NNT : 2017SACLV034

THESE DE DOCTORAT

DE

L'UNIVERSITE PARIS-SACLAY

PREPAREE A

L'UNIVERSITE DE VERSAILLES SAINT-QUENTIN EN YVELINES

ÉCOLE DOCTORALE N° 578

Sciences de l'homme et de la société

Spécialité de doctorat : Sociologie

Par

M. Rémi Habouzit

La copropriété dégradée, le relogement et après ?

Professionnels et habitants dans une opération rénovation urbaine

Thèse présentée et soutenue à Guyancourt, le 30 juin 2017

Composition du Jury :

Mme Agnès Deboulet, Professeure, Université de Paris 8, Rapportrice
M. Jacques De Maillard, Professeur, Université de Versailles Saint-Quentin en Yvelines, Président
Mme Sandrine Nicourd, Maîtresse de Conférences, Université de Versailles Saint-Quentin en Yvelines, Directrice de thèse
Mme Delphine Serre, Professeure, Université de Paris Descartes, Rapportrice
Mme Sylvie Tissot, Professeure, Université de Paris 8, Examinatrice
M. Laurent Willemez, Professeur, Université de Versailles Saint-Quentin en Yvelines, Directeur de thèse

REMERCIEMENTS

Ces quelques lignes sont l'occasion de témoigner ma reconnaissance à l'égard de tous ceux qui m'ont accompagné de près ou de loin dans la réalisation de cette thèse.

D'abord, je remercie Sandrine Nicourd et Laurent Willemez, mes directeurs de thèse. Vos conseils, votre aide, votre disponibilité, votre soutien et nos échanges ont été précieux dans la conduite de ce travail, mais aussi plus généralement dans la formation aux fonctions de sociologue et d'enseignant. Nos discussions ont autant nourri les réflexions théoriques et méthodologiques de cette thèse, que celles pédagogiques et liées à la pratique de l'enseignement.

Je remercie les membres du jury (Agnès Deboulet, Jacques De Maillard, Delphine Serre et Sylvie Tissot) pour avoir accepté cette invitation à lire, commenter et discuter mon travail.

Un immense merci à toutes les personnes enquêtées sans qui la réalisation de cette recherche n'aurait pas été possible. Je pense évidemment aux professionnels de terrain qui m'ont ouvert les portes du quartier, de leur activité et qui ont grandement facilité ma rencontre avec les habitants. Aussi, je pense aux habitants qui m'ont accueilli dans leur logement, livré leurs impressions et confié leurs parcours biographiques. Au-delà des finalités liées à la recherche, ces rencontres ont été d'une incroyable richesse.

Le parcours d'un doctorant serait bien solitaire s'il ne prenait pas appui sur un laboratoire. Alors je remercie sincèrement tous les membres du laboratoire Printemps. Notamment, je pense à Nathalie De Guizelin et Carine Boulard pour leur importante présence auprès des doctorants. Je pense aussi à François Théron pour la finalisation du manuscrit. Je remercie les « copains de promotion » Patrice Hack, Ruggero Iori, Romain Juston, Julie Minoc, Rémy Ponge, nos discussions, vos conseils, nos amitiés et notre dynamique collective ont été une ressource primordiale dans ce parcours doctoral. J'adresse une mention spéciale à Caroline Arnal et Géraldine Comoretto mes « copines déjà docteures ». Vous avez toujours su trouver les mots pour m'encourager, me rassurer et même souvent me faire rire de cette épreuve. Nos échanges, notre amitié et votre soutien font de vous la plus belle rencontre de cette formation.

Je remercie les étudiants de l'UVSQ et ceux du département carrière sociale de l'IUT d'Aix-Marseille pour avoir su écouter et soutenir mes si nombreuses références à ce travail de recherche et d'écriture.

Je remercie mes collègues du département carrière sociale de l'IUT Aix-Marseille pour leur soutien dans cette dernière ligne droite (avec une mention pour Hélène Garnier et ses traductions en anglais).

Je remercie tous ceux qui, à un moment ou un autre, ont été amenés à lire, discuter et commenter mon travail de recherche. Pascale Dietrich-Ragon, Frédéric Le Baron, Agnès Deboulet, Sylvaine le Garrec, Camille François, Julie Minoc, Caroline Arnal, Géraldine Comoretto, les membres du Rehal, ceux du RT9 de l'AFS et tant d'autres, vos conseils ont été précieux.

Je remercie mes parents d'avoir soutenu (moralement et financièrement) des études aussi longues et aussi loin d'eux. Merci aussi pour votre relecture finale du manuscrit qui fait de cette thèse une belle entreprise familiale.

Je remercie Céline, Sylvain, Florian (ma sœur et mes frères) ainsi que mes neveux pour leurs encouragements dans cette longue vie d'étudiant.

Merci à Antoine pour ton soutien, ces nombreuses relectures que tu as parfois faites dans un temps record, ton aide dans la réalisation des cartes et les traductions que tu as effectuées. Sans être sociologue, tu peux te vanter d'être allé au bout de toutes ces pages et d'avoir été rassurant quant aux incertitudes de la thèse. Merci à Rémi, tes conseils, tes relectures, tes encouragements et ta confiance depuis toutes ces années sont importants. Merci à Alexandre, « mon collègue virtuel » dont le message tous les matins à 9 h 30 servait à vérifier si j'étais bien en train de travailler. Merci à Pauline pour ces cartes que tu as réalisées et pour tes qualités d'urbaniste.

Merci à tous mes amis et à tous ceux qui pendant 5 ans m'ont si souvent demandé « alors, tu la finis quand cette thèse ? ». Elle est maintenant terminée.

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS 5

SOMMAIRE 7

INTRODUCTION 9

PARTIE 1 : DU QUARTIER POPULAIRE A LA SIGNATURE DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE 65

CHAPITRE 1 :
LES GRANDS ENSEMBLES EN COPROPRIETE DE CLICHY-SOUS-BOIS/MONTFERMEIL COMME ESPACES DE CONCENTRATION DES CATEGORIES POPULAIRES ET IMMIGREES 71

CHAPITRE 2 :
L'ACTION PUBLIQUE FACE A LA « SPATIALISATION DES PROBLEMES SOCIAUX » : DES PREMIERES INTERVENTIONS SUR LES COPROPRIETES PRIVEES A LA SIGNATURE DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE 141

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE 219

PARTIE 2 : CONCOURIR A LA TRANSFORMATION DES QUARTIERS, RECONSTRUIRE LES MANIERES D'HABITER, ENCADRER LES CATEGORIES POPULAIRES 221

CHAPITRE 3 :
ENCADRER LES HABITANTS POUR TRANSFORMER LES QUARTIERS : LA PRATIQUE DES PROFESSIONNELS DE LA RENOVATION URBAINE 225

CHAPITRE 4 :
LES PROFESSIONNELS FACE A LEURS ACTIONS D'ENCADREMENT 295

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE 345

PARTIE 3 : QUAND L'ACTION PUBLIQUE DESTABILISE : LES EFFETS DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE SUR LES TRAJECTOIRES DES HABITANTS 347

CHAPITRE 5 :
L'ANNONCE DU PROGRAMME, L'ATTENTE ET LE RELOGEMENT COMME VECTEURS DE FRAGILISATION DES ANCRAGES INDIVIDUELS 351

CHAPITRE 6 :

L'ENTREE DANS LE PARC SOCIAL NEUF : ENTRE REDEFINITION DU SENS DES TRAJECTOIRES ET RECONFIGURATION DES HIERARCHIES INTERNES AUX CATEGORIES POPULAIRES **417**

CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE **483**

CONCLUSION GENERALE **485**

BIBLIOGRAPHIE **493**

ANNEXES **515**

TABLE DES MATIERES **539**

TABLE DES ENCADRES, TABLEAUX, PLANS, CARTES, PHOTOS, SCHEMA **547**

INTRODUCTION

Depuis 2003 en France, plus de 400 « quartiers populaires[1] » classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et 4 millions d'habitants sont devenus les destinataires du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) instauré par la « loi Borloo » d'orientation et de programmation pour la ville[2]. Avec cette politique sont envisagées la réhabilitation et la résidentialisation de 400 000 logements anciens, la démolition de 250 000 autres puis la reconstruction de 250 000 logements neufs. À ces actions s'ajoutent des opérations d'aménagement urbain, de redéfinition des espaces publics (voiries, espaces verts, etc.) ainsi que la création/réhabilitation de nouveaux équipements publics et/ou collectifs (écoles, centres sociaux, etc.).

Dans la lignée des actions conduites dans le cadre de la politique de la ville depuis le début des années quatre-vingt, ce programme national est présenté comme une manière de répondre à la « spatialisation des problèmes sociaux[3] » qui érige ces quartiers en « catégorie d'action publique [4] » et voit la concentration des catégories populaires et immigrées comme la cause principale de leurs difficultés. C'est donc au regard de ces représentations que la loi de 2003 et cette politique de démolition-reconstruction de logements se donnent pour objectif de concourir à la transformation des quartiers populaires. Pour ce faire, les décideurs politiques

[1] Si les quartiers destinataires des opérations de rénovation urbaine sont régulièrement associés à la banlieue, ce raccourci est trompeur. Tous les PRU ne s'appliquent pas en périphérie des villes. De même, les mots employés pour définir ces espaces sont souvent flous et d'essence négative. Quand ces quartiers sont présentés comme « défavorisés », « sensibles », « chauds », « en difficulté », ceux-ci ne sont alors décrits qu'à partir des problèmes qu'ils posent. À l'encontre de ces représentations stigmatisantes, les quartiers concernés par les PRU – dont celui de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil – sont dans cette thèse qualifiés de « quartiers populaires ». Cette expression est choisie parce qu'elle correspond à une réalité objective. 71% de la population active à Clichy-sous-Bois et 79% à Montfermeil sont sur le quartier étudié issus des catégories ouvrières et employées. Le taux de chômage s'élève à 36 % sur le quartier, côté Clichy-sous-Bois et à 39%, côté Montfermeil. Et, la part de la population immigrée s'élève à 42% dans ces deux communes. Aussi, cette expression se donne pour objectif de lutter contre toute vision homogénéisante de ces espaces. Effectivement, la référence « aux catégories populaires » autorise à penser la pluralité des situations qui composent ce groupe – et donc ces quartiers –. Avenel C., Sociologie des quartiers sensibles, Paris, Armand Colin, 2010. – Les chiffres sont issus des enquêtes de recensement INSEE 2012 et ont été calculés sur la base des données IRIS qui correspondent aux quartiers du PRU de Clichy-Montfermeil –.

[2] *Loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*.

[3] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, Thèse de doctorat de sociologie et d'anthropologie, Université Lyon 2 Lumière, Lyon, 2014 ; TISSOT S. et F. POUPEAU, « La spatialisation des problèmes sociaux », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2005, n° 159, p. 4-9.

[4] TISSOT S., *L'Etat et les quartiers : Genèse d'une catégorie de l'action publique*, Paris, Seuil, 2007.

espèrent que la reconfiguration des espaces et la modification de leur forme urbaine soient d'abord un vecteur de déstigmatisation pour qu'ensuite, la reconstruction des quartiers et l'instauration d'une offre de logements diversifiée (permettant la cohabitation de logements sociaux et de programmes d'accession à la propriété) augmentent l'attractivité de ces territoires et favorisent la mixité sociale par le retour des classes moyennes. De la sorte, si l'objectif de la rénovation urbaine est de « casser les ghettos [5] », l'application de cette politique doit aussi bien permettre de transformer l'image que les logiques de peuplement de ces quartiers[6].

Au niveau local, cette politique nationale se décline en Programme de Rénovation Urbaine (PRU). C'est le cas des communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil dans le département de la Seine Saint-Denis (93). Composées de grands ensembles particulièrement dégradés, ces deux communes ont signé un programme intercommunal (le plus important de France[7]) dont la particularité réside dans le fait qu'il n'entraîne pas exclusivement la démolition d'immeubles de logements sociaux (comme c'est majoritairement le cas[8]) mais aussi celle de copropriétés privées dégradées : les Bosquets à Montfermeil et la Forestière à Clichy-sous-Bois. À l'échelle de ces deux communes sont ainsi prévues la démolition de 1 624 logements (584 logements sociaux et 1 040 en copropriétés dégradées), la réhabilitation de 1 018 logements sociaux anciens, la reconstruction de 1 590 logements neufs (1 488 logements sociaux et plus tard 102 habitations en accession à la propriété) ainsi que la résidentialisation de tous les immeubles du quartier. Alors que le cadre national invite à penser que la transformation des quartiers doit, en partie, être permise par la diversification de l'offre de logements, le PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil prévoit au contraire de remplacer plus de 1 000 logements privés par la généralisation d'une offre locative sociale. Sur ces deux communes, c'est donc paradoxalement le logement social qui est utilisé pour transformer l'image du quartier, améliorer les conditions de logements des habitants et tenter d'attirer de nouveaux ménages initialement extérieurs à ce territoire.

---

[5] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*

[6] *Ibid.*

[7] L'ampleur de ce programme se mesure par la quantité de démolitions de logements qu'il provoque mais aussi par le budget exceptionnel qui lui est accordé. Celui-ci atteint jusqu'à 700 millions d'euros.

[8] Au moment de la signature du Programme National de Rénovation Urbaine en 2003, seules une quinzaine de copropriétés sur 397 conventions signées sont concernées par l'application de cette politique publique. LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété: une réponse urbaine à un problème de gestion ?*, Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement, Institut d'urbanisme de Paris, Paris, 2010 ; SITE INTERNET DE L'ANRU, *Programme National pour la Rénovation Urbaine*, URL: http://www.anru.fr/index.php/fre/Programmes/Programme-National-pour-la-Renovation-Urbaine, Consulté le 16 septembre 2016.

La priorité, qui est ici donnée au logement social pour reconstruire et changer ce quartier, est loin d'être anodine. Alors, pour saisir les enjeux et les conséquences de cette politique, il convient, comme le suggèrent Jacques De Maillard et Daniel Kübler, de s'interroger sur sa genèse (son histoire, ses règles, ses fondements), ses acteurs (leur travail, leur marge de manœuvre)[9] autant que sur l'expérience de ceux qui en sont les destinataires.

D'abord, cette situation invite donc à se questionner sur l'histoire et l'évolution de ces communes ainsi que sur les conditions de dégradation des copropriétés et les représentations qui y sont associées. Comment ces villes se sont-elles urbanisées ? Comment expliquer la dégradation des copropriétés ? Quelles sont les mesures d'action publique qui ont été déployées pour y faire face ? Quel est aujourd'hui le sens du PRU et de la généralisation du parc social ?

Ensuite, s'il est évident que la construction de logements neufs contribue à changer l'image du quartier et les conditions de vie des habitants, cette offre de logements facilite aussi les possibilités d'une intervention publique pré et post-relogement. Concrètement, les immeubles du parc social sont gérés par un organisme extérieur aux habitants (un bailleur social). Au quotidien, cette situation autorise l'action de professionnels aussi bien chargés d'attribuer les logements (chargés de relogement) que de garantir ensuite le bon fonctionnement et l'entretien des résidences (gardiens d'immeubles, médiateurs, etc.). Si, dans les fondements du PNRU, il est affirmé que la recherche de mixité sociale et l'arrivée (supposée) de ménages plus socialement dotés puissent servir de modèle pour la diffusion de nouvelles normes résidentielles, il convient pourtant de s'intéresser à la pratique de ces professionnels mobilisés autour du logement social et, plus précisément, au sens de leurs accompagnements post-relogement. Autrement dit, comment leurs actions et les interactions qu'ils ont avec les habitants s'articulent à l'objectif de transformation des quartiers populaires ? Comment ces pratiques s'allient avec, complètent ou remplacent, l'impératif de mixité sociale ? Quels objectifs ces professionnels donnent-ils à leur travail ? Quels sens donnent-ils à la définition de leur mission ?

Enfin, la généralisation du parc social à la place des copropriétés provoque des mobilités et des trajectoires résidentielles pour le moins atypiques. Tous les habitants qui ne peuvent pas se reloger par leurs propres moyens le sont par le programme et dans le parc social. Du statut de propriétaires occupants ou de locataires du parc privé, ils deviennent tous

---

[9] DE MAILLARD J. et D. KÜBLER, *Analyser les politiques publiques*, Grenoble, Presse Universitaire de Grenoble, 2015.

locataires du parc social. Comment cette mobilité résidentielle forcée par le programme de rénovation urbaine se répercute-t-elle sur la trajectoire des habitants ? Que signifie pour ces habitants devoir sortir de la copropriété et intégrer le logement social ? Comment la perception de leur relogement varie-t-elle en fonction du sens qu'ils donnent aux actions des professionnels qui les accompagnent ? Comment penser les effets du relogement sur les hiérarchies internes qui structuraient jusqu'alors la position de ces habitants issus de catégories populaires et immigrées ?

Tandis que pour transformer ces quartiers, la rénovation urbaine favorise la démolition des copropriétés et la généralisation du parc social, cette thèse interroge donc les effets de cette politique publique en portant l'attention sur sa genèse, les pratiques des professionnels et l'expérience des habitants relogés.

I. La rénovation urbaine dans le sens commun et politique : une mesure d'action publique consensuelle

Se questionner sur les finalités de cette politique publique, et développer à son égard un regard sociologique, semble d'autant plus nécessaire que la rénovation urbaine fait majoritairement l'objet – dans le discours politique comme dans le sens commun –, d'un consensus qui consiste à ne souligner que les bénéfices de ces opérations. Notamment, si la construction des grands ensembles et les épisodes historiques de rénovation urbaine ont majoritairement laissé un souvenir négatif – ces opérations ont été interprétées comme un vecteur de disparation des modes de vie ouvriers et de relégation des populations les plus modestes dans les quartiers périphériques[10] et aux liaisons limitées par rapport aux centres-villes [11]–, le Programme National de Rénovation Urbaine déployé depuis le début des années 2000 fait au contraire l'objet d'une large unanimité[12]. Pour Renaud Epstein il est même flagrant de constater que, à la différence des nombreux dispositifs déployés dans le cadre de la

[10] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*
[11] FOURCAUT A., « Les grands ensembles ont-ils été conçus comme des villes nouvelles ? », *Histoire urbaine*, 2008, n° 17, p. 7-25.
[12] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*

politique de la ville depuis les années quatre-vingt, le PNRU est de son côté très majoritairement salué[13].

1. Les raisons du consensus

À l'origine de ce consensus, c'est, en premier lieu, la capacité de cette politique à transformer le cadre de vie des habitants qui est valorisée. À l'échelle des communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, cette dimension est d'ailleurs aisément soulignée par les maires de ces deux communes lors de leurs interventions dans le débat public. Ainsi, Olivier Klein, Maire de Clichy-sous-Bois, précise au moment d'une interview accordée à la radio France Bleu le 16 juin 2014, que la réussite du PRU se mesure là où cette politique aurait permis l'amélioration des conditions de vie et de logement des habitants. « *Sur le plateau de Clichy- Montfermeil, oui le programme a fonctionné. Il suffit de s'y promener. Le logement a changé, on a des équipements publics qui sont arrivés. […]. L'aspect urbain a changé. On a démoli une copropriété de 500 logements et on a construit des logements à visage humain, des logements de qualité et beaux !*[14] ». De la même manière, Xavier Lemoine, Maire de Montfermeil, confie à son tour au magazine « les enquêtes du contribuable » (du 13 janvier 2016) qu'un des principaux avantages du PRU, c'est d'avoir pu transformer le cadre et les conditions de vie des habitants. « *Les conditions de vie se sont améliorées pour tout le monde*[15] ». L'intérêt du PNRU se légitime donc dans un esprit presque hygiéniste, valorisant la capacité de cette politique à transformer la forme des quartiers et à proposer des immeubles neufs à la place de logements vétustes et dégradés. Ainsi, cette représentation positive du programme rappelle celle qui était fréquemment partagée lorsque les opérations de rénovation urbaine de la seconde moitié du XX^{e} siècle permettaient l'accès au confort moderne[16].

Parallèlement, ce sont ensuite les effets – avérés ou supposés – de cette politique sur l'image des quartiers et sa capacité à agir sur le peuplement et l'architecture de ces territoires

---

[13] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine : Démolition-reconstruction de l'Etat*, Les Presses de Sciences Po, 2013.
[14] « Interview d'Olivier Klein, invité politique de France Bleu », *France Bleu Paris Région*, 2014, URL: https://www.francebleu.fr/infos/politique/ecoutez-l-interview-d-olivier-klein-invite-politique-de-france-bleu-107-1-ce-mardi-1402928022.
[15] « Entretien avec Xavier Lemoine, Maire de Montfermeil », *Les enquêtes du contribuable*, 2016, En ligne, URL: http://www.lesenquetesducontribuable.fr/2016/01/13/xavier-lemoine-montfermeil-a-beneficie-du-projet-de-renovation-urbaine-le-plus-couteux-de-france/50143, Consulté le 18 septembre 2016.
[16] ALTHABE G., B. LEGE, et M. SELIM, *Urbanisme et réhabilitation symbolique*, Paris, L'Harmattan, 1993.

– perçus comme l'essence des difficultés – qui sont valorisés. Au niveau national, il est précisé que la transformation des territoires doit être permise par la modification de la forme urbaine des espaces et la redéfinition du peuplement. Et, c'est justement sur cette volonté de normalisation des espaces que se renforce aussi le consensus autour de la rénovation urbaine. À l'échelle des villes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, cette dimension est une fois de plus aisément reprise par les maires de ces communes qui insistent régulièrement sur la façon dont la rénovation urbaine contribue à revaloriser l'image de leurs villes et de leurs quartiers. Ainsi, lorsque dans une interview accordée à France Inter en octobre 2015, Olivier Klein, Maire de Clichy-sous-Bois, est interpellé sur l'évolution de sa ville et sur les apports du PRU, il insiste, en priorité, sur la capacité de changement et de normalisation de ce dispositif. « *J'aime considérer que Clichy-sous-Bois est une ville normale* [17] » affirme-t-il en introduction de l'entretien et avant de revenir sur les bénéfices du PRU. De la même manière, Xavier Lemoine, Maire de Montfermeil, insiste sur la perspective de revalorisation et de dé-stigmatisation apportée par le PRU. Dans une interview donnée au magazine « les enquêtes du contribuable » (du 13 janvier 2016), il souligne qu'avec le programme « *la vie a totalement changé dans les secteurs concernés. [Ceux-ci] sont [mêmes] devenus des quartiers comme les autres* [18] ».

Pour comprendre cet intérêt pour la revalorisation de l'image des quartiers, il faut rapidement revenir sur le contexte du PRU[19]. En pratique, cette politique s'inscrit autant dans la lignée des opérations conduites par la politique de la ville, qu'en adéquation aux représentations spatiales des problèmes sociaux que portent la plupart de ces acteurs politiques. Quand la politique de la ville s'institutionnalise dans les années quatre-vingt, elle contribue à présenter les quartiers de banlieue et les grands ensembles comme des espaces de concentration de la pauvreté et des problèmes sociaux (chômage, délinquance, immigration)[20]. Aidés par le traitement médiatique et sensationnaliste des événements, mais aussi par l'appui de plusieurs intellectuels qui prônent la thèse de l'exclusion territoriale[21], ces territoires et les immeubles qu'ils abritent sont ainsi devenus « *le symbole de l'extériorité sociale et culturelle*[22] » d'autant qu'ils sont associés à des représentations négatives. Cyprien Avenel

[17] « Clichy-sous-Bois 10 ans après, interview d'Olivier Klein », *France Inter "Périphéries", 25 octobre 2015, URL: https://www.franceinter.fr/personnes/olivier-klein*.
[18] « Entretien avec Xavier Lemoine, Maire de Montfermeil », *op. cit.*
[19] On y revient plus longuement dans la partie 1.
[20] AVENEL C., *Sociologie des quartiers sensibles*, *op. cit.*
[21] TISSOT S., *L'Etat et les quartiers*, *op. cit.*
[22] AVENEL C., *Sociologie des quartiers sensibles*, *op. cit.*

affirme ainsi qu'il ressort « *une définition en trompe l'œil du monde des banlieues, caractérisée par une seule image, celle de la pauvreté et de l'exclusion sociale, reposant sur la population la plus exclue et orientant le discours sur la formation des ghettos* [23] ». Alors comparés à des espaces de « relégation sociale », ou encore des « zones de non droit », l'objectif des actions de la politique de la ville cherche très vite à pouvoir « *corriger les écarts statistiques à la moyenne de ces quartiers, afin de* « *ramener les indicateurs qui font la réputation de ces quartiers (proportion de jeunes, d'étrangers, de chômeurs, de familles monoparentales…) à des ordres de grandeur reflétant l'égalité des conditions urbaines* [24] ». Dès lors, c'est pour faire face à la « spatialisation des problèmes sociaux [25] » que les volontés de transformation architecturale des quartiers et de mixité sociale s'affirment rapidement comme la seule façon de résoudre les difficultés rencontrées sur ces territoires. La finalité supposée de ces opérations étant déjà de pouvoir changer l'image des quartiers par des actions destinées à agir sur la forme urbaine des immeubles et les logiques de peuplement. Avant la signature du PNRU – à l'échelle nationale comme à celle de Clichy-sous-Bois/Montfermeil – cette volonté s'est illustrée par la multiplication des dispositifs cherchant à maîtriser le peuplement dans les immeubles du parc social (en conduisant des opérations de sélection des locataires), par les tentatives de diversification de l'offre de logements dans le but d'attirer une population plus socialement dotée, ou encore par la multiplication des opérations de réhabilitation des immeubles et/ou grâce à quelques opérations de démolition[26].

Comparativement à ces politiques précédentes, la rénovation urbaine se différencie par l'envergure du programme et l'octroi d'une enveloppe de financement d'un montant sans précédent[27]. Pour autant, la réception positive du programme s'explique là où cette politique respecte l'idée historique et largement partagée, selon laquelle, ce sont les caractéristiques des bâtiments, des habitants et leur concentration qui seraient à l'origine des problématiques rencontrées dans ces quartiers. Autrement dit, comme les acteurs politiques sont convaincus que les difficultés des quartiers sont liées à leurs formes architecturales et aux caractéristiques des populations qu'ils hébergent, ceux-ci voient l'importance et les moyens donnés au PNRU comme la seule manière de pouvoir transformer l'image de ces territoires. C'est donc parce

---

[23] *Ibid.*
[24] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.* (Page 99); FIJALKOW Y., « Politiques urbaines », dans MARCHAL H., STEBE J.-M., *Traité sur la ville*, Paris, PUF, 2009, p. 153-205.
[25] TISSOT S. et F. POUPEAU, « La spatialisation des problèmes sociaux », *op. cit.*
[26] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*
[27] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.*

que le PNRU répond à leurs attentes et à leurs représentations que ceux-ci légitiment et reconnaissent l'utilité de cette politique publique.

2. S'affranchir des prénotions [28]

Dans le sens commun et politique, les opérations de rénovation urbaine sont légitimées par leurs capacités (réelles ou supposées) à transformer les conditions de vie des habitants et à améliorer l'image des quartiers. Toutefois, plusieurs limites peuvent être pointées quant à ces représentations.

Tout d'abord, s'il est vrai que la rénovation urbaine permet le passage d'un immeuble dégradé à un autre neuf, il faut dire que cette évaluation positive du programme ne se construit qu'à partir des dimensions objectives et matérielles du logement (et de son environnement), sans tenir compte de ses fonctions symboliques. Or, comme les habitants relogés à Clichy-sous-Bois/Montfermeil le sont d'une copropriété vers le parc social, cette opération entraîne, pour les propriétaires occupants, un changement de statut résidentiel qui conduit en retour à la redéfinition de leur position résidentielle autant qu'à la façon dont cette dernière leur permettait de se situer socialement. Dans ce cas, peut-on vraiment considérer que le relogement d'un immeuble dégradé vers un immeuble neuf suffit à compenser les effets du changement de statut résidentiel et de l'expropriation ? Dans une perspective critique, et parce qu'il est considéré que la seule amélioration des conditions de logement ne suffit pas à apprécier les effets du relogement, cette thèse prend le parti de se détacher de ce consensus politique pour associer à l'analyse de la rénovation urbaine les effets provoqués par le changement de statut résidentiel. Au lieu d'être uniquement centrées sur les conditions matérielles du logement, les analyses présentées montreront que l'expérience vécue du relogement est au contraire bien plus complexe et ne peut être objectivée qu'en tenant compte des fonctions données au statut résidentiel, des positions sociales et de la trajectoire résidentielle des habitants.

Ensuite, quand l'action politique valorise la possibilité d'agir sur la forme architecturale et le peuplement des espaces pour changer l'image des quartiers, il transparaît que ces représentations sont homogénéisantes et ne présentent ces lieux que sous un angle

[28] Ce titre est emprunté au texte de Serge Paugam publié dans l'ouvrage collectif *l'enquête sociologique.* PAUGAM S., « S'affranchir des prénotions », dans PAUGAM S., *L'enquête sociologique*, Paris, PUF, 2010, p. 7-26.

négatif. À ce sujet, il vient d'être expliqué que le sens commun et politique ne voit ces quartiers que comme des espaces de concentration des difficultés (pauvreté, immigration, délinquance). Pourtant, et dans la lignée de nombreux autres travaux[29], les résultats de cette thèse montreront que loin d'être résumées aux situations de délinquance, à la question des jeunes, ou à l'omniprésence de la pauvreté, les copropriétés de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil se caractérisent au contraire par d'importants réseaux de solidarité et de sociabilité autant que par une pluralité de positions sociales (on sera ici attentif aux différences internes aux catégories populaires). Au lieu de valoriser la nécessité de transformer les quartiers, cette thèse se demande plutôt comment la déclinaison de cet objectif (d'abord matérialisé par des opérations de démolition et l'obligation de relogement) influe sur les manières d'habiter des habitants et les relations qu'ils s'étaient jusqu'alors constituées.

De même, l'idée de « spatialisation des problèmes sociaux » contribue à faire des habitants – et de leurs caractéristiques – les responsables de la dégradation des copropriétés. Or, Sylvaine le Garrec a en partie déconstruit cette idée en démontrant que la détérioration de la copropriété des Bosquets à Montfermeil s'explique surtout par les conditions de production et de commercialisation des logements et la gestion calamiteuse des syndics[30]. Sans nier les situations de détérioration volontaire (tags, squats, etc.), la référence à ce travail permet toutefois de se détacher des représentations communes et de leurs explications restrictives de la dégradation.

Enfin, les raisons qui amènent le sens commun et politique à établir un consensus autour de la rénovation urbaine ne se questionnent ni sur les effets des interactions entre habitants et professionnels que provoque le PRU, ni sur la façon dont devenir destinataire d'une politique influe sur la trajectoire des habitants. Pourtant, c'est bien parce que ces habitants ne constituent pas un tout homogène qu'ils ne sont par exemple pas tous habitués à être suivis par des intervenants sociaux, bailleurs ou acteurs des politiques publiques. Or, ces interactions se multiplient avec le programme, deviennent inévitables et prennent la forme d'accompagnement pré et post-relogement. Si cette dimension n'est pas prise en compte pour évaluer cette politique de rénovation urbaine, cette thèse s'interroge au contraire sur les

[29] AUTHIER J.-Y., « Les « quartiers » qui font l'actualité », *Espaces et sociétés*, 2007, n° 128-129, p. 239-249 ; AVENEL C., *Sociologie des quartiers sensibles*, *op. cit.* ; GILBERT P., « Ghetto », « relégation », « effets de quartier ». Critique d'une représentation des cités », *Métropolitiques*, 2011, En ligne, URL : http://www.metropolitiques.eu/Ghetto-relegation-effets-de.html.

[30] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*

conséquences de ces interactions ainsi que sur la manière dont celles-ci sont construites par les professionnels et reçues par les habitants.

Alors que la rénovation urbaine fait l'objet d'un consensus dans le sens commun et politique, c'est en considérant que ces représentations sont élaborées à partir de raccourcis et sans tenir compte de la pluralité des situations locales que leur déconstruction permet finalement de se prémunir de ces prénotions.

II. La rénovation urbaine dans le débat sociologique

Dans le champ scientifique, les thématiques de la rénovation urbaine, des opérations de relogement et de leurs conséquences se sont très vite constituées comme un objet de recherche en sociologie. Dès les années 60, c'est effectivement en prenant appui sur les opérations conduites au milieu du XX^{e} siècle qu'Henri Coing[31] ou plus tard Gérard Althabe, Bernard Légé et Monique Sélim[32] ont questionné les conséquences du relogement sur les modes de vie ouvriers et la façon dont l'accès au confort moderne pouvait ou non être un moyen de « réhabilitation symbolique ». Sur ce point, ils ont autant souligné la dimension déstabilisatrice de ces opérations qui amènent à la rupture des réseaux de sociabilités passées, que les possibilités de réhabilitation – souvent fragiles parce que soumises à une augmentation des dépenses liées au logement – que provoque l'accès à un logement moderne. Dans un autre contexte, et sans forcément questionner l'étape du relogement en tant que telle, le travail de Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire interroge lui aussi l'accès au confort moderne en se centrant sur les modalités de cohabitation et les possibilités de mobilités résidentielles parmi les différentes catégories nouvellement installées dans les grands ensembles[33]. Ici, ces auteurs montrent que ces populations sont vouées à un destin social différent. Si le grand ensemble constitue pour les catégories supérieures une étape temporaire avant l'accession à la propriété pavillonnaire, celui-ci se présente au contraire parfois comme la dernière étape de la trajectoire des catégories populaires, marquées par un plus fort immobilisme résidentiel[34].

---

[31] COING H., *Rénovation urbaine et changement social : L'îlot n°4 Paris, 13e*, Paris, Éditions ouvrières, 1966.
[32] ALTHABE G., B. LEGE, et M. SELIM, *Urbanisme et réhabilitation symbolique*, *op. cit.*
[33] CHAMBOREDON J.-C. et M. LEMAIRE, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue Française de Sociologie*, 1970, vol. 11, p. 3-33.
[34] Ce n'est néanmoins pas toujours le cas. Pierre Gilbert souligne à partir d'un rapport publié par l'observatoire national des zones urbaines sensibles que la mobilité résidentielle est, dans les cités plus fréquente qu'elle n'y

1. Les approches macrosociologiques de la rénovation urbaine : un questionnement sur le rôle de l'État

Plus récemment, l'analyse des politiques de rénovation urbaine et de leurs opérations de relogement a pris place dans le débat scientifique grâce à la réalisation d'enquêtes en sociologie politique et/ou science politique. À cette échelle, la dimension macrosociologique invite surtout à interroger le rôle de l'État dans l'application et la gestion du programme national de rénovation urbaine et de ses déclinaisons locales. C'est notamment le cas de l'ouvrage *la rénovation urbaine : démolition-reconstruction de l'État* publié par Renaud Epstein en 2013[35]. Dans celui-ci, l'auteur démontre comment, tout en étant gérés à l'échelle locale et construits par les municipalités, les programmes de rénovation urbaine s'inscrivent toutefois dans une logique bien plus centralisée car articulée autour d'une agence nationale (l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : ANRU). Il faut dire que le PNRU se présente comme une politique souhaitant dépasser et renouveler les manières de faire employées par les opérations et les dispositifs précédents. Ainsi, quand les premières mesures à destination des quartiers – les procédures Habitats et Vie Sociale (HVS) ou encore Développement Social des Quartiers (DSQ) – avaient pour objectif de favoriser la participation des habitants dans la perspective d'une action publique « bottom up »[36], c'est au contraire à nouveau le raisonnement « top down » et descendant qui s'impose avec la rénovation urbaine. Concrètement, cette transformation s'objective dès que le recours à l'ANRU opère un virage centralisateur – illustrée par le renforcement d'un « *gouvernement à distance*[37] » – qui donne à cette politique une dimension nationale, un budget sans précédent et un objectif univoque de réduction des inégalités territoriales. Dans ce cas, les quartiers ne sont plus considérés par rapport à leurs ressources potentielles mais au contraire par la façon dont ils sont « handicapés » par des situations qui renforcent leur écart à la moyenne. Compte tenu de la recentralisation, les PRU ne sont d'ailleurs pas négociés localement avec les

---

paraît. Celle-ci passe notamment par le turn-over des logements. GILBERT P., « « Ghetto », « relégation », « effets de quartier ». Critique d'une représentation des cités », *op. cit.*

[35] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.*

[36] LASCOUMES P. et P. LE GALES, *Sociologie de l'action publique: Domaines et approches*, Paris, Armand Colin, 2012.

[37] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.*(Page 304).

services déconcentrés de l'État, mais avec cette agence nationale, ce qui conduit à produire des projets standardisés et en adéquation avec les objectifs défendus par l'ANRU.

Si ce regard est indispensable pour comprendre la genèse de cette politique de rénovation urbaine et le sens des transformations contemporaines conduisant à une redéfinition des modes de gouvernance étatique, on peut néanmoins déplorer le fait que cette approche macrosociologique réduise les possibilités de questionner les effets de ces opérations sur les pratiques des professionnels de terrain et sur l'expérience des habitants relogés. En effet, bien que Renaud Epstein reconnaisse que la recentralisation des décisions autour d'une agence nationale conduise à limiter la participation des acteurs de terrain et des habitants dans l'élaboration des programmes, son approche ne permet par exemple pas de comprendre comment les habitants réagissent face à l'application de cette politique, ni comment les professionnels du PRU s'approprient dans leurs pratiques ces orientations nationales qui s'imposent à eux.

2. Les monographies de terrain : entre analyse du relogement et critique de l'objectif de mixité sociale

En parallèle des approches macrosociologiques de la rénovation urbaine – et dans la lignée des remarques et des limites qui viennent d'être formulées à l'égard de ces travaux –, l'analyse de cette politique s'est aussi imposée dans le champ scientifique grâce à la réalisation d'études empiriques et monographiques questionnant les conséquences de ces opérations à une échelle plus locale. Cela a été récemment le cas avec la thèse de Pierre Gilbert, *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM* soutenue en 2014 et dont l'objet est employé à analyser les effets d'un programme de rénovation urbaine sur les styles de vie et les trajectoires des habitants. L'enquête a comme terrain le quartier des Minguettes à proximité de Lyon[38].

En premier lieu, l'apport de ce travail se mesure quand les résultats de cette enquête permettent de comprendre comment se construit la pratique des chargés de relogement à qui est confiée la mission d'organiser le déménagement des résidents avant la démolition des

[38] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*

immeubles. À ce sujet, Pierre Gilbert observe que le travail de ces professionnels cherche surtout à limiter les craintes et les contestations que pourraient avoir les habitants face au relogement. Dans la lignée de la réflexion proposée par Camille François[39], il est notamment souligné que la prise en charge du déménagement, l'application d'un loyer de relogement ou encore la possibilité de réaliser des travaux dans le nouvel appartement sont autant de tactiques inscrites dans un jeu discursif et dont l'objectif cherche à faire consentir les habitants à la dimension obligatoire du relogement. « *La procédure encadrant le relogement et la relation d'écoute engagée par le bailleur a donc pour objet d'obtenir le consentement des locataires*[40] ». En retour, la réflexion défendue dans la thèse de Pierre Gilbert permet aussi de comprendre quelles sont les ressources des habitants face à cette procédure imposée. Ainsi, quand certains jouent de l'autochtonie pour essayer d'obtenir des informations sur la procédure, d'autres tentent plutôt d'accélérer leur propre relogement en insistant, par comparaison et distinction par rapport au reste des locataires, sur les points forts de leur dossier (stabilité professionnelle, régularité des paiements, etc.)[41]. Par ailleurs, se plaçant cette fois-ci du point de vue des bailleurs, Pierre Gilbert souligne que si l'étape du relogement est à ce point importante, c'est aussi parce qu'elle constitue une occasion pour eux de renouveler leur parc de logements et d'effectuer une opération de tri des locataires. Cette dernière étant considérée comme une manière de promouvoir la revalorisation du patrimoine et du quartier.

En second lieu, le travail de Pierre Gilbert analyse finement les effets de la rénovation urbaine sur les trajectoires et les manières d'habiter des habitants. À ce sujet, il décrit une politique qui « *affecte les 3 dimensions qui forment « le monde privé » des classes populaires : le lieu, les biens et les liens. Elle déstabilise d'abord l'espace domestique et celui du quartier, remettant en cause la possibilité des appropriations et des usages qu'en faisaient les habitants (le lieu). Elle affecte ensuite la possibilité de disposer de biens personnels qui peuplent le logement et auxquels sont associés les usages et les significations singulières (les biens). Enfin, elle perturbe les équilibres noués avec le temps entre les membres du foyer et*

---

[39] FRANÇOIS C., « Effets sociaux et usages familiaux de la démolition des grands ensembles. L'exemple des recompositions familiales lors des opérations de relogement », mémoire de master 2, ENS-EHESS, 2011.

[40] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*

[41] Cette idée de stratégie rappelle dans une certaine mesure les tactiques employées par les habitants des logements insalubres parisiens que décrit Pascale Dietrich-Ragon. Effectivement, c'est dans le but de pouvoir être rapidement relogés que certains vont mettre en scène ce que l'auteure appelle « la logique du pire ». Cette attitude consistant à insister, voire provoquer, les éléments qui feront du relogement un besoin urgent. DIETRICH-RAGON P., *Le logement intolérable*, Paris, PUF, 2011.

au sein des relations de voisinage (les liens)[42] ». Si ces dimensions seront objectivées à propos du PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, la plus-value de la thèse de Pierre Gilbert se mesure dès que ses résultats lui permettent d'établir une réflexion critique sur la portée de l'objectif de mixité sociale défendu par le PNRU et devant être amené à l'échelle locale par la réalisation d'un programme d'accession sociale à la propriété. En effet, quand la diversification de la population est présentée comme un moyen de pouvoir concourir à la transformation des quartiers, Pierre Gilbert montre, dans la lignée de bien d'autres travaux[43] comment cet objectif se cantonne à la recherche d'une plus grande mixité ethno-raciale et/ou aboutit à l'émergence d'une élite locale dont les stratégies d'évitement limitent considérablement les effets supposés de diffusion de nouveaux modèles sociaux par des interactions plus mixtes[44].

Les écrits de Renaud Epstein et Pierre Gilbert proposent donc des analyses précieuses sur les questions de la genèse, la mise en œuvre et les conséquences de cette politique de rénovation urbaine. C'est donc en considérant et complétant ces travaux, qu'il convient de questionner les effets de cette politique publique à partir de questions nouvelles.

III. La rénovation urbaine comme objet de recherche : construire un questionnement nouveau

Les enquêtes évoquées ci-dessus illustrent sous quelles approches (perspective macrosociologique/monographie de terrain) et avec quels regards (rôle de l'État/actions des chargés de relogement et expériences vécues des habitants) la rénovation urbaine s'est récemment imposée dans le débat scientifique. Parrallèlement, nos propres intérêts de recherche et la réalité empirique singulière du PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil nous amènent à questionner les effets de cette politique publique sous un angle nouveau.

---

[42] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.* (Page 527).

[43] BACQUE M.-H., Y. FIJALKOW, A. FLAMAND, et S. VERMEERSCH, « « Comment nous sommes devenus hlm ». Les opérations de mixité sociale à Paris dans les années 2000 », *Espaces et sociétés*, 2010, n° 140-141, p. 93-109 ; LAUNAY L., « Les classes populaires racisées face à la domination dans les beaux quartiers de Paris », *Espaces et sociétés*, 2014, n° 156-157, p. 37-52 ; LELEVRIER C., « Au nom de la « mixité sociale » », *Savoir/Agir*, 2013, n° 24, p. 11-17.

[44] On questionne davantage cet écrit dans la suite de cette introduction.

1. Du PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil aux questions théoriques de la thèse

1.1. L'hypothèse de l'encadrement des habitants dans un contexte de faible mixité sociale

La thèse de Pierre Gilbert questionne les conséquences du déménagement forcé sur les styles de vie, les relations de voisinage, l'organisation des relogements, les interactions entre les chargés de relogement et habitants ou encore les effets de la mixité sociale associée à l'arrivée de nouveaux accédants à la propriété. Cette démonstration se présente alors comme une analyse critique des objectifs à l'origine du PNRU. Ceux-ci étant, pour rappel, aussi bien définis comme un moyen de permettre la transformation urbaine des quartiers (par les opérations de démolition-reconstruction) que de favoriser le renouvellement de la population (par la diversification de l'offre de logement et l'organisation des relogements).

À l'échelle de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, si ces objectifs se maintiennent et se matérialisent par la conduite de nombreuses opérations de démolition, les tentatives de diversification de la population sont ici aussi extrêmement limitées. En effet, la démolition de l'ensemble des copropriétés du quartier, au profit de la généralisation, du parc social ne favorise pas l'arrivée de populations plus socialement dotées, mais plutôt celle de ménages dont les positions sociales et migratoires restent similaires à celles des habitants relogés[45]. Alors que la rénovation urbaine attend de la mixité sociale qu'elle soit un moyen de favoriser la diffusion des normes dominantes par la construction d'interactions plus mixtes, cette réalité du terrain amène donc plutôt à se demander comment se maintient l'objectif de normalisation des pratiques sur les communes étudiées.

En partant de ce constat, un des principaux objectifs de cette thèse sera de montrer que, à défaut d'être permises par les relations des habitants entre eux, les tentatives d'impositions normatives se déclinent au contraire dans la pratique des professionnels chargés de réaliser des accompagnements pré et post-relogement. En complément des travaux qui ont questionné les possibilités de diffusions de nouvelles normes par les relations des habitants

[45] Le second chapitre insiste davantage sur ce point.

entre eux[46], la volonté de transformation des quartiers sera donc ici analysée à partir de la pratique des gardiens d'immeubles, des chargés de gestion locative appartenant aux bailleurs sociaux, des médiateurs des Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) ou encore des chargés de missions/chefs de projet employés par les villes. Tous ces acteurs ont la particularité d'agir auprès des habitants avant, pendant et après leur relogement. Ils organisent notamment les relogements, définissent des temps d'échanges formels (réunions de locataires dans les immeubles neufs, actions de porte à porte ou encore les réunions en pieds d'immeubles) qui sont destinés à informer les habitants sur les actions en cours (aménagement, installation d'un nouvel équipement) et/ou à rappeler les règles de vie collective. Aussi, leurs interactions avec les habitants se matérialisent par des rencontres plus ou moins aléatoires et rendues possibles par leur présence régulière sur le quartier et/ou dans les immeubles neufs.

En retour, on soutiendra que ces actions concourent à encadrer les habitants. Le relogement sert par exemple à imposer et contrôler les manières d'habiter (comme c'est le cas avec l'injonction à la décohabitation des familles polygames et multi-générationnelles). De même, les interventions dans les résidences neuves sont aussi utilisées pour surveiller les habitants. En complément du règlement intérieur, est décliné un système de sanctions gradué (confiscation d'objets, convocations, etc.) que ces professionnels utilisent en cas de non-respect des règles établies dans les bâtiments. Au quotidien, ces pratiques s'appliquent, d'autant plus facilement, que ces professionnels n'expliquent la dégradation des copropriétés que par les caractéristiques de leurs habitants (issus des catégories populaires et immigrées), en même temps qu'ils estiment que la trop faible diversification de la population ne permet pas la diffusion de nouvelles normes d'habiter.

C'est donc en partant de ces pratiques que cette thèse prend le parti de montrer qu'à côté des opérations de transformation urbaine – et face au constat d'une faible diversification de la population –, la déclinaison de cette politique publique se matérialise surtout par des actions d'encadrement déployées par des professionnels chargés d'agir auprès des habitants.

D'un point de vue théorique, la rencontre entre les professionnels et les habitants se présente ucomme une entreprise de socialisation. La socialisation étant pour Muriel Darmon définie « *comme l'ensemble des processus par lequel l'individu est construit – on dira aussi « formé », « modelé », « façonné », « fabriqué », « conditionné » – par la société globale et*

[46] C'est le cas du travail de Pierre Gilbert, déjà cité, mais aussi des écrits de Christine Lelévrier. GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.* ; LELEVRIER C., « Au nom de la « mixité sociale » », *Savoir/Agir*, 2013, n° 24, p. 11-17.

locale dans laquelle il vit, processus au cours desquels l'individu acquiert – « apprend », « intériorise », « incorpore », « intègre » – des façons de faire, de penser et d'être qui sont socialement situées[47] ». D'abord, se distingue la socialisation primaire. C'est celle qui intervient dans l'enfance et qui construit l'individu par rapport à son milieu social d'origine. Ensuite, intervient la socialisation secondaire. C'est celle qui permet la reconstruction et l'incorporation de nouvelles dispositions par un individu déjà socialisé. Sur le terrain, c'est bien cet objectif qui se dessine dans l'action des professionnels, puisque leur but est de pouvoir former les habitants vers l'adoption de nouvelles normes résidentielles.

Seulement, les interactions étudiées s'accompagnent ici aussi d'un rapport de domination dans le sens où elles sont construites par des acteurs légitimés par leur position institutionnelle et/ou occupant parfois une position sociale supérieure à celle des habitants. Les tentatives d'imposition de normes passent par la contrainte, la surveillance et la régularité des rappels aux règles. On verra que ces actions s'apparentent aux fonctionnements des systèmes disciplinaires – pensés comme des « appareils à transformer les individus »[48] –. Si dans la littérature, les notions d'encadrement et de domination peuvent constituer une des dimensions de la socialisation, on considère néanmoins ce concept un peu trop large pour décrire la spécificité des interactions observées. À la place, on préfère donc résumer l'action de ces professionnels à une perspective d'encadrement. S'il y a bien ici la volonté de former les habitants vers l'adoption de nouvelles normes résidentielles, cette notion permet alors de resserrer encore davantage la lecture sur les rapports de domination.

En outre, le concept d'encadrement invite à interroger l'action de ces professionnels dans leurs dimensions pratiques et cognitives[49]. D'abord, la dimension « pratique » se construit par les activités d'imposition. C'est ici le cas avec l'injonction qui est faite aux habitants de devoir adopter de nouvelles manières d'habiter. Puis, la dimension cognitive s'objective en tenant compte des caractéristiques de ceux qui appliquent ces actions. Seront dans ce cas retenues des variations en fonction des positions sociales et des trajectoires des intervenants (chapitre 4).

À l'échelle de la recherche en sociologie, cette lecture de la rénovation urbaine à partir de la pratique des professionnels de terrain – et du sens donné à cette pratique – semble d'autant plus utile que peu de travaux s'emploient à comprendre et analyser le travail de ceux qui interviennent avant et après relogement. Effectivement, si plusieurs enquêtes (comme

---

[47] DARMON M., *La socialisation*, Paris, Armand Colin, 2006.
[48] FOUCAULT M., *Surveiller et punir. Naissance de la prison*, Paris, Gallimard, 1993.
[49] SERRE D., *Les coulisses de l'Etat social : Enquête sur les signalements d'enfant en danger*, Paris, Liber, 2009.

celles de Pierre Gilbert ou de Camille François[50]) permettent de saisir les enjeux qui se nouent à l'étape du relogement, il n'y a pas, à notre connaissance, de travaux qui se donnent pour finalité de comprendre finement les pratiques d'accompagnement pré et post-relogement et la façon dont celles-ci s'inscrivent dans les objectifs plus généraux du PNRU. Pourtant, l'action de ces professionnels est elle aussi essentielle pour comprendre les effets de la rénovation urbaine et de son objectif de transformation des quartiers. À Clichy-sous-Bois/Montfermeil, tous les habitants des copropriétés deviennent, avec le PRU, les destinataires d'une politique d'action publique. Alors que la première conséquence de cette position se mesure dans l'obligation qu'ils ont de devoir quitter leur logement, ces habitants sont ensuite contraints d'entrer régulièrement en interactions avec les différents acteurs présents sur le programme. En pratique, ces relations commencent par la préparation au relogement, puis se poursuivent dans les résidences neuves, une fois les relogements effectués et lors des moments de rencontre formels et informels évoqués précédemment (réunions de locataires, tours d'immeubles, porte à porte, etc.). Si du fait de leur appartenance institutionnelle, de leurs missions (prévention, surveillance, veille sociale), ou encore pour certains de leur parcours de formation (diplôme en travail social, master en sciences humaines avec une spécialité en développement social urbain, politique de la ville), ces médiateurs, ces gardiens d'immeubles, ces chefs de projets pourraient s'inscrire dans le champ large de l'intervention sociale (on le discute ensuite), la façon dont se construisent les relations qu'ils ont avec les « usagers » est pourtant atypique. Quand le travail des maraudeurs se construit dans la rue et dans une logique d'assistance auprès des sans-abri[51], quand celui des travailleurs sociaux (assistantes sociales) se décline au niveau des politiques d'insertion dans un cadre institutionnel et dans des logiques d'accès aux droits et d'activation[52], le travail des professionnels de la rénovation urbaine, comme d'ailleurs celui des assistantes sociales chargées de la protection de l'enfance décrit par Delphine Serre[53], a pour particularité de s'immiscer dans l'une des sphères les plus intimes de la vie familiale des catégories populaires et de poser sur elle un regard de contrôle. À la différence que les interventions ne concernent pas ici les pratiques éducatives des familles, mais la sphère du logement et les manières d'habiter des habitants. Plus

[50] FRANÇOIS C., « Jouer de la vulnérabilité résidentielle. Le travail de relogement au cœur de la démolition des grands ensembles », *Métropolitiques*, 2016, En ligne. URL : https://www.metropolitiques.eu/Jouer-de-la-vulnerabilite.html.
[51] ARNAL C., *Dynamiques de frontières d'une activité relationnelle. Le cas des maraudes parisiennes auprès des sans-abri*, Thèse de doctorat en sociologie, Université de Versailles-Saint Quentin en Yvelines, Guyancourt, 2016.
[52] DUVOUX N., *L'autonomie des assistés*, Paris, PUF, 2009.
[53] SERRE D., *Les coulisses de l'Etat social*, *op. cit.*

concrètement, ces interactions et actions se développent à l'échelle des résidences (et non dans le cadre institutionnel d'un bureau), parfois par des professionnels qui vivent eux-mêmes sur place (les gardiens d'immeubles) et dans un objectif de contrôle des immeubles et de veille par rapport au bon respect des règles de vie collective par les habitants. C'est donc dans ces conditions que le travail de ces professionnels s'oriente vers des lieux (le logement) et des pratiques (les manières d'habiter) qui sont habituellement constitutifs de l'autonomie des catégories populaires, car à l'abri des dominations qu'elles connaissent dans d'autres sphères (travail, école, etc.)[54]. Ces actions n'ont donc pas pour seule particularité de s'effectuer « dans » l'espace intime des familles – comme c'est notamment le cas avec le travail des aides à domicile [55] –, mais se font à la fois « dans » et « sur » l'espace privé. De même, ces relations inversent le sens de la demande puisque cette dernière n'est pas ici à l'initiative de l'habitant mais s'impose au contraire à lui[56]. En frappant à la porte des habitants, ce sont ces professionnels qui lancent l'échange.

Au regard de ces éléments, on comprend que se questionner sur les interactions pré et post-relogement que ces professionnels ont avec les habitants constitue un préalable essentiel pour tenter de saisir au concret les effets de cette politique sur les publics concernés. De plus, l'intérêt de ce positionnement est qu'il offre la possibilité de s'interroger sur les modalités d'appropriation des objectifs nationaux de cette politique – soit la volonté de transformation des quartiers populaires – par les acteurs de terrain et l'éventuel pouvoir discrétionnaire dont ils disposent[57]. Aussi, cette lecture participe à l'analyse et la compréhension du travail de ces professionnels dont les pratiques en interaction avec les habitants produisent de « nouvelles formes d'encadrement des catégories populaires [58] ».

C'est donc dans la lignée des travaux qui considèrent que l'intervention sociale provoque toujours des rapports d'encadrement et de domination[59], et en complément de ceux

---

[54] SCHWARTZ O., *Le monde privé des ouvriers*, Paris, PUF, 1990.
[55] AVRIL C., *Les aides à domicile. Un autre monde populaire*, Paris, La Dispute, 2014.
[56] Caroline Arnal établit un constat similaire dans son enquête sur les maraudes. ARNAL C., *Dynamiques de frontières d'une activité relationnelle. Le cas des maraudes parisiennes auprès des sans-abri*, *op. cit.*
[57] DUBOIS V., *La vie au guichet : Administrer la misère*, Paris, Economica, 1999 ; SPIRE A., *Accueillir ou reconduire : Enquête sur les guichets de l'immigration*, Paris, Liber, 2008.
[58] MAUGER G., « Précarisation et nouvelles formes d'encadrement des classes populaires », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2001, n° 136-137, p. 3-4.
[59] SERRE D., *Les coulisses de l'Etat social*, *op. cit.*

qui questionnent seulement l'étape du relogement[60], que cette thèse situe la rénovation urbaine en se centrant sur les pratiques pré et post-relogement.

1.2. « Les professionnels », de qui parle-t-on ?

Pour la réalisation de cette thèse, les personnes en situation de travail qui ont été rencontrées sont donc : médiateurs, chefs de projets, chargés de missions, gardiens d'immeubles, chargés de gestion locative, travailleurs sociaux. Tous ont la particularité de mener – partiellement ou complètement – une activité en interactions avec les habitants et de devoir concourir à la transformation du quartier. Si l'objectivation de leurs fonctions et appartenances institutionnelles permet de les constituer comme une catégorie différenciée – et opposée – par rapport à celle des habitants, il serait cependant erroné de parler d'eux comme d'un groupe professionnel. Selon Didier Demazière et Charles Gadéa, l'expression « groupes professionnels » désigne en effet des « *ensembles de travailleurs exerçant une activité ayant le même nom, et par conséquent dotés d'une visibilité sociale, bénéficiant d'une identification et d'une reconnaissance, occupant une place différenciée dans la division du travail, et caractérisés par une légitimité symbolique* [61] ». Par rapport aux acteurs institutionnels rencontrés, le recours à cette catégorisation ne tiendrait donc pas compte de la pluralité de leurs dénominations, des variations qui régissent leurs activités quotidiennes, ni même des conditions d'entrée différenciées dans ces métiers. S'ils travaillent tous en interaction avec les habitants et sur le PRU, ces pratiques n'occupent par exemple pas la même place dans la répartition des activités hebdomadaires. Quand ces dimensions sont quotidiennes pour les médiateurs et les gardiens d'immeubles, elles sont complétées par d'autres missions en politique de la ville (réussite éducative, accompagnement vers l'emploi, etc.) et sur d'autres quartiers pour certains chargés de mission. De même, les conditions pour être recruté sur ces postes sont variables, notamment en termes de formation et de diplôme. Les médiateurs et les gardiens d'immeubles sont souvent sans diplôme quand, au contraire, les travailleurs sociaux sont titulaires d'un diplôme d'État et les chargés de mission d'un Master universitaire. Les

[60] FRANÇOIS C., « Disperser les ménages », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2014, n° 204, p. 102-117 ; GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*

[61] DEMAZIERE D. et C. GADEA, *Sociologie des groupes professionnels. Acquis récents et nouveaux défis*, Paris, La Découverte, 2009.

acteurs interrogés ne peuvent donc être résumés par la dénomination de « groupe professionnel ».

Parallèlement, c'est en s'intéressant aux évolutions survenues dans le champ du social qu'Isabelle Astier[62], Jacques Ion et Bertrand Ravon[63] suggèrent d'englober ces professionnels sous l'appellation large d'intervention sociale. Pour justifier cette dénomination, ces auteurs rappellent que le travail social est, à son origine, issu de la philanthropie bourgeoise. Bien qu'il s'institutionnalise après la seconde guerre mondiale – via la création du diplôme d'État d'assistant(e) de service social, puis plus tard celui d'éducateur spécialisé et d'animateur socioculturel – il n'empêche que le travail social respecte à cette époque un esprit d'encadrement des catégories populaires. Cette logique fait néanmoins l'objet de critiques dès 1968 dans le débat public[64], puis de manière symbolique par le monde intellectuel lors du numéro de la revue Esprit sorti en 1972 et intitulé *Pourquoi le travail social ?* [65]. Les travailleurs sociaux sont alors décrits comme des agents de normalisation, des encadrants qui sous le couvert de l'assistance, de l'éducation et de l'animation contrôlent et surveillent les catégories populaires. En partant du contexte des années quatre-vingt et de l'émergence de la politique de la ville, Isabelle Astier souligne ensuite la réorganisation du sens des politiques et décrit plusieurs recompositions dans ce champ du social. Selon elle, la politique de la ville permet de sortir d'un traitement individuel au profit d'une action plus globale et construite à une échelle territoriale. Aussi, l'instauration de ces dispositifs se complète par l'arrivée de nouveaux acteurs dont les missions ébranlent les professions canoniques du travail social par le haut (ce sont les acteurs titulaires de formations universitaires) et par le bas (ce sont les acteurs issus du terrain et porteur d'un savoir empirique). Cette recomposition s'accompagne enfin d'une redéfinition des pratiques. En considérant l'idée de contrepartie et d'injonction à l'autonomie, Isabelle Astier décrit alors le passage d'un travail social sur autrui – dans lequel le professionnel impose sa vision de la situation – à un travail social avec autrui – qui impliquerait davantage de participation de l'usager –. C'est donc autant pour décrire les recompositions dans le profil des professionnels, dans l'échelle d'intervention (le quartier) et dans la forme des relations (travail social avec autrui), qu'Isabelle Astier, Jacques Ion et Bertrand Ravon invitent à utiliser l'expression d'intervention sociale. Volontairement plus

[62] ASTIER I., *Sociologie du social et de l'intervention sociale: Domaines et approches*, Paris, Armand Colin, 2010.
[63] ION J. et B. RAVON, *Les travailleurs sociaux*, Paris, La Découverte, 2002.
[64] KELLER V., *Manuel critique de travail social*, Lausanne - Genève, IES - EESP, 2016.
[65] DOMENACH J.-M., P. MEYER, et P. THIMBAUD, « Pourquoi le travail social ? », *Esprit*, 1972, n° 4.

large, celle-ci est pensée de manière à englober tous les acteurs du social sous une même dénomination.

Dans cette thèse, on aurait pu qualifier les acteurs institutionnels rencontrés d'intervenants. Cette expression aurait, comme le suggère Isabelle Astier, Jacques Ion et Bertrand Ravon, permis de regrouper la diversité des profils rencontrés sous un même qualificatif. Seulement, la notion d'intervenant est, comme évoqué, aussi employée pour décrire une transformation des pratiques permettant de ne plus penser la relation comme un travail sur autrui. Or, une des principales hypothèses de cette thèse est justement de prouver que la pratique des acteurs de terrain passe par des actions d'encadrement et des rapports de domination à l'égard des habitants. Parler d'intervenants constituerait donc ici un contresens par rapport à la dimension théorique de cette expression.

À la place, les acteurs institutionnels rencontrés seront qualifiés de « professionnels ». Au pluriel, cette expression a l'avantage de souligner leur pluralité et donc, de ne pas les considérer comme un groupe professionnel unifié. Aussi, c'est parce qu'elle est volontairement plus large et générale, que cette formulation permet de se défaire de la charge symbolique et théorique associée à celle d'intervenant.

L'expression « professionnels » autorise donc la constitution d'un groupe différencié de celui des habitants, sans nier la perspective d'encadrement de leurs pratiques et tout en soulignant la pluralité des situations qui compose cette catégorie.

1.3. L'hypothèse d'une politique entraînant la diffraction des catégories populaires

Parallèlement, c'est avec la conduite d'opérations de démolition/reconstruction de logements que la rénovation urbaine impose « la mobilité résidentielle » aux habitants des quartiers. Caractérisée localement par l'obligation de devoir déménager, cette injonction s'apparente pour Sylvie Fol, Yoan Miot et Céline Vignal à « une catégorie d'action publique » tant elle est aujourd'hui devenue un « *objectif et un outil des politiques publiques à part entière*[66] ». Au quotidien, ce mot d'ordre contribue d'ailleurs à alimenter le consensus (porté par le sens commun et politique) et qui consiste à ne considérer la rénovation urbaine

[66] FOL S., Y. MIOT, et C. VIGNAL, *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Villeneuve d'Ascq, Septentrion, 2014. (Page 15).

que sous un angle positif. Comme le rappellent les auteurs cités ci-dessus, c'est alors que les représentations ordinaires ne perçoivent la mobilité résidentielle et l'obligation de déménagement que comme des facteurs d'intégration. Plus concrètement, c'est parce que la mobilité résidentielle se donne pour objectifs de favoriser la mixité sociale et d'éviter la concentration des catégories populaires et immigrées dans des espaces géographiques restreints, que le sens commun et politique associe à cette injonction la possibilité de sortir des « effets de quartier[67] » considérés comme étant néfastes pour le devenir des populations[68]. Ainsi, l'injonction à la mobilité s'inscrit dans la volonté de transformation des quartiers, dès que celle-ci est envisagée comme un facteur de reconfiguration dans le peuplement des espaces et/ou de mixité sociale.

À l'encontre de ces représentations, plusieurs enquêtes en sociologie soulignent pourtant que la rénovation urbaine – et la mobilité résidentielle qu'elle impose – favorise surtout la déstabilisation des individus dans leurs ancrages individuels et l'accentuation des différences internes aux catégories populaires. Parmi ces travaux, on retrouve la thèse de Pierre Gilbert, précédemment évoquée, et dont on a vu qu'elle présente cette politique publique comme un facteur de déstabilisation autant que comme un moyen de distinction. Cette dernière étant employée par les nouveaux accédants à la propriété dont les pratiques cherchent à se mettre à distance du reste du quartier et de ces habitants. Aussi, ce constat de la diffraction des catégories populaires face à la rénovation urbaine a été souligné dans les analyses de Christine Lelévrier. Dans une enquête comparative réalisée à l'échelle de 7 sites franciliens, elle distingue 3 manières de réagir face au relogement : le « relogement négocié », le « relogement subi » et le relogement comme « opportunité résidentielle »[69]. Selon cette typologie, l'expérience du « relogement négocié » est surtout celle des grandes familles ouvrières qui jouent de leur capital d'autochtonie et de l'exemplarité de leur comportement (emploi stable, loyer à jour) pour tenter de maîtriser *a minima* leur déménagement – dont ils pensent en plus qu'il leur permettra d'améliorer leur position résidentielle –. « Le relogement subi » traduit l'expérience des ménages déjà fragilisés et qui craignent que le déménagement les déstabilise encore davantage d'un point de vue économique (avec l'augmentation des

[67] AUTHIER J.-Y., « La question des "effets de quartier" en France. Variations contextuelles et processus de socialisation », dans AUTHIER J.-Y., BACQUE M.-H., GUERIN-PACE F., *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, 2006, p. 206-216.
[68] FOL S., Y. MIOT, et C. VIGNAL, *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, *op. cit.*
[69] LELEVRIER C., « La trajectoire, une autre approche des effets de la rénovation », dans FOL S., MIOT Y., VIGNAL C., *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Villeneuve d'Ascq, Septentrion, 2014, p. 119-137.

loyers plus chers) autant que social (rendu par l'éloignement des anciennes relations de proximité). Enfin, le relogement comme « opportunité résidentielle » est associé aux ménages les plus jeunes et occupant souvent une position d'actifs salariés. Plus mobiles que les autres, ils assimilent majoritairement l'étape du déménagement comme une façon de « *conforter leur trajectoire sociale ascendante* » en donnant « *un sens promotionnel à leur trajectoire résidentielle* [70] ».

Tout en reconnaissant l'idée d'effets différenciés de la rénovation urbaine sur les sous-groupes qui composent les catégories populaires, l'une des limites de ces analyses et terrains d'enquête est qu'ils ne questionnent finalement que deux types de trajectoires résidentielles. Que ce soit dans les travaux de Pierre Gilbert ou bien dans ceux de Christine Lelévrier, le relogement décrit s'inscrit uniquement dans la perspective qui conduit les ménages à passer d'un logement social à un autre logement social ou alors d'un logement social à un autre en accession à la propriété. Le relogement des habitants d'une copropriété privée vers le logement social est par conséquent un angle mort de ces travaux. Or, c'est bien cette forme de mobilité résidentielle qui a été choisie pour tenter d'organiser la transformation du quartier sur les communes de Clichy-sous-Bois/Montfermeil. En considérant comme le suggère Pascale Dietrich-Ragon que la position résidentielle d'un individu – construite à partir des caractéristiques du logement, de son emplacement et du statut d'occupation – représente un des éléments constitutifs de sa position sociale[71], la réalité empirique de ce PRU invite donc à questionner plus globalement la façon dont cette politique agit sur les logiques de classement et de déclassement des individus.

Par ailleurs, on peut aussi déplorer qu'aucun de ces travaux ne conjugue l'analyse de ces mobilités résidentielles aux effets des interactions pré et post-relogement (avec les professionnels), que provoque pourtant cette étape. Or, en réponse au constat du déplacement des formes d'encadrement dans « le monde privé » de ces habitants, il semble que les conséquences du relogement ne peuvent pas être comprises sans tenir compte de cette dimension.

Sous ces conditions, cette thèse aura également pour défi de montrer que si la rénovation urbaine produit des effets différenciés – mesurables par l'analyse des trajectoires et des positions sociales – ceux-ci sont en plus inévitablement accentués par l'ancienne position résidentielle de ces habitants, la façon dont ils se servaient de leur logement et/ou

---

[70] *Ibid.* (Page 133).
[71] DIETRICH-RAGON P., « Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel », *Revue française de sociologie*, 2013, Vol. 54, p. 369-400.

statut résidentiel pour se situer dans l'espace social et par le sens qu'ils donnent aux interactions avec les professionnels. L'enquête longitudinale réalisée auprès des habitants est d'ailleurs ici essentielle[72]. Leur rencontre avant et après relogement a, en effet, d'abord permis de situer leur vision du programme dans des contextes résidentiels précis (dans la copropriété, dans le parc social neuf), puis de saisir la façon dont le relogement transforme ou non ce regard. Ainsi, quand aucun des travaux déjà produits sur la rénovation urbaine ne questionne le passage du logement privé au logement social[73] et les effets d'un encadrement post-relogement, cette thèse se donne pour ambition de montrer que loin d'être anodine, cette étape divise les catégories populaires autant qu'elle contribue à inverser les hiérarchies internes et le sens des trajectoires. Dans cette perspective, on verra que si les anciens propriétaires constituaient à la Forestière, du fait de ce statut résidentiel (mais aussi d'une position professionnelle plus stable), la partie des habitants les plus socialement dotés de cette résidence, ils se retrouvent pourtant avec le programme de rénovation urbaine très souvent déclassés. À l'inverse, les anciens locataires (pourtant moins socialement dotés) se sentent majoritairement réhabilités et « reclassés » par cette opération.

1.4. Les effets du relogement sur les trajectoires, de quoi parle-t-on ?

Dans l'ouvrage *Les biographies en sociologie* Claude Dubar et Sandrine Nicourd suggèrent d'étudier les parcours biographiques dans une perspective diachronique ou bien synchronique[74].

La perspective diachronique considère le temps long et linéaire du parcours d'un individu. Ici, la position sociale s'objective par rapport au milieu d'origine et dans un ensemble plus large de stratifications sociales. C'est dans ce cas que sont analysées les positions occupées dans le champ familial, scolaire, professionnel ou plus largement dans

[72] On la présente davantage ensuite.
[73] À ce sujet, il y a malgré tout la thèse de Sylvaine le Garrec dont l'objet porte sur la rénovation de la copropriété des Bosquets à Montfermeil dans le cadre du PRU mais à une temporalité différente. L'enquête est réalisée en début de programme. En fait, si ce travail questionne l'expropriation des habitants, il faut dire que le cas de mobilité résidentielle qu'elle étudie est un peu atypique. Effectivement, les habitants expropriés n'étaient à ce stade du programme – et sur cette commune – pas encore relogés vers le parc social neuf, mais devenaient au contraire locataires du logement dans lequel ils vivaient déjà. La mobilité résidentielle était donc ici passive dans le sens où, sans changer de logement, ceux-ci changeaient pourtant de statut d'habitation. Ainsi, cette situation est différente de celle qui s'observe en fin de programme et sur ce même PRU. LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*
[74] DUBAR C. et S. NICOURD, *Les biographies en sociologie*, La Découverte, 2017.

l'ensemble de l'espace social. D'un point de vue théorique – et Bourdieusien[75] – l'analyse diachronique d'un parcours biographique s'apparente au concept de trajectoire. Celui-ci pourrait être défini comme « *la courbe reliant les positions sociales successives de plusieurs personnes de la même lignée ou de moments d'un cours individuel de vie* [76] ». En pratique, la reconstruction d'une trajectoire s'appréhende d'abord par l'objectivation du milieu d'origine de la personne. Il s'agit de voir comment cet espace est producteur d'habitus et de dispositions qui façonnent en retour les manières d'être, de faire et de penser le monde. Ensuite, c'est l'objectivation de ces positions – et de leurs évolutions – qui permet de situer la personne dans l'espace et le champ étudié. Est-elle en situation dominante ? Dominée ? Enfin, l'analyse en termes de trajectoire s'intéresse aux étapes – aux déplacements[77] – biographiques et à la façon dont ceux-ci recomposent ou non la position sociale de l'individu. C'est en croisant les positions sociales héritées et celles construites par les champs d'appartenance, que cette approche cherche à comprendre comment les événements survenus au cours d'un parcours biographique bouleversent ou non ces positions.

Parallèlement, la perspective synchronique renvoie à la « *dimension relationnelle au sein des différentes scènes sociales qui constituent des espaces de socialisation*[78] ». Les interactions sont dans ce cas multiples et structurantes. Parfois, elles surviennent dans la confrontation d'un individu aux institutions[79]. Et, elles accompagnent un événement au point de provoquer une transition, une rupture, « une bifurcation » dans le parcours biographique de la personne. Pour rendre compte de ces phénomènes, le concept de carrière est éclairant. C'est lui qui permet d'objectiver les effets de ces interactions en étapes et processus à l'échelle d'un parcours individuel.

À l'échelle du PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil et des habitants interrogés, le relogement dans le parc social marque un changement dans leur parcours biographique. Cette étape imposée oblige à sortir de la copropriété avant que celle-ci ne soit démolie. Dans l'espace de ces résidences, les habitants se différenciaient les uns par rapport aux autres par leur position résidentielle (locataire du parc privé/propriétaires occupants) ou leur position socioprofessionnelle (déterminée par le degré de stabilité d'emploi et le niveau de

---

[75] BOURDIEU P., « Avenir de classe et causalité du probable », *Revue française de sociologie*, 1974, n° 15, p. 3-42.
[76] DUBAR C. et S. NICOURD, *Les biographies en sociologie*, *op. cit.* (Page 31).
[77] BOURDIEU P., « Avenir de classe et causalité du probable », *op. cit.*
[78] DUBAR C. et S. NICOURD, *Les biographies en sociologie*, *op. cit.* (Page 60).
[79] GOFFMAN E., *Asiles : Etude sur la condition sociale des malades mentaux et autres reclus*, Paris, Les Editions de Minuit, 1968.

qualification). Ainsi, les anciens propriétaires constituaient la part des habitants les plus socialement dotés de par leur position résidentielle, mais aussi parce que leur position professionnelle était – et reste encore aujourd'hui – plus stable et plus qualifiée que celle des locataires. À l'inverse, cette seconde catégorie se caractérise donc par des positions résidentielles et professionnelles plus dominées. Avec la rénovation urbaine, tous ces habitants deviennent locataires du parc social. Ainsi, partir des trajectoires pour questionner les effets de ce programme revient à se demander comment celui-ci impacte le parcours biographique, les positions sociales et les hiérarchies internes à cette catégorie d'habitants.

Dans le même temps, l'opération de relogement conduite sur le PRU s'accompagne d'une mise en interaction entre les professionnels de rénovation urbaine et les habitants. Celle-ci commence par l'organisation des relogements, puis se poursuit dans les immeubles neufs par la mise en place d'actions de contrôle des manières d'habiter privatives. À ce titre, questionner l'impact du relogement sur le parcours des habitants, c'est donc aussi interroger les effets de cette mise en interaction. Sous quelles conditions l'étape du relogement amène-t-elle à la définition d'interactions structurantes allant jusqu'à marquer une rupture dans le parcours des habitants ? Puis, comment ces interactions contribuent-elles aussi à bouleverser la position des habitants ?

Si nous interrogeons donc les effets du relogement par le biais d'analyses synchronique et diachronique des parcours biographiques, nous privilégions néanmoins la notion de trajectoire. Au-delà de la dimension interactionniste, les écrits qui ont mobilisé le concept de carrière ont associé plusieurs autres conditions à son utilisation. D'abord, la carrière questionne l'engagement volontaire d'un individu dans une ou des activités précises (le militantisme[80], l'action de fumer[81], etc.). À ce titre, ce concept sert à combiner « *l'analyse compréhensive des raisons d'agir avancées par les individus avec l'objectivation des positions successivement occupées par ces individus* [82] ». Il s'agit donc de savoir comment devient-on telle ou telle position, comment s'engage-t-on dans telles ou telles activités. Ensuite, penser en termes de carrière, c'est inévitablement s'interroger sur les activités des individus. Ce sont d'ailleurs elles qui matérialisent l'engagement dans le processus et il y a à leur égard l'idée d'apprentissage. Les actions, leur apprentissage, leur incorporation constituent les étapes qui vont permettre à un individu d'occuper une certaine position, de

[80] MAYER N. et O. FILLIEULE, « Devenirs militants. Introduction », *Revue française de science politique*, 2001, vol. 51, p. 19-25 ; DARMON M., « La notion de carrière : un instrument interactionniste d'objectivation », *Politix*, n° 82, p. 149-167.
[81] BECKER H.S., *Outsiders : Etudes de sociologie de la déviance*, Paris, Métailié, 1985.
[82] DARMON M., « La notion de carrière », *op. cit.* (Page 150).

devenir initié (fumeur de marijuana[83], anorexique[84]). Enfin, la carrière requiert une analyse sur une temporalité longue. En fait, l'objectivation d'activités met en exergue des étapes. À chacune d'elles, l'individu a la possibilité de sortir ou de poursuivre son engagement. Penser en termes de carrière, c'est donc se demander pourquoi l'individu se maintient dans ce processus ? Quelles seraient les conditions de sortie ? Aussi, cette conception interroge la réception que se font les autres de la carrière. Comment l'entourage de l'individu réagit à ces activités ? Comment ces activités sont désignées par autrui[85] ? En somme, la carrière se résume par l'apprentissage entre « faire » (conduire une action) et « être fait » (être désigné en fonction de l'action conduite[86]).

Dans le programme de rénovation urbaine étudié, le relogement constitue une étape résidentielle et il amène à la mise en interaction entre les professionnels et les habitants. On le verra, ces relations sont utilisées comme un moyen de conformer et d'encadrer les habitants vers l'adoption de nouvelles normes d'habiter. Réfléchir en termes de carrière aurait pu être l'occasion de se demander sous quelles conditions les habitants s'engagent dans ces règles imposées et au côté des professionnels ? Comment ceux-ci transforment l'encadrement qu'ils reçoivent en pratique ? Quelles sont les conditions d'entrées et de sorties dans ces activités ? Dans un autre point de vue, le concept de carrière aurait pu être mobilisé dans le but de questionner les pratiques et les étapes qui ont conduit les habitants de cette copropriété à devenir les destinataires de cette politique d'action publique.

En dépit de l'intérêt de ces pistes de recherche, on a plutôt choisi de se demander comment les habitants réagissent face au programme de rénovation urbaine et à la rencontre avec les professionnels. En pratique, cette réflexion se construit par une analyse mêlant leurs positions résidentielles, leurs positions sociales, leurs conditions d'entrées à la Forestière, leur regard sur cette copropriété et les nouveaux immeubles et enfin sur leurs perceptions des actions des professionnels. S'il y a bien ici la dimension interactionniste de la carrière, il n'y a donc pas vraiment les notions d'engagement, d'activités, d'étapes (hormis celle du relogement). On se concentre au contraire surtout sur la réception que ces habitants se font du programme.

C'est donc pour ces raisons que nous choisissons d'analyser le parcours biographique de ces habitants en termes de trajectoire. La trajectoire, et notamment celle résidentielle

---

[83] BECKER H.S., *Outsiders : Etudes de sociologie de la déviance*, *op. cit.*
[84] DARMON M., *Devenir anorexique. Une approche sociologique*, Paris, La Découverte, 2003.
[85] Cela renvoie notamment à l'idée d'étiquetage par autrui dans la définition des pratiques déviantes. GOFFMAN E., *Stigmate : Les usages sociaux des handicaps*, Paris, Les Editions de Minuit, 1975.
[86] DARMON M., *Devenir anorexique. Une approche sociologique*, *op. cit.*

s'envisage comme l'ensemble des « *séquences résidentielles qui s'enchaînent dans la vie d'un ménage* [87] ». Ces étapes s'objectivent dans le temps et au croisement des dimensions familiales, professionnelles, migratoires. Aussi, sont pris en compte les déterminants individuels (origine sociale, ethnie), les « stratégies personnelles » ou encore les « événements inattendus » qui influent sur le parcours d'un individu. La notion de trajectoire invite donc à la lecture linéaire d'un parcours biographique que l'on complète toutefois en considérant que les mobilités ont un sens objectif et subjectif[88]. Le sens objectif se définit par comparaison entre les positions que l'individu occupait précédemment et celles qu'il occupe aujourd'hui. Le sens subjectif s'apprécie en tenant compte du regard que celui-ci porte sur l'évolution de sa position.

Dans cette thèse, notre analyse du relogement et de la confrontation aux actions des professionnels se fera donc au croisement du sens objectif et subjectif que les individus donnent à cette étape. Mais, c'est bien parce que l'on questionne les effets du relogement sur le parcours linéaire d'un individu – et non cette étape comme un processus – que l'on préfère le terme de trajectoire.

2. Un questionnement qui fait sens : entre intérêt et parcours de recherche

À côté des spécificités du terrain, ce double questionnement – sur les pratiques des professionnels et l'expérience des habitants – s'inscrit aussi plus directement dans la lignée de mes propres intérêts de recherche. Ceux-ci s'étant à la fois construits tout au long de mon parcours de formation dans l'enseignement supérieur et au regard des enquêtes que j'ai précédemment réalisées.

Une fois mon baccalauréat obtenu, j'ai commencé mes études par une formation de 3 ans dans une école préparant à la fonction d'assistant de service social. Durant celle-ci, j'ai réalisé un stage de 5 mois dans un centre social appartenant à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et situé dans un des quartiers « politique de la ville » de l'agglomération Clermontoise (63). Sur le territoire voisin avait lieu un PRU entraînant lui aussi la démolition de nombreux immeubles et le relogement des habitants. À partir de discussions informelles

[87] LELEVRIER C., « La trajectoire, une autre approche des effets de la rénovation », *op. cit.*
[88] On emprunte cette dimension au concept de carrière. ROSTAING C., « Carrière », dans PAUGAM S., *Les 100 mots de la sociologie*, Paris, PUF, 2010.

avec les habitants, mais aussi en assistant au lancement d'une exposition (organisée par la maison de quartier et intitulée « paroles d'habitants »), j'ai tout de suite été interpellé par la façon dont l'obligation de relogement que provoque cette politique publique pouvait avoir des effets extrêmement ambivalents. En particulier, je me souviens avoir été marqué par la manière dont ces habitants associaient cette expérience à un fort sentiment de dépossession qu'ils matérialisaient par la contrainte de devoir sortir d'un lieu pour lequel ils entretenaient un rapport d'attachement affectif. À ce stade, si ma vision de cette politique publique était inévitablement liée à des interrogations personnelles, il n'empêche que c'est cette expérience qui m'a ensuite conduit à considérer l'importance du logement dans la trajectoire d'une personne. Aussi, cette réflexion m'a amené à porter sur la rénovation urbaine un premier regard critique allant à l'encontre d'une lecture uniquement positive de ces programmes.

Suite à cette expérience, et au regard des questions qu'elle suscitait, mon intérêt pour les questions du logement et/ou de la rénovation urbaine s'est systématiquement imposé dans les mémoires de recherche que j'ai dû réaliser dans le cadre de ma poursuite d'études à l'université et en sociologie. Ainsi, quand en troisième année de licence je suivais un séminaire d'initiation à la recherche, orienté vers les questions de socialisations institutionnelles, j'ai choisi d'interroger l'expérience des résidents d'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). Ici, j'étais aussi bien sensible à la trajectoire résidentielle de ces habitants qu'aux effets produits par l'entrée dans une institution pour des individus caractérisés par leurs difficultés à se loger autrement. Bien que limitée, cette enquête se donnait pour objectif de mettre en parallèle l'expérience des résidents et le sens des interactions qu'ils avaient avec les acteurs institutionnels du CHRS.

En première année de master, j'ai choisi une spécialité en Développement Social Urbain (DSU). Et, j'ai réalisé un mémoire portant sur le relogement des travailleurs immigrés dans le cadre du plan de lutte contre l'insalubrité déployé par la ville de Paris. Pour ce faire, j'ai effectué un stage de plusieurs mois au sein de la Société Immobilière d'Économie Mixte de la ville de Paris (SIEMP), à qui il a été confié cette mission de lutte contre l'insalubrité. L'enquête portait quant à elle sur les effets du relogement de ces habitants à qui il était demandé de quitter la chambre qu'ils occupaient en hôtel meublé pour devenir locataires d'un logement indépendant appartenant au parc social. Pour réaliser ce travail, j'ai été convaincu par l'approche de Christine Lelévrier qui invite à reconstruire les trajectoires pré et post-relogement des habitants et à questionner leurs ancrages (leurs réseaux) dans le but

d'apprécier et d'évaluer les conséquences d'un relogement contraint[89]. C'est donc dans ce cadre que je me suis vraiment essayé à réaliser des entretiens biographiques me permettant de restituer *a posteriori* les trajectoires résidentielles, professionnelle et migratoire de ces individus.

Après ces deux enquêtes principalement tournées vers l'expérience d'individus devenus les destinataires d'une politique publique, j'ai décidé en deuxième année de master d'interroger la pratique des agents administratifs, chargés de missions et élu au logement d'une Mairie d'arrondissement parisienne. Alors que j'étais en stage au sein du cabinet du maire de cet établissement, je me suis intéressé au travail de ces intervenants dont la particularité réside dans le fait qu'il se construit quotidiennement en interactions avec des demandeurs de logement social, mais dans un contexte de pénurie où l'offre de logements est bien inférieure à la demande. À cette échelle, l'approche défendue m'a permis de me situer dans la lignée des enquêtes qui comme celles de Vincent Dubois[90] ou encore Delphine Serre[91] considèrent qu'en dehors des cadres institutionnels, le sens donné à une activité professionnelle varie aussi plus directement en fonction des caractéristiques biographiques et des positions sociales de ceux qui l'appliquent.

À partir de ces différents travaux, mon engagement dans un doctorat prend donc sens dans un parcours de recherche qui a successivement conduit à s'interroger sur l'expérience des individus destinataires d'une politique publique, puis sur la pratique de ceux qui interviennent auprès des publics. Au-delà de la relative continuité thématique (logement, rénovation urbaine, intervention sociale), la référence à ces enquêtes illustre en fait comment se sont construits les choix théoriques à l'origine de cette thèse. Tout au long de ce parcours de recherche, ces travaux m'ont invité à faire le choix d'une sociologie des catégories populaires et immigrées aussi bien attentive à leurs différences internes qu'à la façon dont les relations et les soutiens de proximité constituent encore pour eux un fort support de protection. De même, ces enquêtes m'ont conduit à m'ancrer dans le champ de la sociologie qui envisage le travail (et plus précisément l'intervention sociale) à partir des dispositions et des parcours biographiques des individus, ou encore dans celui de la sociologie critique qui se donne pour objectif de saisir les rapports de domination (comme c'est le cas lors de la mise en interaction entre des professionnels et des usagers dans le cadre de l'application d'un

[89] LELEVRIER C., « Mobilités et ancrages des familles en Île-de-France », *Informations sociales*, 2008, n° 141, p. 98-109.
[90] DUBOIS V., *La vie au guichet*, *op. cit.*
[91] SERRE D., « Les assistantes sociales face à leur mandat de surveillance des familles », *Déviance et Société*, 2010, vol. 34, n° 2, p. 149-162.

dispositif public). Aujourd'hui, c'est bien dans la continuité de ces choix théoriques que se situe la réalisation de cette recherche doctorale. Quand le double questionnement défendu dans cette thèse est pensé par rapport aux spécificités du terrain, il faut donc reconnaître qu'il s'inscrit plus généralement dans un parcours de recherche et dans la lignée d'enquêtes, qui ont toujours été réalisées en accordant du crédit à ces types de sociologie et à l'analyse de ces dimensions.

IV. L'enquête

Pour comprendre le travail des professionnels de la rénovation urbaine et saisir les effets du relogement sur la trajectoire des habitants, a été privilégiée la réalisation d'une enquête ethnographique. En pratique, celle-ci se décline en une approche monographique, qualitative, conduite par immersion sur le terrain et réalisée sur un temps long. C'est à présent l'objectivation de ces choix méthodologiques et les coulisses de l'enquête qu'il convient de questionner.

1. Le choix de l'immersion sur le terrain : enjeux théoriques et méthodologiques

À la fin du Master, c'est interpellé par les conséquences de cette politique de rénovation urbaine que j'ai décidé de m'engager dans la poursuite d'études en doctorat. Si de manière rétrospective, le choix des communes de Clichy-sous-Bois/Montfermeil se légitime par l'ampleur du programme qui y est mené, il faut reconnaître que l'arrivée sur ce terrain s'est au contraire effectuée par hasard. Originaire de province, résidant sur Paris et faisant mes études à l'Université de Versailles St-Quentin en Yvelines (UVSQ, 78), je n'avais au moment d'envisager ma thèse aucune connaissance de ce programme, ni même de contacts dans le département de la Seine St-Denis et sur ces quartiers. En réalité, c'est en deuxième année de Master, et alors que j'étais en stage dans une Mairie d'arrondissement à Paris, que j'ai commencé à envisager ce terrain d'enquête après qu'il m'ait été conseillé par ma formatrice. Cette dernière a une amie qui travaille au service communication de la Mairie de Clichy-sous-Bois. C'est donc elle qui m'a parlé de cette commune, de son PRU et qui m'a invité à me rapprocher de ce contact. Après lui avoir envoyé un premier mail en juin 2012,

j'ai été orienté vers le directeur général adjoint du développement local de Clichy-sous-Bois, puis vers sa chargée de mission renouvellement urbain en septembre 2012.

Au moment de ces contacts, je ne connaissais presque rien sur ces deux communes. Dans ce cas, mes perceptions ont d'abord été imprégnées de représentations médiatiques liées à des recherches d'informations. Très vite, je me suis effectivement rappelé que ce sont dans ces villes qu'avaient débuté les émeutes en 2005 et qu'aujourd'hui encore ont lieu de nombreux déplacements des représentants de l'État. Jean-Marc Ayrault, Premier Ministre (2012-2014) et François Lamy, Ministre Délégué à l'Égalité des Territoires et du Logement (2012-2014) se sont par exemple rendus à Clichy-sous-Bois le 18 février 2013 à la veille d'un comité interministériel consacré à la politique de la ville. Plus récemment, François Hollande, Président de la République (2012-2017), s'est lui aussi déplacé dans cette ville le 31 juillet 2013 en vue de la signature d'un « emploi franc » et de la visite de « Clichy Plage », puis le 1er septembre 2014 pour assister à la rentrée des classes des élèves.

Passées ces premières impressions, j'ai ensuite découvert que ces territoires avaient déjà fait l'objet de plusieurs autres enquêtes conduites par des chercheurs en sociologie[92], en aménagement urbain[93] ou régulièrement par des étudiants en formation (école de travail social, sociologie, urbanisme, architecture).

À partir de ces constats, j'ai considéré que la présence régulière et répétée de chercheurs, d'étudiants, de politiques et de journalistes sur ces territoires faisait des communes de Clichy-sous-Bois/Montfermeil un « terrain convoité[94] ». Seulement, l'accès à ce type de terrain est souvent plus compliqué pour la réalisation d'une enquête en sociologie. Ceux-ci provoquent un risque de « lassitude » de la part des enquêtés trop régulièrement sollicités ou encore la crainte de voir arriver un nouvel enquêteur « de passage » et en demande d'informations. Cette dernière dimension est d'ailleurs apparue, quand sur le terrain, plusieurs professionnels ont reproché la venue régulière de journalistes qui les sollicitent, qui sollicitent les habitants mais qui ne donnent ensuite plus aucune nouvelle.

---

[92] C'est notamment le cas de Gilles Kepel et Cyprien Avenel qui ont enquêté à Clichy-sous-Bois. AVENEL C., *Les villes et la cohésion sociale, recherche-action sur la gouvernance locale et la cohésion sociale menée avec les villes de Besançon, Bordeaux, Clichy-sous-Bois, Le Havre, Strasbourg, Tourcoing et Valenciennes*, Cahier de l'ODAS - recherche action « les villes et le lien social », 2013 ; KEPEL G., L. ARSLAN, et S. ZOUHEIR, *Banlieue de la République*, Paris, Institut Montaigne, 2011.

[93] C'est le cas de Sylvaine le Garrec dont la thèse porte sur la copropriété des Bosquets à Montfermeil. LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*

[94] Cette expression est notamment employée par Fanny Chabrol dont l'enquête porte sur un hôpital administrant des traitements antirétroviraux pour des personnes infectées par le VIH. Ce terrain est fortement médiatisé et investi par des chercheurs. CHABROL F., « Enquêter en milieu convoité, les terrains surinvestis de l'anthropologie », dans BENSA A., FASSIN D., *Les politiques de l'enquête, épreuves ethnographiques*, Paris, La Découverte, 2008, p. 229-244.

Parallèlement, je craignais que mon accès au terrain soit rendu plus compliqué par la distance sociale qui me sépare des habitants de Clichy-sous-Bois/Montfermeil. Au regard de certaines de mes caractéristiques sociologiques – blanc, français, jeune, issu des catégories moyennes[95], diplômé de l'enseignement supérieur et parisien –, ma position était *a priori* différente de celle des habitants de ces quartiers majoritairement immigrés, de nationalité étrangère, faiblement diplômés et issus des catégories populaires. Dans ce cas, je redoutais par exemple que cette relation asymétrique impose malgré moi une relation de domination ou bien contribue à m'associer à un professionnel de la rénovation urbaine. Or, cette situation pouvait compliquer mes possibilités de rencontre avec les habitants, provoquer un rapport de méfiance à mon égard ou encore induire un discours inhibé.

Par anticipation à ces difficultés d'accès au terrain – que j'associais à la convoitise de ces territoires et à ma position sociale –, j'ai voulu donner deux objectifs à mes choix méthodologiques. En même temps que ceux-ci devaient être pertinents par rapport à ma problématique et aux cadres théoriques retenus, j'attendais aussi d'eux qu'ils concourent à faciliter mon acceptation sur le terrain. Comme d'autres chercheurs, j'ai donc tenté d'affirmer ma différence en faisant le choix d'une enquête par immersion de longue durée.

Ainsi, j'ai pensé que ce choix de l'immersion me permettrait de me défaire de toute association à un travail de journalistes ou d'étudiants dont les enquêtes, souvent réalisées dans un laps de temps très court, risquent de conduire à des analyses caricaturales ou sensationnalistes des phénomènes observés. Par opposition, je présentais l'immersion comme la condition de réussite de mon enquête. Suivant les conseils de Yasmine Siblot, cette démarche était donc autant envisagée comme une façon d'observer les activités en train de se faire qu'une possibilité de se détacher des approches journalistiques, misérabilistes et homogénéisantes[96]. Aussi, l'immersion était, comme Olivier Schwartz le suggère, une façon de me faire accepter, d'instaurer une relation de confiance avec les enquêtés, de limiter les attitudes de défense et d'ouvrir la discussion vers des sujets plus intimes[97]. En retour, le temps long de présence que suppose cette posture me permettait de combiner un recueil de données par entretiens et observations. En considérant que la sollicitation des enquêtés pour des

[95] Aujourd'hui à la retraite, mon père a été cadre dans la fonction publique territoriale et ma mère a été mère au foyer après une carrière d'employée de banque.
[96] SIBLOT Y., « « Adapter » les services publics aux habitants des « quartiers difficiles » », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2006, n° 159, p. 70-87.
[97] SCHWARTZ O., *Le monde privé des ouvriers*, *op. cit.*

entretiens peut rendre à leurs yeux la démarche d'enquête intrusive, l'immersion et la réalisation d'observations me semblaient au contraire être un moyen de réduire ce risque.

Cette démarche devenait donc autant une façon de contourner les biais que j'avais objectivés que de négocier ma place de chercheur.

Parallèlement, a aussi été privilégiée la réalisation d'une monographie de terrain. En pratique, ce choix s'explique de plusieurs façons. D'abord, il a été pensé que la diversité des situations provoquées par le PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil justifie, à elle seule, de ne s'intéresser qu'à ce programme. Effectivement, en considérant le relogement des anciens propriétaires, celui des anciens locataires ainsi que les variations de perception de cette politique en fonction des positions sociales, ce PRU donne à examiner une large pluralité d'expériences de la rénovation urbaine. Ensuite, le recours à la monographie s'explique au regard des choix qui ont été opérés pour entrer sur ce terrain. En soumettant mon acceptation sur ces territoires et la réussite de mon enquête à une démarche par immersion, ce choix réduisait les possibilités d'une démarche comparée. Il me paraissait en effet plus aisé de ne passer du temps que sur un seul terrain. Enfin, et comme le soulignent les auteurs de *la France des « petits moyens »*, la monographie de terrain me semblait aussi être la méthode la plus adaptée pour saisir les nuances internes aux catégories populaires et les modalités différenciées de perception du programme. « *La démarche monographique permet mieux que toute autre de combiner les temporalités (passé et présent), de saisir ensemble diverses sphères de la vie sociale et leurs relations, d'envisager les phénomènes de stratification à l'échelle de configurations socio-locales précises* [98] ».

C'est donc pour toutes ces raisons que c'est cette approche qui a été privilégiée pour la réalisation de cette thèse.

1.1. L'enquête auprès des professionnels

À côté de ces enjeux généraux, l'enquête par immersion me semblait aussi être en adéquation avec mes questions de départ et inscriptions théoriques liées aux professionnels. Puisque l'objectif de cette thèse est de comprendre comment la volonté de transformation des quartiers populaires influe sur les pratiques des acteurs de terrain et la trajectoire des habitants

[98] CARTIER M., I. COUTANT, O. MASCLET, et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens » : Enquêtes sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte, 2008. (Page 15).

relogés, l'enquête devait me donner à voir comment se construit concrètement cette politique sur le terrain. En suivant les conseils de Christelle Avril, Marie Cartier et Delphine Serre, l'immersion a donc aussi été pensée de manière à « *voir et comprendre les travailleurs, leurs pratiques et le rapport au travail* [99] ».

Dans cette optique, l'observation des pratiques et le temps passé avec les professionnels ont été utilisés pour comprendre de quelles manières et avec quels registres se construisent leurs interactions avec les habitants. De décembre 2012 à décembre 2014, j'ai régulièrement assisté[100] aux réunions que ces professionnels organisent à destination des habitants. Il s'agit notamment des réunions de locataires, des animations en pieds d'immeubles, des actions de sensibilisation, des actions de porte à porte ou encore des réunions publiques. De plus, j'ai suivi ces professionnels dans leur travail quotidien : diagnostic palier, tour d'immeuble, (voir tableau ci-dessous). Après chaque séance d'observation, j'ai pris soin de restituer les scènes observées dans un journal de terrain. Pour ce faire, j'ai par exemple été attentif aux modalités de prise de parole, aux mots et attitudes choisis par les professionnels ou encore à leurs manières d'interagir avec les habitants.

[99] AVRIL C., M. CARTIER, et D. SERRE, *Enquêter sur le travail. Concepts, méthodes, récits*, Paris, La Découverte, 2010. (Page 13).
[100] La liste des événements observées est présentée en annexe.

Tableau 1 : Scènes d'interactions observées

Actions	Professionnels mobilisés	Destinataires	Objectifs	Fréquence de l'action
Réunion de locataires	Mairies (chargés de mission, élus, Maire), Bailleurs (gardiens, chargés de gestion locative), Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale MOUS (responsable, médiateurs)	Locataires des résidences neuves	Revenir sur le fonctionnement collectif des immeubles, rappeler les règles à respecter et les interdictions	Deux fois par an environ pour chaque résidence
Animations en pieds d'immeubles, actions de sensibilisation et actions de porte à porte	Mairies (chargés de mission, élus), Bailleurs (gardiens, chargés de gestion locative), MOUS (responsable, médiateurs), la maison de l'habitat (animateur)	Locataires des résidences neuves et habitants des copropriétés	Répondre à ce que les professionnels voient comme des manières d'habiter problématiques (ex : tri sélectif, utilisation des locaux collectifs)	Variable d'une résidence à l'autre. Évolue en fonction de la récurrence ou non des problématiques identifiées
Les réunions d'information publique	Mairies (Maire, chargés de mission, élus), Bailleurs (chargés de gestion locative), MOUS (responsables, médiateurs), MOUS relogement (responsable, chargés de relogement)	Locataires des copropriétés	Informer sur l'avancée du programme, les relogements, les démolitions, les constructions	Exceptionnelle
Les diagnostics paliers/Tours d'immeubles	MOUS (médiateurs), Bailleurs (gardien)	Résidences neuves, et parfois anciennes copropriétés	Contrôler le bon usage des espaces collectifs et le respect des règles	Entre une fois par semaine et une fois par mois pour chaque résidence

Durant ces séances, ma position a toujours été celle d'un observateur non participant, dans le sens où je ne réalisais pas moi-même l'activité de ces professionnels. À titre d'exemple, je n'ai jamais pris la parole pendant les réunions publiques ou lors d'une interaction entre un professionnel et un habitant. En revanche, j'ai systématiquement eu le rôle d'observateur à découvert dans le sens où chacun de ces professionnels connaissait le motif de ma présence. Si les auteurs qui ont questionné cette position considèrent qu'elle risque de déstabiliser les enquêtés au point de leur faire « *adopter pour la circonstance un comportement d'exceptionnelle conformité aux règles qui sont censées normer leurs pratiques*[101] », on peut supposer que la durée et la régularité de ma présence ont, en partie, contribué à amoindrir ce risque. Dans tous les cas, l'emploi de cette méthode a été essentiel pour saisir la réalité quotidienne des pratiques et les modalités de construction des interactions.

En complément, l'immersion sur le terrain a ensuite grandement facilité ma prise de contact avec les divers professionnels qui agissent sur ces quartiers. Plus je construisais mon enquête, plus je me rendais sur le terrain et plus j'étais invité à participer à telle ou telle activité, telle ou telle réunion. De manière révélatrice, mon adresse mail a par exemple très vite figuré dans la liste des destinataires « partenaires » utilisée par certains professionnels pour informer de la tenue d'un événement sur le quartier. En m'y rendant, j'étais alors régulièrement présenté comme « *Rémi, l'étudiant qui fait une recherche sur la rénovation urbaine et qui va passer du temps avec nous !* ». Plusieurs de ces professionnels m'ont donc servi d'intermédiaires et ont contribué à me faire accepter sur le terrain. D'ailleurs, l'importance de ces relais est apparue lorsque j'ai souhaité rencontrer Jeanne Crozier, directrice d'une association d'animation sociale et familiale[102]. Celle-ci m'avait été conseillée par Carine Leri, chef de projets de développement local. Dans un échange par mail (dans lequel Carine était aussi en copie), Jeanne avait d'abord répondu à ma demande d'entretien par la négative : « *Je suis désolée mais je consacre déjà beaucoup de temps à recevoir ce type de requête et ne peux pas continuer à ce rythme, surtout avec d'autres priorités de travail en ce moment urgentes ».* En même temps que cette réponse traduit la convoitise du terrain et son agacement d'être régulièrement sollicitée, c'est Carine qui a pris l'initiative de renégocier ce refus pour moi. Sans que je le sache, elle a contacté Jeanne en insistant sur la particularité

[101] CHAUVIN S. et N. JOUNIN, « L'observation directe », dans PAUGAM S., *L'enquête sociologie*, Paris, PUF, 2010, p. 143-165 (Page 146) ; FOURNIER P. et A.-M. ARBORIO, *L'enquête et ses méthodes. L'observation directe*, Paris, Armand Colin, 2008.

[102] Pour garantir l'anonymat des enquêtés, tous les noms et prénoms cités dans cette thèse sont des pseudonymes.

de ma posture qu'elle a présentée en l'opposant à celle d'un enquêteur de passage. C'est en tout cas ce qu'elle souligne dans le mail réponse qu'elle nous envoie à Jeanne et moi : « *Rémi, j'ai rediscuté avec Jeanne et je lui ai expliqué que tu ne faisais pas que "passer" comme beaucoup de chercheurs qui font quelques interviews et ne reviennent plus sur le territoire. Elle pourra donc te recevoir à partir du 4 février ».* Le choix d'une enquête par immersion s'est donc avéré essentiel pour me permettre d'être accepté sur ce terrain et auprès de ces professionnels.

Ainsi, j'ai pu obtenir plusieurs entretiens avec ces acteurs de terrain (29 au total[103]). Ceux-ci, ont toujours été réalisés sur le quartier et dans les locaux de ces professionnels (bureau, salle de réunion, etc.). De même, tous les entretiens ont été semi-directifs et biographiques. Comme le conseille Gilles Jeannot, il faut pour comprendre les ressorts d'une activité professionnelle « *prendre en compte l'identité, la trajectoire, les expériences des travailleurs, le but étant de mettre en évidence des segmentations distinguant les agents entre eux* [104] ». Le recours aux entretiens avait donc pour but de saisir la façon dont les trajectoires, les dispositions et les positions sociales de ces professionnels influencent aujourd'hui leurs pratiques. Au même titre que ceux effectués par Caroline Arnal, ils servaient à « *mieux connaître [ces professionnels], à avoir une connaissance fine de leurs trajectoires sociales, militantes et professionnelles, mais aussi à révéler d'éventuelles variations dans leurs manières de se représenter leur mission et donc leur relation à l'égard des [publics]* [105] ».

Dans leur déroulé, ces entretiens étaient autant orientés sur la description des activités (décrivez-moi votre travail quotidien) que sur les raisons qui ont conduit ces acteurs institutionnels à s'engager dans ce programme et autour de cette activité professionnelle (comment en êtes-vous venus à travailler dans ce domaine ?[106]). Sans uniquement se contenter de reconstruire le récit de vie des enquêtés, ces rencontres avaient donc pour objectif de mettre en perspective leurs étapes biographiques et le sens de leurs pratiques[107]. D'ailleurs, il faut préciser qu'en étant réalisés en plus des observations, ces entretiens ont été l'occasion de

---

[103] Les caractéristiques des professionnels rencontrés sont présentés en annexe.
[104] JEANNOT G., *Les métiers flous - Travail et Action publique*, Toulouse, Octares Editions, 2011. (Page 157).
[105] ARNAL C., *Dynamiques de frontières d'une activité relationnelle. Le cas des maraudes parisiennes auprès des sans-abri*, *op. cit.* (Page 39).
[106] Le guide d'entretien utilisé avec les intervenants est présenté en annexe.
[107] BOURDIEU P., « L'illusion biographique », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1986, n° 62, p. 69-72 ; GIRAUD F., A. RAYNAUD, et A. SAUNIER, « Principes, enjeux et usages de la méthode biographique en sociologie », *revue interrogations*, 2014, n° 17. En ligne. URL : http://www.revue-interrogations.org/Principes-enjeux-et-usages-de-la. DUBAR C. et S. NICOURD, *Les biographies en sociologie*, *op. cit.*

comparer les discours et les pratiques. De même, il est souvent arrivé que je me serve des scènes observées pour amener les professionnels à les commenter.

Comme le suggèrent les auteurs d'*Enquêter sur le travail,* le cumul des méthodes auprès de ces professionnels de la rénovation urbaine a ainsi permis de « *mettre au jour les coulisses [des] activités*[108] ». Ce travail étant un préalable essentiel pour saisir les modalités d'appropriation des objectifs nationaux, le sens des interactions, et plus tard, la réception de cette politique par les habitants.

1.2. L'enquête auprès des habitants

Parallèlement, mon immersion sur le terrain a aussi constitué un atout essentiel pour me permettre de rencontrer les habitants. En présentant les conditions d'une « enquête en milieu populaire », Gérard Mauger souligne que « *lorsque l'enquêteur se situe aux antipodes des enquêtés dans l'espace social, le recours à un [ou des] « intermédiaires » s'impose*[109] ». En principe, ceux qui jouent ce rôle ont la particularité d'être en situation de double appartenance au monde de l'enquêteur et de l'enquêté. Dans mon cas, cette fonction a été tenue par les médiateurs d'une MOUS : Ali Kaya et Ibrahim Soninké. En même temps qu'ils occupent une position de professionnels sur le territoire, ils ont la particularité d'être des anciens habitants de la Forestière. S'ils ont accepté de me servir de « passeurs[110] », il faut dire que leur aide a été conditionnée à ma présence régulière sur le terrain. Plus concrètement, l'importance de mon immersion est apparue lors de ma rencontre avec Ali Kaya. En fin d'entretien – et alors que je n'avais aucun autre contact sur ce quartier – je lui demande s'il accepterait de me présenter à quelques habitants de la Forestière. S'il commence par refuser, cet échange illustre de quelles manières l'argument de ma longue présence sur le terrain contribue en retour à le faire changer d'avis :

> *« RH : Comme vous connaissez pas mal de monde ici, je voulais vous demander si vous accepteriez de me présenter à quelques habitants ?*
>
> *AK : Moi je trouve que pour rencontrer les habitants, ça va être un peu délicat. Ils ne te connaissent pas, alors je ne sais pas ce qu'ils vont penser. Tu comprends ?*

---

[108] AVRIL C., M. CARTIER, et D. SERRE, *Enquêter sur le travail. Concepts, méthodes, récits*, *op. cit.*
[109] MAUGER G., « Enquêter en milieu populaire », *Genèses*, 1991, n° 6, p. 125-143. (Page 129).
[110] SCHWARTZ O., *Le monde privé des ouvriers*, *op. cit.*

RH : Oui oui, mais Ibrahim me disait que ça, c'était fait avec un étudiant. Euh… Jean, je crois[111].

AK : Oui, mais je trouve qu'avec Jean ce n'était pas pareil. Regarde. Est-ce que tu es en stage avec nous, avec nous à la MOUS ? Non. Jean, il a fait un stage de 6 mois avec nous à la MOUS. Il connaît tout le monde à la MOUS, il connaît tout le monde à la Forestière.

RH : Justement, la thèse c'est un travail que je fais sur un temps long, donc je serai là longtemps.

AK : Oui, mais tu vois Jean, il a travaillé avec la MOUS. Il a fait des chantiers. Il y a des photos. Il est venu dans les îlots là avec les enfants. Les gens l'ont vu Jean. Il a tenu la main des petits, tu vois. Les habitants le connaissaient. Toi, ce n'est pas pareil. Si tu viens pour poser des questions à quelqu'un, c'est autre chose. Jean, il a fait du porte à porte, et il a travaillé à la MOUS pendant 6 mois. Ce n'est pas la même chose.

RH : Je suis d'accord avec vous, je pense que rencontrer les habitants directement, ça peut avoir un côté intrusif. Mais, je vais participer aux réunions de locataires, je vais être présent sur le terrain. Si vous l'acceptez, je veux aussi vous accompagner dans votre travail. Moi, mon travail de thèse va durer plusieurs années, alors je ne veux pas être quelqu'un qui rencontre les habitants et qui s'en va. Je ne suis pas dans cette logique.

AK : C'est bien de ne pas avoir cette logique.

RH : Oui, je ne veux pas être intrusif avec les habitants. En fait, je veux faire un travail d'immersion avant de rencontrer les habitants. Après je vous le redis, même si je ne suis pas en stage à la MOUS, j'ai vraiment le souci de faire un travail de terrain long et de ne pas être dans une démarche rapide. Je fais une thèse, une thèse ça dure au moins 3 ans. Vous me verrez au moins pendant 3 ans. (Rire).

AK : Ok, ben écoute on va voir. On va te trouver des gens. On va trouver ne t'inquiète pas. Pas tous, mais on va trouver certains ».

Mon temps de présence régulier sur le terrain était donc un préalable essentiel pour que ces professionnels acceptent de me présenter à certains habitants. En pratique, si Ali m'a orienté vers quelques ménages, c'est surtout Ibrahim qui a joué ce rôle.

De façon concrète, je profitais des temps d'observation et de présence à la MOUS pour échanger avec lui et voir s'il connaissait des habitants susceptibles d'être interrogés. Aussi, il est arrivé que durant un entretien un habitant me parle d'un de ses voisins, ce qui me permettait d'identifier moi-même des personnes pour leur proposer de les rencontrer ensuite. Pour la prise de contact, j'ai toujours été accompagné par Ibrahim. Ensemble, nous allions à la Forestière et frapper à la porte des habitants. À ce moment-là, Ibrahim saluait la personne, me présentait rapidement puis me laissait la parole pour que j'explique mon travail et l'objet de ma démarche. Conscient que cette manière de faire pouvait provoquer le risque que je sois associé à un professionnel de la rénovation urbaine, j'ai à chaque fois utilisé cette rencontre pour tenter de déconstruire toute appartenance à une quelconque institution du quartier. Ainsi,

[111] Jean est un étudiant qui avait réalisé un stage de 6 mois au sein de la MOUS. Dans le cadre de son stage, il avait dû effectuer un mémoire et rencontrer quelques habitants. Ibrahim, lui avait servi d'intermédiaire.

je rappelais toujours ma position d'étudiant en précisant aux habitants que je souhaitais les interroger dans le cadre d'une recherche universitaire. Systématiquement, je proposais à la personne de venir la rencontrer le lendemain ou le surlendemain. Aussi anecdotique que cela puisse paraître, cette manière de procéder était en fait une première façon de prouver que ma position était différente de celle des acteurs institutionnels. Par exemple, je me suis rendu disponible en dehors des heures de travail (le soir, le week-end, les jours fériés). De même, j'ai toujours donné mon numéro de téléphone personnel aux habitants. Si ce geste était évidemment pensé pour leur permettre de me contacter, en cas d'empêchement, celui-ci n'était pourtant pas anodin. Aucun professionnel de terrain ne donne son numéro de téléphone personnel aux habitants. Passée cette étape de la négociation, je revenais donc quelques jours plus tard au domicile de la personne. Comme j'ai enquêté en fin de programme et qu'une bonne partie des déménagements était déjà effectuée, la responsable de la MOUS demandait à ce que les médiateurs ne circulent plus seuls dans les bâtiments, de crainte que ceux-ci rencontrent des situations de danger. En pratique, celles-ci étaient en fait surtout résumées par la crainte de rencontrer un squat dans les parties communes. Mais, c'est au regard de cette « règle » que la responsable de la MOUS a demandé à ce que je n'aille jamais seul dans les bâtiments. Pour me rendre à chaque entretien, il a donc fallu que je sois accompagné par Ibrahim, jusque devant la porte de la personne enquêtée[112]. Ensuite, celui-ci faisait en sorte de rester dans le secteur pour pouvoir me croiser en fin d'entretien. Compte tenu de cette manière de faire imposée, il m'a donc, une nouvelle fois, fallu déconstruire toute relation avec une institution du quartier avant chaque entretien[113]. Dès le début de l'entretien, je prenais donc toujours soin de rappeler que si j'avais été conduit et présenté par Ibrahim, je n'avais en fait aucun lien avec la MOUS. De même, je soulignais une nouvelle fois la dimension purement universitaire de mon travail et j'insistais sur la garantie de l'anonymat.

En dépit de ces limites, il n'empêche que mon acceptation parmi les professionnels de terrain et la façon dont ils m'ont permis de rencontrer les habitants sont devenues indispensables pour construire une enquête en réponse à mes questions de départ. Comme

[112] Contrairement à ce que je redoutais, la convoitise de mon terrain et la présence régulière de chercheurs a dans cette situation très précise, plutôt fait office d'avantage que de difficulté. Plus concrètement, c'est en prenant l'exemple d'un ancien stagiaire de la MOUS qu'Ibrahim a, de lui-même, insisté sur la nécessité que je sois seul pendant les entretiens. Sans que j'ai à le négocier, il s'est donc systématiquement retiré et a justifié ce geste en précisant que sa présence pourrait biaiser les propos des personnes. Ici, on perçoit que la convoitise du terrain a finalement familiarisé les intervenants à certaines conditions d'enquêtes. Là où je ne voyais cette situation que comme une source de difficultés, cela n'a donc pas véritablement été le cas.

[113] Comme évoqué, ce choix s'explique alors que je craignais que l'assimilation à un intervenant provoque un rapport de méfiance à mon égard ou encore un discours inhibé.

cette thèse a aussi pour objectif d'interroger les effets de la rénovation urbaine sur la trajectoire des habitants concernés, leur rencontre était inévitable. De ce point de vue, l'immersion sur le terrain et la rencontre avec les habitants a alors été l'occasion de mettre en place une enquête longitudinale à dimensions rétrospective et prospective[114]. Au total, 33 ménages ont été rencontrés. De façon plus détaillée, 25 ont été interrogés alors qu'ils vivaient à la Forestière (10 anciens propriétaires, 15 locataires). Parmi eux, 18 ont été retrouvés après leur emménagement dans le parc social (7 anciens propriétaires, 11 locataires). En complément, 8 ménages n'ont été vus qu'une seule fois et plusieurs années après leur relogement (6 anciens propriétaires, 2 locataires)[115]. Dans cette configuration, l'enquête rétrospective a été conduite lors de la première rencontre avec les habitants (quand ils vivaient encore à la Forestière ou dans les nouveaux logements pour ceux qui n'ont été vus qu'une seule fois). Ici aussi, les entretiens ont été biographiques. Ceux-ci permettaient notamment de reconstituer *a posteriori* l'ensemble des trajectoires résidentielles, professionnelles, migratoires et familiales de ces habitants. Après quelques éléments de contexte sur le quartier et le logement (évolution du quartier, annonce du PRU, taille du logement, etc.), je demandais aux habitants de revenir sur leurs raisons et conditions d'entrée à la Forestière (racontez-moi comment est-ce que vous êtes arrivés à la Forestière ?). Ensuite, je les invitais à reconstruire leurs trajectoires résidentielles, migratoires et professionnelles. L'objectif étant de savoir à quel moment de leur parcours et par rapport à quelles autres situations se situe l'entrée dans cette copropriété. Enfin, la dernière partie de l'entretien était pensée de manière à permettre aux habitants de décrire leurs années de vie dans ce lieu (relation de voisinage, condition de logement, attachement) ainsi que la façon dont ils perçoivent le programme de rénovation urbaine et le relogement qu'ils vont connaître dans les prochains jours[116].

Conscient que la méthode rétrospective se heurte à la difficulté d'une restitution *a posteriori* des événements – et notamment à un risque de surinterprétation ou d'illusion biographique[117] – j'ai voulu tenter de dépasser cette limite en associant à chacun des entretiens la réalisation d'une « fiche Ageven » (Âge événement). Cet outil, pensé de manière à limiter les « effets de mémoire », a l'avantage de combiner « *deux dimensions du recueil rétrospectif de données à savoir : les « événements » (au sens démographique du terme) qui*

[114] SAFI M., « La dimension temporelle des faits sociaux : l'enquête longitudinale », dans PAUGAM S., *L'enquête sociologique*, Paris, PUF, 2010, p. 311-332.
[115] Les caractéristiques des habitants interrogés sont présentées en annexe.
[116] Le guide d'entretien détaillé se trouve en annexe.
[117] BOURDIEU P., « L'illusion biographique », *op. cit.*

sont advenus dans les différents domaines biographiques investigués (mariage, mise en couple, naissance, décès, déménagements, niveaux d'études, emplois…) et les « âges » (ou tout autre repère temporel) auxquels ces événements se sont produits [118] *»*. Dans mon cas, la forme de grille choisie était chronologique. En ligne, figuraient les repères temporels (les âges) et en colonne les événements (trajectoire professionnelle, trajectoire résidentielle, arrivée en France, événements familiaux)[119]. En situation d'entretien cet outil avait l'avantage d'établir des correspondances entre chacune de ces dimensions de la trajectoire. Concrètement, je m'aidais d'une dimension de la trajectoire pour réussir à en reconstruire une autre : « en travaillant à tel endroit vous viviez où ? ». Etc. L'objectif était donc d'utiliser la mémoire de plusieurs événements pour reconstruire le plus justement possible une trajectoire *a posteriori*.

Les entretiens à la Forestière permettaient donc de revenir sur le parcours des habitants mais aussi de recueillir des données dans un espace résidentiel précis. Leur discours étant alors situé par le fait qu'ils se trouvaient encore dans leur ancien logement.

Parallèlement, la dimension longitudinale de l'enquête avec les habitants prend aussi forme par la réalisation d'entretiens prospectifs. Effectivement, 18 ménages ont été rencontrés deux fois : avant et après relogement. Cette dimension est d'ailleurs assez originale dans la réalisation de recherches portant sur la rénovation urbaine. Il n'y a à notre connaissance pas d'autre enquête construite sur des entretiens avant et après relogement. L'objectif de la seconde rencontre a d'abord été de revenir sur les conditions du relogement et les marges de manœuvre des habitats face à cette procédure. Aussi, cet entretien donnait à voir la perception que ces habitants se font de leur nouveau logement et du changement de statut résidentiel. Plus particulièrement, la comparaison des deux discours (avant et après relogement) était pensée de manière à mesurer dans quelles situations le changement des conditions objectives de logement peut ou non aider à compenser l'étape de l'expropriation et/ou du déménagement. Enfin, ce second entretien avait aussi pour avantage de revenir sur les manières de vivre dans les résidences neuves et de pouvoir interroger les habitants sur le sens qu'ils donnent aux interactions qu'ils ont avec les professionnels.

En moyenne, les deux vagues d'entretiens ont été espacées d'un à deux ans par rapport à la première rencontre. Ce délai se justifie surtout par le temps nécessaire à la mise en place

---

[118] VIVIER G., « Comment collecter des biographies ? De la fiche Ageven aux grilles biographiques, Principes de collecte et Innovations récentes. », Aveiro, Population et travail, 2006, En ligne, URL : https://www.erudit.org/livre/aidelf/2006/001404co.pdf, Consulté le 27 octobre 2016.
[119] La grille ageven retenue figure en annexe.

de la procédure de relogement et au calendrier de livraison des résidences neuves. De même, il faut préciser que les seconds entretiens ont été effectués entre 4 mois et un an après le relogement des ménages.

Pour la réalisation de cette enquête prospective, ma présence régulière sur le terrain a une nouvelle fois constitué un avantage considérable. Comme le rappelle Mirna Safi, je savais que dans la réalisation d'une enquête longitudinale, le chercheur se soumet au risque de perdre des enquêtés entre les différentes vagues d'entretiens[120]. Cela a été mon cas, puisque sur les 25 ménages initialement rencontrés à la Forestière seulement 18 ont été retrouvés pour un second entretien.

En pratique, ces « pertes » s'expliquent quand 2 de ces habitants sont retournés dans leur pays d'origine pour une longue période et parce que les 5 ont tout simplement refusé.

Parmi eux, 2 anciens propriétaires ont justifié leur refus en précisant que l'étape de l'expropriation a été pour eux tellement douloureuse, qu'ils ne souhaitaient pas revenir une nouvelle fois sur cet événement.

À côté, les 3 anciens locataires qui ont refusé ont la particularité d'être ceux qui entretenaient le plus grand rapport de méfiance vis-à-vis des institutions présentes sur le territoire. Cette attitude se justifiait alors qu'ils étaient en situation d'irrégularité administrative ou matrimoniale (polygamie). Au moment de la première rencontre, ce sont ces habitants qui ont eu le plus de mal à saisir la différence entre ma position et celle d'un professionnel du quartier.

Le premier de ses 3 habitants a par exemple tenté d'éviter de me dévoiler son union polygame. Pendant l'entretien, il n'en a pas parlé jusqu'à ce que sa seconde femme entre dans l'appartement. À ce moment-là, il a immédiatement semblé mal à l'aise et, en dépit de mes tentatives pour le rassurer, il m'a fait comprendre qu'il souhaitait mettre fin à l'entretien. À plusieurs reprises, il a notamment précisé qu'il était temps de prendre le repas, ou alors il s'est mis à ponctuer ses phrases en affirmant : « *enfin voilà, vous savez tout* ».

Le second habitant, lui aussi en union polygame, a été le seul à avoir refusé de réaliser le premier entretien à domicile. Pour éviter cette situation, il s'était même volontairement rendu dans le local de la MOUS 10 minutes avant le début de l'entretien pour me proposer que l'on se rencontre ici au lieu de son domicile.

La troisième habitante « perdue » pour la seconde vague d'entretien vivait à la Forestière avec un compagnon en situation irrégulière. Cette information m'avait été donnée *a*

[120] SAFI M., « La dimension temporelle des faits sociaux: l'enquête longitudinale », *op. cit.*

posteriori par Ibrahim Soninké, médiateur au sein d'une MOUS. Lors de la première rencontre, celle-ci ne m'avait pas parlé de cette situation et s'était prêtée au jeu de l'entretien de manière très distanciée et en privilégiant des réponses courtes ou des réponses par oui ou non.

Dans ces 3 situations, le refus de participer à un second entretien s'explique donc par la méfiance que ces habitants ont entretenue à mon égard. Étant donné qu'ils ont tous essayé de ne pas me dévoiler des éléments de leur situation qui pourraient empêcher le relogement (irrégularité administrative, polygamie), il semble que je ne sois, avec eux, pas complètement parvenu à déconstruire toute appartenance à un professionnel du quartier. Leur attitude traduit ainsi leur crainte de parler à quelqu'un dont ils pensent qu'il peut juger ou dénoncer leur situation. De façon générale, ces situations rappellent que le refus d'entretien est souvent envisagé pour l'enquêté comme une manière d'éviter d'être soumis à une nouvelle situation de domination[121].

Pour autant, mon immersion sur le terrain et mes contacts réguliers avec les professionnels ont constitué un véritable appui pour la réalisation de cette démarche. En me rendant régulièrement sur ces quartiers, il était fréquent que je croise des habitants dans les espaces collectifs ou encore dans les transports en commun. Ces contacts me permettaient alors d'échanger avec eux, de savoir à quelle étape du relogement ils en étaient. Aussi, je pouvais leur rappeler ma volonté de les rencontrer une fois qu'ils seraient relogés. De même, lors de mes différents passages à la MOUS, Ibrahim Soninké, médiateur, me donnait souvent des nouvelles des habitants enquêtés en m'informant par exemple sur ceux qui avaient déménagé ou encore ceux à qui une proposition de relogement avait été formulée. En complément, j'ai régulièrement téléphoné à ces habitants pour « prendre de leurs nouvelles ». Il me semble que ces échanges réguliers m'ont permis d'éviter la perte d'un trop grand nombre d'enquêtés entre la première et la seconde vague d'entretiens.

Néanmoins, c'est en étant tout au long de l'enquête dans l'incertitude de savoir si j'allais retrouver suffisamment d'enquêtés pour un second entretien, que j'ai voulu étoffer mon échantillon de base. À ce titre, j'ai rencontré une seule fois 8 habitants qui avaient la particularité d'avoir été relogés en début de programme (entre 2009 et 2012). Lors de la rencontre en 2014, ceux-ci vivaient donc dans leur nouveau logement depuis plusieurs années. En pratique, ces rencontres, étaient l'occasion de réaliser des entretiens biographiques et de

[121] MAUGER G., « Enquêter en milieu populaire », *op. cit.*

revenir sur la vie à la Forestière, l'étape du relogement, les relations dans les nouveaux immeubles ou encore le rapport aux professionnels de terrain. Si ces entretiens étaient au départ pensés comme un moyen de garantir le recueil d'un minimum de données post-relogement, ils avaient aussi pour avantage de rencontrer des habitants dans une temporalité différente et bien plus espacée par rapport au relogement que les autres. Comme évoqué, ces habitants étaient relogés depuis plusieurs années.

À l'exception d'un entretien, tous ceux effectués avec les habitants ont été réalisés à domicile. Parallèlement à la rencontre, ce choix donnait la possibilité de mener une observation des lieux habités et des modalités d'appropriation du logement par les habitants. S'il est vrai qu'en se déroulant dans la cuisine ou dans le salon, la rencontre avait lieu dans l'une des pièces les moins intimes de l'espace habité, il n'empêche que plusieurs enquêtés me proposaient – à la Forestière comme dans les nouveaux logements – de visiter l'ensemble de leur logement. À la fin de chaque entretien, je prenais alors soin de décrire ce lieu en matière d'aménagement ou bien de décoration. La comparaison des deux situations s'est souvent avérée révélatrice sur les modalités d'appropriation du logement et de constitution du chez-soi.

Aucun habitant n'a refusé l'enregistrement de l'entretien. De même, à part le cas de ceux qui n'ont pas souhaité participer à une seconde rencontre, tous ont assez facilement accepté l'exercice. Au moment de ces entretiens, ma principale difficulté a en fait été la confrontation à une maîtrise variable de la langue française. Tous les habitants rencontrés n'étaient effectivement pas forcément à l'aise pour s'exprimer en français et certains possédaient un fort accent qui rendait la compréhension de leurs propos plus compliquée. Face à ces situations, il m'a fallu systématiquement user des techniques de la répétition ou de la reformulation pour m'assurer que le sens compris était bien celui qu'avait voulu exprimer la personne[122]. De même, cette réalité m'a régulièrement obligé à devoir adapter mes questions pour les formuler dans les termes les plus simples possibles. Dans ces cas, la réalisation d'entretiens à domicile s'est d'ailleurs parfois avérée très utile pour aider à la compréhension des habitants. En étant dans le logement, il est très régulièrement arrivé que d'autres personnes que celle initialement sollicitée soient aussi présentes au domicile le jour de la rencontre. C'était souvent le cas du deuxième membre du couple ou encore des enfants.

[122] Pour ce faire, je reprenais directement les mêmes mots que ceux employés par la personne ou alors j'essayais de reformuler l'idée en utilisant des termes proches de ceux utilisés. BARBOT J., « Mener un entretien de face à face », dans PAUGAM S., *L'enquête sociologique*, Paris, PUF, 2010, p. 115-141.

Quand certains ont voulu participer – et ainsi permis la réalisation d'un « entretien à plusieurs voix [123] » –, d'autres ont au contraire servi d'appui en cas de difficultés à s'exprimer. Plusieurs enquêtés ont ainsi sollicité leurs enfants présents dans une autre pièce pour les aider à traduire ou à reformuler l'idée qu'il défendait ou bien une de mes questions.

1.3. L'exploitation des données

Dans le but de traiter le matériau recueilli (entretiens et observations), il a été choisi le recours à une analyse thématique.

Suivant les conseils de Stéphane Beaud et Florence Weber, les données ont dans un premier temps été converties en plusieurs documents matériels[124]. Tous les entretiens ont été retranscrits (partiellement ou totalement) et les observations ont après chaque séance été reprises dans un journal de terrain. De manière systématique, chacun de ces documents a été contextualisé. Avant la retranscription des entretiens ont été objectivées les caractéristiques sociales de la personne rencontrée ainsi que les conditions de négociation et de réalisation de la rencontre (description du lieu et des impressions). Pour les observations ont été soulignés la date, l'heure, le lieu, et les caractéristiques des personnes en présence. Chacun de ces documents a été annoté individuellement. Ce travail a permis de dégager les thématiques et les particularités spécifiques à chacune de ces données.

Dans ce second temps, on a essayé de réduire la complexité de ce corpus en raisonnant par comparaison. À partir des thématiques identifiées lors des lectures individuelles, les données portant sur le même sujet ont alors été regroupées dans plusieurs documents. Comme le suggèrent Claude Dubar et Didier Demazière, l'enjeu de ce travail a donc été de classer les matériaux en fonction de leurs récurrences[125]. Une fois ce classement effectué, les données ont ensuite été travaillées de manière à objectiver les points communs – en termes de type de poste (pour les professionnels), de positions résidentielles (pour les habitants) et surtout les positions sociales (pour les deux) – à chacune de ces catégories. Avec cette manière de procéder, on ne s'est donc pas contenté d'une simple relecture ou réécoute des données, mais

---

[123] BRACONNIER C., « À plusieurs voix. Ce que les entretiens collectifs in situ peuvent apporter à la sociologie des votes », *Revue française de sociologie*, 2012, Vol. 53, n° 1, p. 61-93.
[124] BEAUD S. et F. WEBER, *Guide de l'enquête de terrain*, Paris, La Découverte, 2010.
[125] DEMAZIERE D. et C. DUBAR, *Analyser les entretiens biographiques. L'exemple des récits d'insertion*, Paris, Nathan, 1997.

on a au contraire cherché à « *analyser les mécanismes de production du sens, comparer des paroles différentes [et à] mettre à nu les oppositions et les corrélations les plus structurantes*[126] ».

Au final, c'est cette conversion du matériau empirique en thématiques relativement homogènes, et suffisamment différentes les unes par rapport aux autres, qui a permis de dégager des typologies et interprétations d'ordre sociologique.

1.4. La collecte et consultation d'archives

À la marge du recueil de données par entretien et observation, il a aussi été effectué un petit travail d'archive. Pour ce faire, on s'est rendu à quelques reprises aux services des archives de la ville de Clichy-sous-Bois. Les documents consultés ont été de nature variée. Il s'agit par exemple des rapports réalisés à la demande de prestataires extérieurs (cabinets d'études, associations des responsables de copropriété), des bilans d'activité des MOUS et des services « politique de la ville » des communes, des courriers écrits par les habitants à destination du maire ou encore des conventions et documents officiels attestant la mise en place de dispositifs d'action publique à destination des résidences.

En pratique, ces documents ont été consultés dans le but de pouvoir reconstituer l'histoire des copropriétés. Notamment, on s'est surtout concentré sur l'étude des documents permettant de comprendre, d'une part, le contexte d'urbanisation du quartier et l'évolution de la dégradation, et d'autre part, l'historique des différents dispositifs d'action publique qui ont été déployés à destination de ces résidences.

2. La négociation de l'immersion : analyse des effets de la présentation de soi

Alors que l'immersion a été envisagée pour devancer ce que je percevais comme des difficultés d'accès au terrain et pour construire une méthode en réponse aux questions de

[126] *Ibid.* (Page 7).

départ, il semble malgré tout important de revenir sur les conditions de réalisation de cette posture. À ce titre, les effets de la présentation ne sont pas anodins[127].

2.1. Le jeu de la proximité avec les professionnels de la rénovation urbaine

Lors des négociations sur le terrain, mes premiers interlocuteurs ont d'abord été les professionnels et non les habitants. Comme évoqué, cette situation s'explique par les raisons qui m'ont conduit à faire de Clichy-sous-Bois/Montfermeil mon terrain d'enquête. Pour rappel, alors que je ne connaissais personne sur ce territoire, celui-ci m'a été conseillé par mon ancienne formatrice de stage dont une amie travaille à la Mairie de Clichy-sous-Bois (au service communication). Après l'avoir contactée, celle-ci m'a invité à me rapprocher de Pierre Gagne, directeur du développement local, et Claire Bertrand, chargée de mission rénovation urbaine à Clichy-sous-Bois. Lors d'une rencontre en septembre 2012, ils m'ont demandé de leur présenter mon projet de recherche. À cette occasion, j'ai surtout insisté sur la dimension évaluative de ce travail et sur la façon dont celui-ci pourrait apporter des connaissances utiles pour les deux mairies. Intéressés par ma démarche, Pierre et Claire ont ensuite proposé de me mettre en contact avec les différents partenaires du quartier. Le même mois, j'ai par exemple été convié à une « promenade urbaine » destinée à faire le tour du quartier et à présenter à l'ensemble des acteurs de terrain un état d'avancement du programme. C'est d'ailleurs à ce moment que j'ai été présenté aux responsables des MOUS, aux chargés de missions des villes, aux bailleurs sociaux ou encore aux acteurs des différentes associations du quartier. Comme ma porte d'entrée sur le terrain a été celle des professionnels de la rénovation urbaine, c'est donc auprès d'eux que j'ai dû en priorité négocier ma place de chercheur. Dans ce but, et de manière similaire à ce qu'ont fait Christophe Bocqua[128] ou encore Bénédicte Havard-Duclos[129], j'ai moi aussi tenté de jouer de ma proximité avec ces

---

[127] Cette réflexion a été conduite conjointement avec Caroline Arnal et a par ailleurs fait l'objet d'une publication mettant en parallèle nos deux expériences de recherche. ARNAL C. et R. HABOUZIT, « Rendez-vous en terrains connus. Effets de présentation de soi dans la recherche ethnographique », *Carnet de recherche du laboratoire Printemps*, 2014, En ligne, URL: http://printemps.hypotheses.org/1927.

[128] BROQUA C., « L'ethnographie comme engagement : enquêter en terrain militant », *Genèses*, 2009, n° 75, p. 109-124.

[129] HAVARD-DUCLOS B., « Les coûts subjectifs de l'enquête ethnographique », *SociologieS*, 2007, En ligne, URL: https://sociologies.revues.org/182.

professionnels et de ma connaissance partielle du milieu étudié pour essayer de me faire accepter sur ce terrain.

Durant mon parcours dans l'enseignement supérieur, j'ai obtenu deux diplômes professionnels : le Diplôme d'État d'Assistant de Service Social et un Master professionnel en Développement Social Urbain. À ce titre, une grande partie des professionnels rencontrés sont donc des personnes engagées sur des postes pour lesquels j'aurais moi-même pu être recruté si je ne m'étais pas lancé dans un parcours doctoral. Par exemple, les équipes de relogement et les MOUS ont dans leurs effectifs des travailleurs sociaux (assistants sociaux, conseillers en économie sociale et familiale). Et, les chargés de missions et chefs de projets employés par les Mairies sont pour la plupart titulaires d'un Master universitaire obtenu en sociologie, science politique, urbanisme et spécialisé en aménagement et développement local, politique de la ville, politique urbaine, etc. L'une de mes enquêtées a d'ailleurs suivi le même Master que moi en Développement Social Urbain (mais à quelques années d'écart cependant). Si dans la relation d'enquête certaines caractéristiques se livrent directement (l'âge, le sexe, etc.), d'autres sont au contraire le résultat d'un dévoilement choisi par l'enquêteur. Cela a été le cas avec la divulgation de mon parcours de formation.

D'abord, j'ai toujours commencé par révéler ma position de sociologue dans le sens où j'ai toujours justifié ma présence sur le territoire par mon inscription dans une thèse en sociologie. De cette manière, j'ai systématiquement été en situation d'enquêteur à découvert avec les professionnels. Au-delà des contraintes que risque de provoquer cette position – comme l'emploi par des enquêtés qui se savent observés d'une pratique inédite ou attendue –, cette divulgation m'a pourtant souvent facilité l'accès au terrain. Il faut dire que la plupart de ces professionnels ont été familiarisés à la sociologie dans leurs parcours (formations universitaires, en travail social). À la différence d'un public profane qui pourrait juger la démarche d'enquête intrusive, mes enquêtés connaissaient donc *a minima* les étapes et méthodes nécessaires à la réalisation d'une recherche. Ainsi, ceux-ci m'ont rapidement donné la possibilité d'entamer l'observation de leurs pratiques ou encore de réaliser des entretiens, sans que leur enregistrement ne pose réellement de problème. Ces professionnels ont même souvent fait remarquer qu'ils connaissaient l'exercice en précisant l'avoir parfois eux-mêmes utilisé.

Ensuite, j'ai aussi fait le choix de révéler que je possédais des diplômes professionnels en intervention sociale. Ce dévoilement a contribué à me légitimer aux yeux de ces professionnels. En mobilisant ces formations, je justifiais que je possédais une connaissance

partielle du milieu étudié[130]. Par exemple, je montrais que je connaissais certains dispositifs publics (je comprenais les sigles, sans qu'ils me soient forcément déclinés), les caractéristiques des publics ou encore des manières d'être avec les usagers. En supposant que ces formations s'associent à des qualités d'empathie et de devoir de secret professionnel, leur révélation était l'occasion d'attester d'un savoir et d'un savoir-faire communs à ces professionnels. D'ailleurs, n'ayant aucune autre connaissance sur ce territoire, ces acteurs de la rénovation urbaine sont, comme évoqué, très vite devenus des intermédiaires indispensables pour rencontrer les habitants. Dans cet objectif, la référence à mes formations antérieures a permis de les rassurer sur les modalités de rencontre avec les habitants. Par exemple, j'ai souvent insisté sur ma volonté de ne pas être dans une démarche intrusive. Si cet argument a été mobilisé de manière sincère, il me donnait en fait aussi l'occasion de m'inscrire dans le discours normé de la relation d'aide basée sur la perspective de la libre adhésion des publics.

En retour, les effets facilitateurs provoqués par ce dévoilement sont apparus, quand ces professionnels ont accepté de me présenter des habitants ou encore, quand cette révélation m'a donné la possibilité d'accéder à des informations habituellement protégées par le secret professionnel. C'est le cas d'informations privées sur la situation familiale de certains ménages qui m'ont été révélés par des travailleurs sociaux.

Sans tomber dans les écueils de la « neutralisation » qui cherche à tout prix à limiter les formes de distance aux enquêtés[131], ces dévoilements ont été pour moi l'occasion de jouer d'une certaine proximité en faveur de mon acceptation sur le terrain. Si le partage d'une formation commune n'est évidemment pas une condition d'accès au terrain, cette situation a dans mon cas considérablement facilité la réalisation d'une enquête par immersion.

2.2. La proximité avec les professionnels de terrain et l'immersion comme source de déconvenues

En dépit de ces avantages, l'immersion et ma proximité avec les professionnels ont aussi été source de déconvenues et d'assignations à des rôles non maîtrisés.

---

[130] Le terrain choisi gardait une part d'inconnu qui justifiait le fait même d'y enquêter.
[131] MAUGER G., « Enquêter en milieu populaire », *op. cit.*

En premier lieu, mes relations avec les professionnels ont souvent engendré le risque que je sois associé à un professionnel de la rénovation urbaine lors de ma rencontre avec les habitants. Or, quand cette situation a s'est produite, celle-ci a provoqué des discours inhibés (comme c'est le cas avec certains des habitants qui ont refusé la seconde rencontre) ou entente de contrepartie. Il faut dire que dans le contexte d'incertitudes propres au relogement, certains habitants ont espéré que ma présence serve d'intermédiaire pour alerter les relogeurs de leurs situations et ainsi accélérer leur procédure de relogement. Si j'ai souvent (sur) joué de mon rôle d'étudiant, la précarité de certaines situations rencontrées en entretien m'a quelques fois obligé à tenir un rôle de « travailleur social ». Face à un habitant menacé d'expulsion et perdu dans les circuits administratifs, je l'ai par exemple orienté vers les services spécialisés et avec son accord, j'ai aussi informé une conseillère en économie sociale et familiale de sa situation.

Ensuite, comme certains de ces professionnels occupent des emplois pour lesquels j'aurais moi-même potentiellement pu être recruté, mon intervention sur le terrain, en tant que sociologue, a quelques fois était source d'incompréhension. Ceux-ci voyant alors ma poursuite d'études comme un moyen d'échapper aux postes qu'ils occupent eux-mêmes. « *Mais pourquoi tu n'as jamais voulu être assistant social ? Pff, moi je n'aurais pas le courage de faire autant d'études. Tu auras un boulot au moins après ça ?* » m'a par exemple demandé Sophie Faugier, conseillère en économie sociale et familiale. Tandis que derrière ces questions « *tout se passe comme si l'expression de cette incompréhension [lui] permettait d'exprimer la validité de [ses] choix et l'invalidité des incertitudes liées au statut d'apprenti sociologue*[132] », cette situation était donc dans ce cas plutôt signe de distance que de levier pour l'accès au terrain.

Parallèlement, d'autres rôles m'ont aussi été assignés malgré moi. Comme invitent à le faire Gérard Mauger et Florence Bouillon, ceux-ci sont objectivables dès que l'on se questionne sur les motifs de l'acceptation de l'enquête[133] et notamment sur les contre-dons espérés par les enquêtés[134].

Tout d'abord, il a parfois été attendu de ma rencontre avec les habitants que je leur serve de porte-parole dans le débat public. Cette situation est notamment apparue lors de mon

---

[132] BORDIEC S. et J.C. MUÑOZ, « La sociologie critique du travail social par les apprentis sociologues. Rompre avec les homologues de classe puis revenir vers eux », *Pensée plurielle*, 2012, n° 30-31, p. 153-164.
[133] MAUGER G., « Enquêter en milieu populaire », *op. cit.*
[134] BOUILLON F., « Pourquoi accepte-t-on d'être enquêté ? Le contre-don au cœur de la relation ethnographique », dans BOUILLON F., FRESIA M., TALLIO V., *Terrains sensibles, expériences actuelles de l'anthropologie*, Paris, CEA/EHESS, 2006, p. 75-95.

entretien avec Amara Wang, fils d'un ancien propriétaire, employé de restauration. En retour de notre rencontre, celui-ci a en effet indirectement émis le souhait que mon travail soit utilisé comme un moyen d'alerter publiquement de la situation des anciens propriétaires expropriés de la Forestière. À ce sujet, et lorsque je le questionne sur les possibilités de mobilisation collective, il répond en me revoyant au rôle d'intermédiaire que je pourrais tenir :

> *« [À propos de l'expropriation et d'une possible mobilisation, il affirme :] ça ne sert à rien, qui va nous écouter ? Peut-être la presse ? Peut-être qu'un étudiant comme vous va venir nous écouter, parler à la presse et peut être que ça aura des échos ».*

C'est donc dans la perspective que mon travail soit valorisable dans un cadre universitaire et journalistique que celui-ci souhaite faire de moi un porte-parole de sa situation.

Ensuite, comme mon enquête se construit dans la perspective d'un regard multisitué – portant sur deux communes voisines et combinant une enquête auprès des professionnels et des habitants – il est aussi régulièrement arrivé que les professionnels m'assignent à un rôle d'informateur. Celui-ci a notamment pris forme lorsqu'au cours de discussions informelles, certains d'entre eux ont essayé de profiter de ma présence pour me questionner sur la façon dont se déroulent les activités dans l'autre commune ou bien pour se renseigner sur les perceptions des habitants. En acceptant a minima de renseigner leur demande, ma présence était donc perçue comme une façon d'obtenir des informations auxquelles ils n'ont habituellement pas accès.

Enfin, il faut souligner que la pratique de ces professionnels se construit souvent dans un contexte d'incertitudes. C'est notamment le cas avec les MOUS dont la question du renouvellement des activités s'est posée chaque année (jusqu'à être définitivement arrêtée en décembre 2014). Bien que je n'ai jamais été sollicité à me prononcer sur la qualité du travail effectué par ces associations, il n'empêche que, derrière mon acceptation sur le terrain, s'est souvent jouée la possibilité que mon enquête puisse être utilisée comme un moyen de valoriser ou du moins d'accorder du crédit à leurs pratiques. C'est ce qui est plusieurs fois arrivé lors de mes observations avec les médiateurs. Alors que je les accompagnais dans leur travail quotidien, ceux-ci m'ont régulièrement alerté sur leurs conditions de travail ou bien la nécessité de celui-ci. « *Note-le dans ton cahier ça, tu as vu l'environnement dégradé dans lequel on travaille ? Il y a de la pisse, des rats à la Forestière, tu as vu ?* ». « *Tu as vu le balcon là comme il est encombré ? Si on n'était pas là, je ne sais pas ce que ça deviendrait* », précisait par exemple Ali Kaya, médiateur au sein d'une MOUS.

En même temps que ma proximité avec les professionnels et la démarche par immersion ont pu constituer un levier d'accès au terrain, ces postures ne sont pourtant pas faites sans l'assignation à des rôles moins maîtrisés et liés aux attentes des enquêtés.

Plus généralement et au-delà de la description des conditions de réalisation de l'enquête, ce travail réflexif alimente en fait les questions à l'origine de cette thèse. Effectivement, en considérant les limites que provoque avec les habitants mon association à un professionnel ou encore en identifiant celles liées au rôle d'intermédiaire que ces professionnels me demandent de tenir à destination des habitants, ces situations interrogent les représentations mutuelles que se portent ces deux groupes différenciés. Et notamment, celles qui s'expriment en termes de domination. Ainsi, quand ce programme souhaite en partie concourir à la transformation des quartiers par la mise en interactions de ces deux groupes différenciés, l'analyse des pratiques de ces professionnels et de leurs perceptions par les habitants est donc essentielle pour comprendre les effets de cette politique publique.

V. La structure de la thèse

Cette thèse est organisée en trois parties : l'histoire du quartier, la pratique des professionnels et l'expérience des habitants face à la rénovation urbaine.

La première partie se donne donc pour ambition de comprendre l'évolution de ces communes à partir de leurs conditions d'urbanisation et des politiques publiques à destination des copropriétés. Dans ce but, le premier chapitre mettra en parallèle l'histoire de la construction des Bosquets et de la Forestière à celle des grands ensembles édifiés en France lors de la seconde moitié du XX^{e} siècle. Ce détour sera autant l'occasion de revenir sur les conditions de production, de commercialisation et de gestion de ces copropriétés, que d'analyser les conséquences de ces situations sur les logiques de peuplement. Seront d'ailleurs prises pour exemple les raisons qui ont conduit les habitants rencontrés à venir s'installer à la Forestière. Ensuite, le second chapitre reviendra sur les mesures d'action publique qui ont été menées sur ces copropriétés. Cette analyse partira des actions conduites dans le cadre de la politique de la ville jusqu'à la signature du programme de rénovation urbaine en 2003. Ici, il s'agira de souligner sous quelles conditions et avec quels objectifs le PRU se présente comme une mesure devant dépasser les limites des actions précédentes et

comme un moyen d'agir sur ces copropriétés pour favoriser plus largement la transformation du quartier.

Après cette première partie historique et contextuelle, la seconde questionne la rénovation urbaine à travers l'analyse de la pratique des professionnels mobilisés pour conduire des accompagnements pré et post-relogement. En s'appuyant sur le contexte de faible mixité post-relogement, le troisième chapitre interroge d'abord la façon dont l'action de ces professionnels concourt à maintenir l'objectif de transformation affiché par le programme. À ce titre, seront finement décrites les pratiques d'encadrement qu'ils emploient à destination des habitants. Ensuite, le quatrième chapitre montrera comment, en dehors des cadres nationaux, ce travail prescriptif dépend aussi du regard que ces professionnels portent sur les quartiers, de leurs positions sociales et de leurs caractéristiques biographiques.

Enfin, la troisième partie présentera l'expérience des habitants face à la rénovation urbaine, au relogement et aux actions d'encadrement conduites par les professionnels. Le cinquième chapitre reviendra sur la dimension déstabilisatrice de cette politique publique. En se centrant sur la période d'attente par rapport au déménagement, on démontrera qu'au-delà du logement, cette politique déstabilise plus globalement ces habitants dans leurs ancrages individuels (réseaux de sociabilité, sens des trajectoires, fonctions symboliques du logement). Ensuite, le sixième chapitre reviendra sur l'entrée des habitants dans le parc social et la confrontation aux actions des professionnels. En considérant les différences internes qui structurent les catégories populaires, seront alors objectivées plusieurs expériences de la rénovation urbaine.

PARTIE 1 :

DU QUARTIER POPULAIRE A LA SIGNATURE DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE

Depuis 2004, le programme de rénovation urbaine organise sur les communes de Clichy-sous-Bois/Montfermeil la démolition des copropriétés des Bosquets, de la Forestière et de quelques immeubles appartenant au parc social. À la place, tous les habitants qui ne peuvent pas se reloger par leurs propres moyens le sont par le programme et dans le parc social neuf.

Historiquement, les communes de Clichy-sous-Bois/Montfermeil se sont urbanisées après la seconde guerre mondiale et par le biais de politiques volontaristes qui, à cette époque, facilitaient l'octroi de prêts pour encourager la production de logements. Ainsi, ce sont plus de 6 000 logements qui sont construits entre 1955 et 1975. Dans ce contexte, la population passe de 7 434 habitants dans les années 50[135] à 56 670 aujourd'hui[136]. En pratique, la majorité des constructions livrées sur ces communes durant les 30 Glorieuses sont des logements en grands ensembles dont certains en copropriétés.

Dès leur livraison, les copropriétés des Bosquets à Montfermeil et de la Forestière à Clichy-sous-Bois sont confrontées à de nombreuses difficultés. D'abord, ces résidences sont livrées dans un contexte de surproduction immobilière rendant la vente des appartements plus difficile. Pour pallier les pertes financières, de nombreux investisseurs (devenus bailleurs par défaut) ont alors volontairement décidé de ne plus s'astreindre au paiement des charges mensuelles – pourtant nécessaires à l'entretien des résidences –. Dès leurs livraisons, ces copropriétés fonctionnent donc sur la base d'un budget déficitaire. Ensuite, s'ajoutent à ces difficultés de nombreuses malfaçons juridiques et de constructions qui complexifient la gestion des bâtiments. Aussi, ces copropriétés sont depuis le début gérées par des syndics peu scrupuleux dont les mauvaises pratiques contribuent à accroître encore davantage leurs difficultés budgétaires[137]. Ainsi, ces résidences connaissent une augmentation régulière et rapide de leur dégradation.

Parallèlement, la politique nationale est marquée dans les années 70 par la réorientation des politiques de logements en faveur de l'accession à la propriété pavillonnaire.

---

[135] MAIRIE DE CLICHY-SOUS-BOIS, *Historique de l'urbanisation*, URL : http://www.clichy-sous-bois.fr/Habitat-et-cadre-de-vie/Urbanisme/Historique-de-l-urbanisation, consulté le 1er octobre 2015 ; MAIRIE DE MONTFERMEIL, *Montfermeil, des origines à nos jours*, URL : http://www.ville-montfermeil.fr/Montfermeil-des-origines-a-nos.html, consulté le 1er octobre 2015.
[136] INSEE, Enquête de recensement 2013.
[137] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*

Ces mesures attirent les ménages les plus socialement dotés pour qui le grand ensemble ne devient plus qu'une étape avant l'accession à la propriété pavillonnaire.

Alors, c'est avec la conjonction de ces deux phénomènes (dégradation des bâtiments, réorientation des politiques) que les copropriétés de Clichy-sous-Bois/Montfermeil deviennent rapidement délaissées par les catégories moyennes pour devenir des lieux de concentration des catégories populaires et immigrées.

En retour, la dégradation et le peuplement de ces copropriétés préoccupent les municipalités sur lesquelles elles sont implantées. En effet, dès le début des années quatre-vingt à Montfermeil, et le milieu des années 90 à Clichy-sous-Bois, plusieurs mesures d'action publiques à destination de ces résidences se mettent alors en place. En même temps que ces dispositifs souhaitent enrayer la détérioration des bâtiments, ceux-ci ne tiennent pourtant pas compte des conditions de commercialisation, de gestion et de production des logements. Au contraire, ces mesures se sont toujours exclusivement centrées sur la forme des bâtiments et les caractéristiques des habitants qu'elles considèrent comme les responsables de la situation.

Depuis 2004, le PRU se construit à partir des mêmes représentations. En effet, pour agir sur la situation du quartier et la dégradation des copropriétés, la solution apportée par cette politique consiste à démolir ces bâtiments, retirer la propriété à ceux qui la possédaient et tenter de transformer le quartier en y intégrant plus de mixité sociale. Dans ces actions, ce sont donc bien la forme et les caractéristiques des habitants qui sont ici aussi jugées comme étant les responsables de la dégradation de ces copropriétés.

À partir de ces éléments, la première partie de cette thèse se demande sous quelles conditions ces quartiers, ces copropriétés et leurs habitants ont été construits comme un problème au point que la rénovation urbaine s'affirme comme l'ultime solution pour mettre fin à la situation de ces résidences et tenter de transformer le quartier.

Pour ce faire, le premier chapitre croisera l'analyse de l'urbanisation de ces deux communes à l'histoire plus générale des grands ensembles et des conditions de logement réservées aux catégories populaires et immigrées.

Ensuite, le second chapitre questionnera la façon dont les quartiers de banlieues, les grands ensembles et ces copropriétés (aujourd'hui principalement peuplées par les catégories

populaires et immigrées) ont été construits comme un problème public. Aussi, il s'agira de revenir sur la genèse du programme national de rénovation urbaine afin de comprendre pourquoi le PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil se centre aujourd'hui à ce point sur la forme et les caractéristiques des habitants pour tenter de transformer ce quartier.

Chapitre 1 :
Les grands ensembles en copropriété de Clichy-sous-Bois/Montfermeil comme espaces de concentration des catégories populaires et immigrées

La compréhension de la politique de rénovation urbaine qui est actuellement conduite sur les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil ne peut être dissociée d'une connaissance précise de ces quartiers et des populations qu'ils accueillent. Comment ces communes se sont-elles urbanisées ? Comment et par qui se sont-elles peuplées ? Comment ces évolutions s'inscrivent dans l'histoire plus générale des banlieues françaises et des conditions de logement réservées aux ménages immigrés ?

Afin de répondre à ces questions, ce premier chapitre revient d'abord – et de manière générale – sur l'histoire de l'urbanisation des banlieues françaises et sur l'évolution des conditions de logements réservées aux ménages issus des catégories populaires et immigrées (A). La période analysée se situe du début du siècle jusqu'à la fin de la construction des grands ensembles en 1973. Par ce détour, il s'agira autant de situer le contexte dans lequel se sont développés les quartiers périphériques que de comprendre sous quelles conditions ceux-ci sont aussi devenus des espaces spécialisés dans l'accueil des populations issues des catégories populaires et immigrées.

Parallèlement à ce cadre général, on présentera ensuite l'histoire des communes de Clichy-sous-Bois/Montfermeil en revenant sur leur contexte d'urbanisation, leurs évolutions et leurs logiques de peuplement (B). Ce chapitre présentera donc les conditions qui ont permis la construction des grands ensembles en copropriétés privées sur ces quartiers et les raisons de leur dégradation. Aussi, il conviendra de situer qui sont les populations qui vivent aujourd'hui dans ces espaces. Ce travail, s'effectuera par la présentation des caractéristiques sociales des habitants rencontrés et des raisons qui les ont conduits à venir s'installer dans ces immeubles.

En pratique, les données mobilisées seront celles issues des entretiens, des observations des lieux ou du travail d'archives effectué pour comprendre l'histoire de ces quartiers.

En tout cas, quand ce chapitre montrera que les grands ensembles de banlieue favorisent l'accueil des populations majoritairement issues des catégories populaires et immigrées, l'analyse de ces deux communes dévoilera que ces catégories ne constituent pas un tout homogène mais sont au contraire marquées par de nombreuses différences internes.

I. Sociohistoire des conditions de logement des catégories populaires au cours du XX^{e} siècle

Les travaux en histoire qui se sont intéressés à l'urbanisation des banlieues montrent que celle-ci commence dès la fin du XIX^{e} siècle et se déroule selon plusieurs étapes. Se distinguent : les temps de l'industrialisation, des banlieues rouges et enfin des grands ensembles[138]. En pratique, l'objectivation de ces différents moments apparaît particulièrement heuristique pour objectiver les conditions de logement réservées aux catégories populaires puis, à partir des années 70, aux catégories immigrées. Pour chacune de ces périodes s'associe en effet un type d'habitat destiné à l'accueil de ces populations. Qu'il s'agisse des logements anciens dans les faubourgs industriels au début du siècle, des lotissements en pavillon pendant l'entre-deux-guerres (1) ou des grands ensembles d'habitations construits depuis le début des 30 Glorieuses (2), chacun de ces lieux a constitué, ou constitue encore, une solution de logement pour ces catégories. Avant de revenir sur les cas des copropriétés de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, ce détour historique se présente comme l'occasion de lier au contexte national et général d'urbanisation des banlieues, la façon dont celles-ci se sont, au cours du XX^{e} siècle, souvent présentées comme des territoires destinés à loger les catégories populaires et immigrées.

[138] FOURCAUT A., « Les banlieues populaires ont aussi une histoire », *Revue Projet*, 2007, n° 299, p. 7-15.

1. Le logement des catégories populaires avant la seconde guerre mondiale

Dès la révolution industrielle du XIX[e] siècle, la société française connaît au-delà des grandes transformations sociales et économiques de fortes modifications dans la façon dont sont organisées les villes. Avec l'exode rural et l'industrialisation, leur superficie sur le territoire national a effectivement considérablement augmenté. C'est notamment le cas de la ville de Paris qui à cette période est passée de 12 à 20 arrondissements. Inévitablement, cette croissance urbaine s'associe à une forte croissance démographique au point que les centres-villes deviennent rapidement saturés. La capitale comptait 550 000 habitants en 1801, 1 174 000 en 1856 et 2 900 000 en 1921[139]. Pour faire face à cette explosion démographique, et en même temps que la forme architecturale des villes est, elle aussi, en pleine mutation (du fait notamment de l'haussmannisation), la banlieue et les quartiers périphériques se présentent dès la fin du XIX[e] siècle comme le moyen de décentraliser les industries, les cimetières, les hôpitaux et les logements sociaux. Il s'agit alors de concourir à la « déprolétarisation » des centres-villes[140]. « *L'industrialisation, comme l'avait envisagée Haussmann, se fait par le transfert des grandes usines de la capitale vers la périphérie* »[141]. En fait, si quelques migrations des grandes villes vers la banlieue existaient déjà, celles-ci étaient à cette époque surtout le fait des ménages bourgeois à la recherche de villégiature. Pour eux, « *la banlieue représentait* […] *à la fois un lieu symbolique de reconnaissance sociale et un milieu réputé naturel, sain et fait pour protéger les personnes des effets morbides du séjour prolongé dans les villes* »[142]. Loin de ces « banlieues vertes », le transfert des usines vers la périphérie des villes conduit cette fois-ci à un phénomène nouveau, celui du déplacement des ouvriers. Alors qu'existaient d'un côté les communes agricoles, d'un autre, naissent avec l'industrialisation les territoires marqués par l'exclusion des activités des centres-villes. C'est d'abord le cas des faubourgs industriels (1.1) puis des banlieues rouges pavillonnaires (1.2).

---

[139] Notons que si la population de Paris augmente jusqu'en 1950, elle connaît ensuite le départ de 750 000 habitants entre 1954 et 1999. PINÇON M. et M. PINÇON-CHARLOT, *Sociologie de Paris*, Paris, La Découverte, 2004.

[140] FAURE A., *Les premiers banlieusards : Aux origines des banlieues de Paris 1860-1940*, Paris, Creaphis, 1991.

[141] FOURCAUT A., « Les banlieues populaires ont aussi une histoire », *op. cit.* (Page 8).

[142] FAURE A., « De l'urbain à l'urbain. Du courant parisien de peuplement en banlieue (1880-1914). », *Villes en parallèle*, 1990, n°15-16, p. 152-170. (Page 168).

1.1. Les faubourgs industriels du début du XX^e siècle

Au début du XX^e siècle, l'urbanisation de la capitale se traduit par un déplacement des activités industrielles au-delà des remparts de la ville. Celles-ci se trouvent alors reléguées dans les arrondissements périphériques et dans les villes de proche banlieue regroupés sous le terme de « banlieues noires ». Ces espaces, sont constitués de « *faubourgs industriels limitrophes [et de] friches dues à la déprise agricole et maraîchère* [143] ». Leur spécialisation dans les activités industrielles traduit le résultat d'une répartition des tâches et des fonctions au sein de la ville puisque ces « *faubourgs accueillent […] une partie des activités que rejettent les autorités communales parce qu'elles sont trop polluantes ou contraires à la morale religieuse : travail des peaux, teinturerie, auberge plus ou moins interlope, prostitution…* [144] ».

Malgré le développement des transports en commun[145], les migrations pendulaires sont surtout réservées aux ouvriers les plus qualifiés et aux employés. Le reste de la main-d'œuvre ouvrière préférant alors se loger à proximité des usines. Si les contraintes financières liées au coût de transport en cas d'éloignement entre le lieu de domicile et le lieu de travail peuvent en partie expliquer ces stratégies résidentielles, la volonté qu'ont ces ouvriers de rester sur le quartier se justifie aussi par d'autres phénomènes. D'une part, et surtout pour les moins qualifiés, la durée souvent élevée du travail journalier limite les possibilités de migrations pendulaires. D'autre part, et pour ceux qui ne travaillent pas ou qui disposent d'un emploi instable, résider à côté des usines et des lieux de vie ouvriers augmente considérablement les chances de recrutement. Il faut « *pour les travailleurs précaires, qu'ils aient un métier ou non, résider au plus près des lieux de travail et d'embauche. Pour les moins qualifiés, les réseaux d'information sur les emplois disponibles sont plus locaux que professionnels : il faut être sur place pour être au courant, il faut circuler dans le bassin d'emploi spatialement limité pour saisir les occasions d'embauche. Dans la plupart des cas, cette exigence implique la permanence dans les quartiers populaires traditionnels ou l'installation dans les banlieues usinières nouvelles* »[146]. Tout en permettant d'augmenter les

---

[143] FOURCAUT A., « Les banlieues populaires ont aussi une histoire », *op. cit.* (Page 8).
[144] VIEILLARD-BARON H., *Banlieues et périphéries - Des singularités françaises aux réalités mondiales*, Paris, Hachette, 2011. (Page 54).
[145] Par exemple, le métro se généralise à Paris dès le début du siècle.
[146] MAGRI S. et C. TOPALOV, « Pratiques culturelles et changements structurels dans l'espace des grandes villes du XXème siècle. Quelques hypothèses de recherche. », dans MAGRI S., TOPALOV C., *Villes ouvrières 1900-1950*, Paris, L'Harmattan, 1989, p. 17-40. (Page 30).

possibilités de recrutement au sein des usines, l'installation dans les faubourgs industriels offre aussi de plus grandes chances pour réaliser des petits boulots, notamment pour les femmes (garde d'enfants, ménage par exemple)[147].

Alors que le début du siècle se caractérise par la délocalisation des activités industrielles dans les arrondissements périphériques et la proche banlieue, ce phénomène s'accompagne donc aussi d'un déplacement de la main-d'œuvre ouvrière qui souhaite s'implanter à proximité des bassins d'emploi.

Malgré cette industrialisation, les conditions de logement dans ces faubourgs industriels demeurent particulièrement précaires. Jusqu'au milieu du XX^{e} siècle, la majorité des logements sont ainsi *« sans eau*[148]*, sans WC à l'étage, parfois sans électricité, aux murs humides, inchauffables en hiver, parfois aux accès périlleux, parfois infestés par la vermine ou des rats »*[149] et leurs emplacements, à proximité des usines, exposent les habitants au bruit, aux fumées des ateliers et aux mauvaises odeurs[150]. De même ces logements sont majoritairement de petites tailles. Ils sont le plus souvent des deux pièces de 15 m2 composés d'une chambre à coucher et d'une salle à manger, ou bien des 3 pièces de 20 m2 composés de deux chambres à coucher et d'une salle à manger[151]. Aussi, en dépit du discours politique et bourgeois qui voit, à cette période, l'accession à la propriété comme un moyen d'améliorer les conditions de logement et d'encadrer les catégories populaires, le statut de propriétaire est souvent réservé aux ouvriers les plus qualifiés. Le reste de la main-d'œuvre ouvrière est donc majoritairement locataire[152].

Malgré la dégradation des lieux d'habitation, la proximité spatiale et sociale des habitants de ces quartiers favorise les formes de solidarité et la mise en place d'importants réseaux d'entraide. « *Les échanges de services entre familles, entre générations aussi, concernent par exemple la garde des enfants ou celle des malades. Lorsque le mari manque d'ouvrage ou s'il meurt, des collectes de nourriture ou de vêtements sont organisées. Le crédit circule entre familles pour faire face aux paiements les plus urgents, celui du gaz par*

---

[147] Si ce constat s'applique aussi dans les nouvelles villes industrielles, il est cependant moins fréquent que dans les quartiers anciens plus proches des familles bourgeoises. Ce sont elles qui proposent des emplois de service.

[148] En 1940, par exemple, 64% des logements du 16ème arrondissement sont munis de salle de bain alors que sur l'ensemble de Paris, seulement 18% des logements en possèdent une.

[149] CRIBIER F., « Le logement des jeunes parisiens à l'époque du front populaire », dans MAGRI S., TOPALOV C., *Villes ouvrières 1900-1950*, Paris, L'Harmattan, 1989, p. 109‑126. (Page 115).

[150] FAURE A., « Comment se logeait le peuple parisien à la Belle Époque ? », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, 1999, vol. 64, n^{o} 1, p. 41‑52.

[151] *Ibid.*

[152] FAURE A., « "Les couches nouvelles de la propriété". Un peuple parisien à la conquête du bon logis à la veille de la Grande Guerre », *Le Mouvement Social*, 1998, n^{o} 182, p. 53‑78.

exemple […]. Des systèmes d'épargne se constituent, notamment sous la forme de clubs de loterie ou de clubs destinés à collecter les sommes nécessaires pour acheter des vêtements de fête et la dinde à Noël. Plus commun encore est cet envers de l'épargne qu'est l'achat à crédit, possible dans le quartier car on est connu des commerçants et des prêteurs sur gage »[153].

Avec la délocalisation de bon nombre d'activités industrielles dans les faubourgs périphériques et en proche banlieue, le logement de la main-d'œuvre ouvrière – volontairement choisi à côté des emplois – est donc à cette période particulièrement dégradé. Bien que l'installation à proximité des usines améliore les chances de recrutement et permette l'instauration de solidarités locales, cet emplacement contraint donc cette population à devoir se loger dans des conditions particulièrement difficiles.

1.2. Les banlieues rouges et les pavillons périphériques de l'entre-deux-guerres

Après la première guerre mondiale, l'urbanisation de la banlieue se poursuit. Ici, l'éloignement des industries par rapport aux centres-villes s'élargit à la grande couronne autour de la capitale et des grandes villes. En retour, ce phénomène entraîne une urbanisation incontrôlée de ces territoires de banlieue. Cela se traduit notamment par le développement de lotissements en pavillons auto construits sur des parcelles « *sans aucun plan d'ensemble, sans législation, sans intervention de l'État* [154] ». Comme pour les faubourgs industriels, les conditions de logements demeurent dans ces nouveaux lotissements particulièrement difficiles. Ces pavillons sont construits sur des parcelles dépourvues de tout équipement. Par exemple, une enquête soulignait en 1927 *« que 185 000 lots n'étaient pas desservis par les réseaux ordinaires : eau potable, électricité, égout*[155] ».

Pour l'État, ces lotissements anarchiques sont un moyen de faire face à l'augmentation de la population autour des grandes agglomérations avec une solution peu coûteuse pour les collectivités. Aussi, il s'agit de stabiliser une population traditionnellement mobile.

---

[153] MAGRI S. et C. TOPALOV, « Pratiques culturelles et changements structurels dans l'espace des grandes villes du XXème siècle. Quelques hypothèses de recherche. », *op. cit.* (Page 35).
[154] FOURCAUT A., *Bobigny, banlieue rouge*, Paris, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 1986. (Page 23).
[155] VIEILLARD-BARON H., *Banlieues et périphéries - Des singularités françaises aux réalités mondiales*, *op. cit.* (Page 64).

Pour la main-d'œuvre ouvrière – et encore plus pour celle disposant des ressources les plus modestes –, ces espaces représentent l'unique solution qu'ils ont pour se loger et/ou pour devenir propriétaires[156].

En dépit du déplacement des habitants dans des banlieues plus lointaines, *« plusieurs conditions contribuent […] à la reconstitution dans ces territoires de communautés populaires fortement structurées : la relative homogénéité du peuplement, les conditions de logement encore très difficiles, des activités sociales se déroulant essentiellement à proximité du domicile, une grande précarité économique que les solidarités de proximité viennent compenser et la constitution de solides réseaux associatifs, syndicaux et politiques* [157] ». S'il serait erroné de penser que l'intimité ouvrière et le repli sur la sphère privée n'existent pas à cette période[158], il faut reconnaître que dans ces zones pavillonnaires de banlieue – comme dans les faubourgs industriels – la vie s'articule autour d'un très fort entre soi et investissement de la sphère publique (avec la rue notamment). Plus concrètement, les activités s'organisent dans ces espaces autour du localisme (la vie est tournée vers le quartier qui est à la fois un lieu de vie et de travail), du familiarisme (c'est un surinvestissement de la sphère familiale) et enfin de l'informalisme (c'est-à-dire un refus de formes et une préférence pour les sociabilités directes et l'entre soi)[159]. Quand ces individus sont liés par leurs conditions de logement dégradées, ils le sont donc aussi par leur position professionnelle dominée, par leur coprésence dans un espace résidentiel restreint ainsi que par la rupture qu'ils instaurent vis-à-vis des catégories supérieures. Dans ces travaux, Richard Hoggart souligne cette mise à distance à l'égard des classes plus socialement dotées par la distinction entre « *eux* » et

---

[156] *Ibid.*

[157] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.* (Page 44).

[158] Dans ces travaux sur l'habitat ouvrier de la fin du 19ème, Alain Faure dévoile qu'il existait déjà à cette époque un repli dans la sphère privée du logement. Celui-ci répondait même à plusieurs fonctions. D'une part, se trouve la fonction sociale liée à l'investissement de la sphère privée. Dans les logements, la salle à manger était la pièce qui était réservées aux réceptions et qui était donc exposée au regard des invités. Soigner la décoration et l'ameublement de celle-ci était aussi bien un moyen de montrer que la famille disposait d'une épargne (les meubles pouvaient être vendus en cas d'accident ou de baisse de revenu) qu'un signe d'indépendance (les meubles donnent la possibilité de pouvoir se loger seul). D'un autre coté, l'investissement de la sphère privée avait aussi une fonction morale. Dans la répartition des pièces de la maison, une chambre était souvent réservée aux parents et une autre pour les enfants. Dans le meilleur des cas, il était même préférable d'avoir une chambre pour les garçons et une autre pour les filles et/ ou de transformer la salle à manger en chambre la nuit. Cette division des espaces à coucher devait permettre d'éviter des situations d'incestes. FAURE A., « Comment se logeait le peuple parisien à la Belle Époque ? », *op. cit.*

[159] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*

« *nous* »[160]. De la même façon, cette opposition est reprise dans l'opinion bourgeoise qui associe « le prolétaire » au « sauvage », « la classe laborieuse » à « une classe dangereuse[161] » et qui légitime dans ce cadre l'éloignement des ouvriers par rapport aux centres-villes[162]. En somme, et sans tomber dans une interprétation « *ouvriériste* »[163] qui consisterait à ne pas prendre en compte les cas de différences internes qui existent parmi cette population ouvrière – celles-ci sont notamment objectivables dans la place accordée aux femmes, dans les différents niveaux de qualification des métiers ouvriers ainsi que dans la considération des secteurs agricoles, employés et des immigrés – il convient de reconnaître que les habitants de ces banlieues s'unissent autour de caractéristiques communes.

Dans le champ du logement, c'est par exemple la pénibilité de leurs conditions qui les amènent à être décrits comme les « *mal lotis des années 20*[164] » et à se « *regrouper en syndicat ou en comité de défense souvent liés au parti communiste*[165] ». Si les politiciens de droite construisent autour de ces investissements syndicaux et politiques le mythe de « la banlieue rouge » qu'ils associent à la concentration des « classes dangereuses » et à un potentiel risque révolutionnaire, l'adhésion au parti communiste est pourtant l'occasion de « *transformer ce phénomène de rejet en fierté, fierté de vivre dans des communes qui se voulaient exclusivement communistes et prolétariennes, enclaves révolutionnaires menaçant une capitale assiégée*[166] *»*. Dans ces espaces, la conscience de classe – une conscience de classe « pour soi » au sens marxiste du terme – se trouve alors « *renfoncée d'une conscience sociale locale née du rejet ambiant comme du partage de la difficile condition banlieusarde*[167] » et d'une forte conscience politique[168].

C'est donc dans ce contexte que le parti communiste prend « *en charge les revendications de ces parias, fournit une analyse de leurs difficultés en termes de classe*[169] »

---

[160] HOGGART R., *La Culture du Pauvre : Etude sur le style de vie des classes populaires en Angleterre*, Paris, Les Editions de Minuit, 1970.
[161] CHEVALIER L., *Classes laborieuses et classes dangereuses*, Paris, Perrin, 1958.
[162] FOURCAUT A., *Bobigny, banlieue rouge*, *op. cit.*
[163] La sociologie qualifiée d'« ouvriériste » et celle d'après guerre qui se centre majoritairement sur les hommes ouvriers et sur les recompositions du monde de l'usine. Sans nier la proximité et les mobilisations qui existaient, à cette époque, au sein des classes populaires, il est reproché à cette sociologie de survaloriser la cohérence de ce groupe et d'idéaliser ces pratiques (notamment celles militantes). SIBLOT Y., I. COUTANT, O. MASCLET, N. RENAHY, et M. CARTIER, *Sociologie des classes populaires contemporaines*, Paris, Armand Colin, 2015.
[164] FOURCAUT A., « Les banlieues populaires ont aussi une histoire », *op. cit.*
[165] VIEILLARD-BARON H., *Banlieues et périphéries - Des singularités françaises aux réalités mondiales*, *op. cit.* (Page 64).
[166] FOURCAUT A., *Bobigny, banlieue rouge*, *op. cit.* (Page 196).
[167] *Ibid.* (Page 196).
[168] BACQUE M.-H. et S. FOL, *Le devenir des banlieues rouges*, Paris, L'Harmattan, 1997.
[169] FOURCAUT A., « Les banlieues populaires ont aussi une histoire », *op. cit.*

et se constitue comme le porte-parole de ces populations de banlieue. Celui-ci utilise « *les bals, les fêtes, les défilés et les goguettes […] pour tenter de façonner l'opinion de la population, mais en même temps, les formes choisies comblent un réel besoin de rencontre, de distraction, d'organisation des quartiers, et trouvent l'adhésion des habitants*[170] ». Par la suite, cette adhésion au parti communiste et plus généralement au Front populaire se concrétise avec les élections municipales de 1935 durant lesquelles 26 communes (sur 80) du département de la Seine élisent un maire communiste. De même, cet engouement se maintient avec les élections législatives de 1936 pour lesquelles 27 députés communistes sont élus[171].

Bien que les conditions de vie dans ces lotissements pavillonnaires aient très vite envahi le débat public, l'efficacité limitée des décisions prises (comme c'est le cas avec la loi Sarraut de 1928 dont le but devait favoriser l'aménagement des lotissements) n'empêche pas le rattachement des habitants autour des partis de gauche. À cette époque, « *on vote communiste en banlieue parce « qu'on n'y est pas bien ». En d'autres termes, les conditions y sont si contraignantes qu'elles suffisent à expliquer, au-delà de l'implantation et des tactiques politiques, un vote communiste de protestation, de misère, voire de désespoir*[172] ».

Pour honorer les fonctions qui leur sont accordées, les maires communistes élus tentent en retour une politique gestionnaire tournée vers les travailleurs de la cité et dont l'objectif doit aussi bien permettre l'accès à l'hygiène qu'à une amélioration qualitative de l'espace résidentiel. Un bilan particulièrement positif de cette gestion communiste apparaît d'ailleurs dans le journal *l'Humanité* de 1929 (soit quelque temps avant les élections municipales). Cet article insiste sur la capacité qu'ont eue ces élus pour améliorer les conditions d'habitat dans ces quartiers pavillonnaires. Il est, par exemple, précisé que leur politique a conduit à un meilleur aménagement du territoire ainsi qu'à la livraison d'écoles et de dispensaires.

Durant cette période de l'entre-deux-guerres, c'est donc le partage d'une même position sociale et résidentielle qui entraîne l'adhésion de cette population de banlieue au parti communiste. En retour, celui-ci se constitue comme le porte-parole de ces habitants et devient grâce à son action et sa politique une solution pour permettre l'amélioration des conditions d'habitation.

Dans le sillage des avancées qualitatives en matière de logement permises par la gestion communiste, d'autres, plus paternalistes, sont à l'initiative de certains maires

---

[170] FOURCAUT A., *Bobigny, banlieue rouge*, *op. cit.* (Page 196).
[171] FOURCAUT A., « Les banlieues populaires ont aussi une histoire », *op. cit.*
[172] FOURCAUT A., *Bobigny, banlieue rouge*, *op. cit.* (Page 32).

socialistes. C'est dans ce cadre que se développent, par exemple, les cités-jardins (comme celle de Suresnes à l'initiative du maire Henri Sellier). Majoritairement destinées à des ouvriers plus qualifiés, celles-ci permettent l'accès en location à des logements de meilleure qualité.

En tout cas, les formes de gestion communistes et socialistes propres aux banlieues rouges se maintiennent jusque dans les années 70 avant de s'effriter avec la « *fragilisation des affiliations politiques* [173] », le développement post-industriel et la tertiarisation qui conduit vers un déclin de l'emploi ouvrier. « *Dans la Plaine Saint-Denis, [par exemple] en 1960 le secteur industriel représente 46 % des emplois contre 44 % dans le secteur tertiaire ; en 1990 le secteur industriel représente 21 % des emplois et le secteur tertiaire 72 %* [174] ». Sur ces territoires, s'observe alors une remise en cause de l'identité ouvrière induite par la baisse numérique de ce groupe social et l'augmentation de ses différences internes.

De manière similaire aux faubourgs industriels, l'analyse des conditions de logement des catégories populaires pendant l'entre-deux-guerres présente les quartiers de banlieue comme des espaces réservés à l'accueil de ces populations. Si au fil du temps, les politiques communistes et socialistes concourent à l'amélioration des conditions d'habitat, la main-d'œuvre ouvrière a d'abord eu pour unique solution de logement l'accès à la propriété dans des pavillons auto construits et implantés dans des quartiers dépourvus de confort.

2. Le logement des catégories populaires après la seconde guerre mondiale

À la fin de la seconde guerre mondiale, la France connaît une reprise de sa croissance économique à laquelle s'ajoute une forte augmentation de la population. Celle-ci est la conséquence de l'accroissement des naissances et de l'immigration régionale et étrangère dans les grandes villes du territoire. Avec ce nouvel élan démographique, les conditions de logement deviennent particulièrement difficiles : il faut loger plus de personnes alors que la

[173] GRAFMEYER Y. et J.-Y. AUTHIER, *Sociologie urbaine*, 2e édition, Paris, Armand Colin, 2008. (Page 80).
[174] FOURCAUT A., « Qu'elle était belle la banlieue », *L'histoire*, 2006, n°315, p. 75-85. (Page 9).

quantité de logements de qualité est faible. À cette époque, les ménages français ne disposent en moyenne que d'1,1 pièce dans des logements dont la construction remonte à 120 ans en milieu rural, 57 ans en milieu urbain et 83 ans à Paris. D'après le recensement de 1952, 90 % de ces habitations ne possèdent ni douche ni baignoire, 73 % n'ont pas de toilettes et 42 % n'ont pas d'eau courante[175]. En même temps que « *les banlieues sont un magma de lotissements pavillonnaires, de bidonvilles, de zones industrielles et de petits immeubles de rapport populaires construits avant 1914 et mal entretenus* [176] », 40 000 personnes sont aussi logées dans les bidonvilles à proximité de Paris (si ceux-ci existaient dès les années 20, ils se développent encore davantage entre 1950 et 1970 pour faire face à l'arrivée massive des migrants). Dans ce contexte, la situation du logement est rapidement devenue catastrophique et marquée par une forte pénurie. En 1954, l'abbé Pierre lance un appel dans le but de dénoncer ces conditions de logement et de revendiquer le droit au logement pour tous. « *Ce droit au logement*, […] *analogue au droit à la santé mis en œuvre avec la sécurité sociale* [177] », doit ainsi reconnaître à chaque individu la possibilité de bénéficier d'un toit. Suite à cet appel, le relogement des habitants vivant dans les taudis ou les bidonvilles devient une politique publique nationale : « *il faut sortir les classes populaires des taudis, faire bénéficier l'ensemble des salariés des bienfaits de l'hygiène et de la modernité, contrôler l'usage prévisionnel du sol urbain, donner à tous les enfants air lumière et soleil* [178] ». C'est alors que sont construits les grands ensembles entre 1955 et 1975. Penser comme une façon de mettre fin aux conditions de logement dégradées, ces immeubles sont d'abord majoritairement valorisés (2.1). Puis, face à la dégradation rapide des bâtiments, ces lieux sont déclassés, évités par les catégories supérieures et deviennent à leur tour des espaces de concentration des catégories populaires et immigrées (2.2).

2.1. L'âge d'or des grands ensembles (1950-début des années 60)

Pour faire face à la demande, la construction massive et rapide de logements devient très vite un enjeu pour les politiques d'après guerre. Dans ses travaux, Christian Topalov distingue 3 modes de production de logements :

---

[175] MENGIN C., « La solution des grands ensembles », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, 1999, vol. 64, n° 1, p. 105‑111.
[176] FOURCAUT A., « Qu'elle était belle la banlieue », *op. cit.* (Page 78).
[177] FORTIN J.-P., « Des tours et des barres... », *Informations sociales*, 2005, n° 123, p. 116‑125. (Page 117).
[178] FOURCAUT A., « Les banlieues populaires ont aussi une histoire », *op. cit.* (Page 11).

- La « *construction sans promoteur* » : le propriétaire du terrain est le maître d'ouvrage et, dans la majorité des cas, il sera aussi le futur utilisateur du logement.
- La « *construction privée* » : le maître d'ouvrage est différent de celui qui sera l'utilisateur du logement. Ici, les logements sont construits pour la vente ou pour la location et dans une perspective de profit.
- La « *construction publique* » : le maître d'ouvrage est ici aussi différent de celui qui sera l'utilisateur du logement mais, les biens livrés sont majoritairement destinés à la location sociale et sans recherche de profit[179].

Sur la période située entre la fin de la première guerre mondiale et le début des années 50, la production de logements privés et publics est relativement faible par rapport à la construction sans promoteur qui est de loin la forme dominante. C'est d'ailleurs dans ce cadre que s'édifient les banlieues pavillonnaires de l'entre-deux-guerres. Ensuite, l'année 1953 marque un tournant dans la production de logements puisque la mise en place du plan Courant favorise les constructions de masse et l'accroissement de ces deux modes de production[180]. Concrètement, ce texte autorise l'utilisation de plan de construction type, permet un allégement des charges fiscales sur les terrains à construire, met en place un livret d'épargne-construction assurant contre les risques d'inflation et organise enfin la possibilité pour les propriétaires bailleurs de bénéficier de travaux de réparation[181].

Parallèlement, c'est dans l'esprit de poursuivre cet effort de construction que se développent les aides étatiques. Dans le secteur de la construction privée, elles servent notamment à faciliter l'accès aux prêts pour les promoteurs (c'est le cas avec les prêts spéciaux du crédit foncier), ou encore à octroyer des primes de chantier aux maîtres d'ouvrage. Dans le secteur public, ces aides se traduisent par l'augmentation de la construction des logements sociaux. Une société immobilière propre à la Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC) est ainsi créée en 1954 : la Société Immobilière de Construction de la caisse des dépôts (SCIC). Celle-ci se fixe pour objectif la construction de 15 000 logements

[179] TOPALOV C., *Le logement en France: histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1987.
[180] Ce plan porte le nom de Pierre Courant, ministre de la reconstruction et du logement du 8 janvier au 29 juin 1953.
[181] SITE INTERNET DE L'ASSEMBLEE NATIONALE, *Pierre Courant, biographie*, URL : http://www.assemblee-nationale.fr/sycomore/fiche.asp?num_dept=2026, consulté le 22 septembre 2015.

par an entre 1954 et 1957[182]. Dès 1957, sont aussi définies des zones de construction prioritaires. Il s'agit des « zones à urbaniser » – ensuite renommées en 1967 en « zones d'aménagement concertées »[183] –. Le plus souvent basées sur des anciens terrains agricoles ou sur des friches urbaines abandonnées, ces zones deviennent les terrains d'accueil des immeubles composés de plusieurs centaines de logements standardisés.

Aussi, la volonté d'accroître le nombre de logements est fortement présente dans les discours politiques et se manifeste par la définition d'objectifs chiffrés. En 1953, le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme estime qu'il faut au moins construire 240 000 logements par an, et ce pendant 35 ans, pour résorber la crise française du logement. Ce chiffre est ensuite estimé à 420 000 logements par an sur 20 ans selon la fédération nationale du bâtiment en 1961[184].

Au final sont construits « *100 000 logements par an dans les années 50, 300 000 en 1958 au début de la Ve République, 550 000 dans les années 1970. De 1953 à 1975 on passe de 13 millions de logements à 21 millions. Sur ces 8 millions de logements neufs, 80 % ont été construits, à un titre ou à un autre, grâce à une aide publique*[185] ». Malgré quelques fluctuations dans la quantité de logements construits via la production privée (liées notamment aux crises de surchauffe de 1965 et de 1974), la plupart des logements construits sur la période 1955-1975 le sont grâce à des aides étatiques aussi bien orientées vers les secteurs privé que public. Ces deux modes de production sont donc majoritaires et dominent la construction sans promoteur[186].

Du fait de leurs formes architecturales (des barres et des tours), de la nature collective des projets d'habitation et du nombre de logements qu'elles comportent (souvent plus de 500), ces constructions, qui émergent dès les années 50, sont aisément qualifiées de « grands ensembles ». Si cette expression est employée pour la première fois en 1935 par l'urbaniste Maurice Rotival en référence aux Habitations à Bon Marché (HBM), elle est ensuite plus communément utilisée pour décrire ces immeubles construits dans les années 50-70[187]. Au départ, sont en concurrence les expressions : « *ville nouvelle* », « *agglomération nouvelle* »,

---

[182] FOURCAUT A. et D. VOLDMAN, « La Caisse des dépôts et le logement », *Histoire urbaine*, 2009, n° 23, p. 7-14.
[183] MENGIN C., « La solution des grands ensembles », *op. cit.*
[184] *Ibid.*
[185] FOURCAUT A., « Qu'elle était belle la banlieue », *op. cit.* (Page 5).
[186] Sur la période 1960-1964, 70% des logements produits sont construits par le biais des productions publiques et privées. Ils sont ensuite 64% entre 1965 et 1968, 64% entre 1969 et 1970 et enfin 52% entre 1971 et 1976. TOPALOV C., *Le logement en France*, *op. cit.*
[187] VIEILLARD-BARON H., « Sur l'origine des grands ensembles », dans DUFAUX F., FOURCAUT A., *Le monde des grands ensembles*, Paris, Creaphis, 2004, p. 45-62.

« *zone* », « *unité d'habitation* » auxquelles s'ajoutent des expressions plus métaphoriques comme la « *ruche* », la « *ville champignon* » ou encore les « *milles fenêtres* ». Finalement, c'est donc l'expression « *grand ensemble* » qui est retenue pour décrire ces logements de masse[188]. Pourtant, et « *aussi surprenant que cela puisse paraître, le grand ensemble n'a pas de définition juridique et il ne s'inscrira jamais dans une catégorie prédéfinie du ministère de la construction. L'expression ne désigne pas un mode d'édification mais plutôt une forme et un paysage caractérisés par un regroupement de barres et de tours sur un espace soumis aux règles de zonages* [189] ». Face au flou de sa définition, cette expression est souvent critiquée. Les réfractaires se demandent notamment à partir de quelle quantité de logements un immeuble devient-il un grand ensemble[190] ?

Au regard de ces limites, il est dans cette thèse fait le choix d'utiliser cette expression en y attribuant la définition proposée par Hervé Veillard-Baron. Cette dernière résume le grand ensemble autour de 5 critères :

- « *La rupture introduite avec le tissu urbain ancien,*
- *La forme (tours et barres),*
- *La taille (plus de 500 logements),*
- *Le mode de financement (aidé par l'État)*
- *La globalité de la conception (conduisant à la rationalisation, à la répétitivité et à l'inclusion réglementaire d'équipements)* [191] ».

En termes de statut d'occupation ces grands ensembles sont autant composés de logements en copropriété, de locations privées que de locations sociales. Ils ne sont donc pas uniquement des logements sociaux comme le considère souvent le sens commun[192]. Au contraire, sur les 8 millions de logements construits sur la période des 30 Glorieuses, 3,5 millions le sont dans des copropriétés privées. Ce sont donc bien les copropriétés et le parc social qui se présentent comme une solution pour faire face à la crise du logement observable après la seconde guerre mondiale. Aussi, ces immeubles sont l'occasion de livrer des habitations plus confortables et dotées en équipements modernes. Les logements sont par exemple équipés en eau courante, en salle de bains et en électricité. Avec ce gain qualitatif,

---

[188] COUDROY L., « Le "grand ensemble" et ses mots », dans DUFAUX F., FOURCAUT A., *Le monde des grands ensembles*, Paris, Creaphis, 2004, p. 37‑44.

[189] VIEILLARD-BARON H., « Sur l'origine des grands ensembles », *Le monde des grands ensembles*, Paris, Creaphis, 2004, p. 45‑62. (Page 45).

[190] *Ibid.*

[191] Il est à noter que la localisation périphérique de ces immeubles s'applique surtout pour la région parisienne. L'emplacement en banlieue ne constitue donc pas un critère général. *Ibid.* (Page 46).

[192] VIEILLARD-BARON H., *Banlieues et périphéries - Des singularités françaises aux réalités mondiales*, *op. cit.*

ces logements sont au moment de leur livraison majoritairement perçus comme un vecteur de progrès social et de modernisation. Jusque dans les années 60, ils bénéficient même d'une image aisément positive[193]. Cette bonne réception s'objective dans la multiplicité des financements étatiques que le gouvernement réserve à ce type de constructions. De même, cette valorisation est aussi présente dans les discours politiques et dans plusieurs productions cinématographiques et médiatiques.

Par exemple, c'est dans le champ politique, lors d'une allocution officielle organisée à Paris en 1956, que Pierre Sudreau, (Ministre de la construction 1959-1962) oppose ces nouveaux espaces – qu'il décrit comme un moyen « *d'épanouissement individuel et social* » – aux habitations traditionnelles qu'il caractérise par l'emploi d'un champ lexical péjoratif : *« turbulence* », « *laideur* », « *vulgarité* » :

> *« L'urbanisme moderne, les ressources nouvelles de la technique permettent de réviser la traditionnelle conception des villes et des agglomérations. Face à la turbulence, la laideur, la vulgarité, l'ensemble d'habitations, par son organisation intérieure, son environnement social, son support territorial, doit être un moyen d'épanouissement individuel et social et comme l'antidote de notre civilisation industrielle… Les équipements collectifs créent une solidarité entre les logements. L'unité d'habitation, par ces centres de culture, d'échange, de loisirs doit constituer un havre de paix et de tranquillité pour l'homme moderne ».* Pierre Sudreau, ministre de la construction lors d'une conférence de presse à Paris en 1958, cité par Christine Mengin[194].

Dans le même esprit, le discours politique insiste sur la rupture apportée par les grands ensembles en les opposant aux pavillons individuels qui deviennent le symbole de l'anti modernité, de l'individualisme et du petit embourgeoisement. En fait, une des principales critiques portée sur cette forme d'habitation réside dans le fait qu'elle ne permet pas la construction de masse comme l'apportent les grands ensembles. Ainsi, le pavillon individuel est perçu comme une solution inefficace pour faire face à la crise du logement[195].

Cette opposition (avec d'un côté les grands ensembles, et de l'autre les villes industrielles traditionnelles et les banlieues pavillonnaires) est ensuite reprise et mise en image dans les médias d'après guerre. Si quelques documentaires commencent à filmer la

---

[193] Plusieurs géographes développent cependant de fortes critiques à propos des grands ensembles et ce, dés les premières livraisons. Basées sur une comparaison internationale, ces critiques reprochent aux constructions françaises leur emplacement à l'écart des villes, leur faible desserte en transport, le manque d'équipements des quartiers sur lesquels ils sont implantés (écoles, commerces), leur formes architecturales uniformes, leur éloignement par rapport à l'emploi et la faible mixité de leurs populations. DUFAUX F., « La naissance de "grandioses ensembles", le regard distancié des géographes français sur la métamorphose urbaine des années 1950-1960 », dans DUFAUX F., FOURCAUT A., *Le monde des grands ensembles*, Paris, Creaphis, 2004, p. 63-73.

[194] MENGIN C., « La solution des grands ensembles », *op. cit.* (Page 111).

[195] MAGRI S., « Le pavillon stigmatisé. », *L'Année sociologique*, 2008, n° 58, p. 171-202.

construction des grands ensembles dès les années 30, ceux-ci restent relativement rares. La plus grande partie des images produites sur ces habitations se développe à partir des années 50. Alors que plusieurs documents cinématographiques indépendants reviennent sur ce phénomène, le ministère de la construction finance à cette époque lui-même certains films – partiellement ou totalement –. Parallèlement aux premières critiques portées sur cette forme d'habitat[196], les documentaires du ministère sont utilisés comme un moyen de propagande et servent « *une vision positive des grands ensembles* [qui permet ensuite de] *les présenter comme des espaces vivants ou les femmes […] et les enfants, image de la France de l'avenir, s'épanouissent*[197] ». Parmi les films tournés dans cette perspective, se trouvent *Le temps de l'urbanisme* de Philippe Brunet en 1962[198] et *La cité des hommes* de Frédéric Rossif et Albert Knobler en 1966[199]. Dans le but de valoriser les nouvelles constructions, « *les films opposent souvent les images de la ville industrielle et celles des grands ensembles. Ces passages sont montés sur le même modèle qui consiste à évoquer les taudis, le manque d'air et de lumière avant de présenter le projet et la construction et enfin les images du grand ensemble, aéré et lumineux dans lequel il fait bon vivre en famille. Au confinement des pièces des taudis, s'opposent les appartements spacieux des grands ensembles, au manque d'air et de lumière des ruelles dans lesquelles jouent des enfants s'opposent les espaces dégagés des cités nouvelles* [200] ». Dans le même esprit, les images montrent des vues aériennes volontairement spectaculaires qui valorisent l'effort de construction permis par les grands ensembles et présentent ces quartiers comme les villes du futur et l'essence même de la modernité[201]. En somme, ces documentaires cherchent à prouver que les grands ensembles sont à la fois : la meilleure solution pour lutter contre la crise du logement, l'occasion de concrétiser les politiques hygiénistes en donnant accès à plus de confort aux populations (les films s'attardent volontairement sur les cuisines et les équipements sanitaires et électroniques), une

---

[196] Les premières critiques portées aux grands ensembles émergent dès la fin des années 50. Comme celles des géographes, elles portent sur le gigantisme, sur la monotonie des immeubles et rejettent ces espaces qui sont associés à des cités dortoirs. PRODUCTION VIDEO CHS (CENTRE D'HISTOIRE SOCIALE), CANTEUX C., FOURCAUT A., et MENJOULET J., *Filmer les grands ensembles*, 2015. URL : https://www.youtube.com/watch?v=d08t2CCZuTU

[197] CANTEUX C., « Les grands ensembles en images », *Histoire urbaine*, 2007, n° 20, p. 55‑76. (Page 61).

[198] BRUNET P., *Le temps de l'urbanisme*, 1962.
URL : http://www.dailymotion.com/video/xgj2zz_le-temps-de-l-urbanisme-1962-realisation-philippe-brunet_lifestyle

[199] KNOBLER A. et F. ROSSIF, *La Cité des hommes*, 1966.
URL : http://www.dailymotion.com/video/xgiqzr_la-cite-des-hommes-1966-realisation-frederic-rossif-albert-knobler_lifestyle

[200] CANTEUX C., « Les grands ensembles en images », *op. cit.* (Page 69).

[201] PRODUCTION VIDEO CHS (CENTRE D'HISTOIRE SOCIALE), CANTEUX C., FOURCAUT A., et MENJOULET J., *Filmer les grands ensembles*, *op. cit.*

avancée vers un mode de vie moderne et la possibilité de lutter contre l'expansion incontrôlée des villes.

Bien qu'ils s'intéressent moins à cette idée de valorisation des grands ensembles, plusieurs travaux sociologiques produits entre les années 50 et 70, contribuent eux aussi à souligner la rupture que représente cette forme d'habitat par rapport aux villes industrielles traditionnelles. Parmi eux, se trouvent les écrits de Paul-Henry Chombart de Lauwe et d'Henri Lefebvre. Si ces deux auteurs sont issus de courants opposés (l'humanisme pour Paul-Henry Chombart de Lauwe, le marxisme pour Henri Lefebvre), ils ont en commun le souhait de vouloir développer une sociologie empirique basée sur le mode de la recherche-action. Leurs enquêtes sont alors souvent construites autour d'une commande institutionnelle dont les résultats doivent être utiles pour les planificateurs. Si leurs travaux ne font pas l'impasse sur le gain qualitatif que représente l'accès aux grands ensembles pour les catégories populaires, leurs résultats montrent surtout que ce déplacement se fait au détriment de l'identité de classe et selon un relatif embourgeoisement. Avec le grand ensemble, le mode de vie des catégories populaires se rapproche de celui des classes moyennes[202].

Parallèlement, d'autres travaux analysent les ruptures provoquées par les grands ensembles en s'intéressant aux logiques de peuplements dans ces immeubles. Par exemple, Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire insistent sur la mixité sociale de ces espaces dans les années qui suivent leur livraison. Selon eux, c'est cette réalité qui différencie ces immeubles de ceux plus traditionnels. « *S'il s'oppose nettement aux quartiers voisins, le grand ensemble n'est pas une unité homogène comme peut l'être le quartier traditionnel* ». Dans les quartiers traditionnels « *la structure sociale […] bien délimitée fait le plus souvent apparaître un groupe social dominant qui, formant la moitié environ de la population du quartier, « donne le ton » et définit le style et les relations prévalant dans le quartier, bref, impose ses normes à la communauté. Dans le cas du grand ensemble au contraire, aucun groupe social n'est largement majoritaire : la différence entre la catégorie modale et les autres catégories est beaucoup plus faible ici que dans les autres quartiers. La catégorie la plus nombreuse (les ouvriers qualifiés) ne forme que le tiers de la population d'ensemble (38 % de l'ensemble des chefs de ménage) et n'a pas un poids suffisant pour constituer un*

[202] MAGRI S., « Le pavillon stigmatisé. », *op. cit.* LEFEBVRE H., « Les nouveaux ensembles urbains: Un cas concret: Lacq-Mourenx et les problèmes urbains de la nouvelle classe ouvrière », *Revue Française de Sociologie*, 1960, vol. 1, p. 186‑201.

groupe dominant[203] ». Ainsi, c'est en objectivant cette diversité sociale de départ, que l'analyse de ces auteurs sert à pointer la rupture qu'apportent les grands ensembles comparativement à l'habitat ouvrier traditionnel.

Malgré tout, il faut dire que Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire insistent ensuite sur l'existence de fortes divisions au sein de la population des grands ensembles. Celles-ci sont notamment liées au destin social différent des habitants. Ici, c'est alors en rupture avec « *la sociologie de/et pour la planification*[204] » que cette enquête concourt à démontrer que « *la coexistence de populations socialement différenciées, loin d'engendrer un rapprochement des classes, accentue les tensions entre les groupes mis en présence*[205] ».

De même, il faut aussi rajouter que, s'ils sont socialement mixtes, les grands ensembles restent d'abord inaccessibles aux populations les plus pauvres et aux ménages immigrés qui logent encore majoritairement dans les hôtels meublés, les bidonvilles et les foyers de travailleurs[206]. En pratique, l'éviction de ces ménages est volontaire. Elle illustre la façon dont les acteurs des communes et des bailleurs considèrent que les pratiques des plus pauvres sont inadaptées à l'habitat moderne. En effet, ces acteurs institutionnels estiment que comme ces populations sont issues des bidonvilles ou de l'habitat précaire, ces étapes résidentielles ne prépareraient pas à la maîtrise des codes de l'habitat moderne. En outre, le refus de loger les familles immigrées dans les grands ensembles traduit aussi plus généralement la façon dont les villes, et notamment les municipalités communistes, ont fait de la préférence aux catégories populaires françaises un moyen de les fidéliser politiquement et de garantir leur réussite aux prochaines élections.

Pour se loger les ménages immigrés doivent donc à cette période le faire par leurs propres moyens, quitte à devoir vivre dans des logements aux normes de confort inférieures[207].

Qu'ils soient valorisés dans les discours politiques et médiatiques, ou décrits comme un facteur de changement dans les écrits sociologiques, ces grands ensembles en copropriété privée ou en logements sociaux se présentent donc d'abord comme une solution en vue de

---

[203] LEFEBVRE H., « Les nouveaux ensembles urbains: Un cas concret: Lacq-Mourenx et les problèmes urbains de la nouvelle classe ouvrière », *Revue Française de Sociologie*, 1960, vol. 1, p. 186-201. (Page 6).

[204] Ils se situent alors dans une perspective plus critique que celle employée par Paul-Henry Chombart de Lauwe et Henri Lefebvre.

[205] PASQUALI P., « Deux sociologues en banlieue », *Genèses*, 2012, vol. 87, p. 113-135. (Page 119).

[206] MASCLET O., « Du « bastion » au « ghetto » », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2005, vol. 159, p. 10-25.

[207] FOURCAUT A., « Les banlieues populaires ont aussi une histoire », *op. cit.*

résorber la crise du logement. Dans ce cadre, ils bénéficient d'une image plutôt valorisée ou du moins inédite.

2.2. *La remise en cause des grands ensembles (dès le début des années 60)*

Après cette période de valorisation, les critiques à l'égard des grands ensembles s'intensifient dès le début des années 60. Celles-ci portent sur la forme des immeubles (le gigantisme), sur l'enclavement des quartiers (ces habitations ont été livrées rapidement et dans des quartiers dépourvus en équipements publics ou collectifs), sur la dégradation rapide de certains immeubles (construits à grande vitesse, les bâtiments souffrent de malfaçons et de problèmes d'entretien) ainsi que sur les problèmes de délinquance. Ces critiques sont aussi bien reprises dans le discours cinématographique, politique, médical que médiatique.

Dans le champ cinématographique, les films *Rue des prairies* de Denys de la Patellière (1959), *Mélodies en sous-sols* d'Henri Verneuil (1963) et *Le Chat* de Pierre Granier-Deferre (1971)[208] mettent par exemple à mal l'image des grands ensembles qu'ils associent à un moyen de détruire les maisons pavillonnaires et les modes de vie ouvriers dans les quartiers faubouriens[209]. Ces espaces, associés à des cités-dortoirs, sont alors présentés comme des lieux dépourvus de toute vie de quartier.

Dans le discours politique, les critiques remettent notamment en cause la forme des immeubles. Comme le précise Annie Foucaut, ces remarques s'appuient sur l'idéologie marxiste qui considère que dans les grands ensembles les habitants ne sont pas logés mais stockés[210].

En lien avec le champ médical et en référence à l'urbanisation rapide de la ville de Sarcelles, son nom est décliné dans l'expression la « Sarcellite ». Celle-ci sert à décrire « *la maladie des grands ensembles, qui produirait ennui, suicide [et] délinquance* [211] ». Dans un article publié en 1959 dans *la revue d'hygiène et de médecine sociale*, le docteur Robert-Henri Hazeman dénonce les grands ensembles et les problèmes de vie collective qu'ils posent.

---

[208] De manière anecdotique, tous ces Films ont pour point commun de mettre en scène l'acteur Jean Gabin.
[209] PRODUCTION VIDEO CHS (CENTRE D'HISTOIRE SOCIALE), CANTEUX C., FOURCAUT A., et MENJOULET J., *Filmer les grands ensembles*, *op. cit.*
[210] FOURCAUT A., « Qu'elle était belle la banlieue », *op. cit.*
[211] *Ibid.* (Page 9).

Selon lui, l'individu devrait même être doté de facilités « *communes et résidentielles* » pour vivre dans ces espaces renvoyés là aussi à leurs fonctions de cités-dortoirs.

> *« Les machines « à habiter » surtout « à dormir » exigeraient pour pallier leur monstruosité des facilités communes et résidentielles, afin de tenter de résoudre les innombrables problèmes devenus hypercollectifs, donc compliqués des ordures, urinoirs et cabinets extérieurs, boîtes aux lettres, vélos, scooters, voitures d'enfants, laverie, terrains de sport pour les adultes et jeux pour les enfants, à construire et à entretenir à grands frais ».* Robert-Henri Hazeman cité par Annie Fourcaut[212].

Cette image du mal des grands ensembles (la sarcellite) est ensuite reprise dans le discours médiatique et dans les documentaires télévisés. À ce sujet, Camille Canteux souligne que dans les reportages produits sur la ville de Sarcelles, les habitantes, « *puisque les femmes sont les premières victimes de ce type d'urbanisme, se plaignent de la monotonie et de la solitude, de l'impossibilité de rencontrer qui que ce soit, du fait qu'elles ne se plaisent nullement dans cette « ville nouvelle ». De même, de jeunes intellectuels sarcellois dénoncent la léthargie de leurs voisins qui ne « réagissent pas », ont pris l'habitude d'être dans Sarcelles et dont la télévision est la seule activité*[213] ». Ces documentaires télévisés montrent alors les grands ensembles comme des univers déshumanisés et dans lesquels l'homme n'est réduit qu'à des fonctions primaires ou genrées. Dans ces espaces, il ne fait que « *travailler, dormir, manger et, pour les femmes, faire le ménage*[214] ».

Suite à ces premières critiques, les grands ensembles deviennent de plus en plus dénigrés dans le discours politique des années 70 qui valorise l'accession à la propriété d'une maison pavillonnaire. Sous l'égide de Valérie Giscard d'Estaing (Président de la République de 1974 à 1981) et de Raymond Barre (Premier Ministre de 1976 à 1981) la promotion de cette forme d'habitat s'inscrit d'ailleurs dans un objectif idéologique et politique. C'est à cette époque que la propriété est aussi bien présentée comme un élément de capital que comme un garant de l'ordre moral. Tout en permettant la constitution d'un patrimoine transmissible d'une génération à l'autre et d'une assurance contre les risques sociaux (vieillesse, maladie, chômage), la propriété pavillonnaire est en plus vue comme une façon de régler les problèmes

---

[212] *Ibid.* (Page 9).
[213] Dans cet extrait, Camille Canteux fait références aux documentaires de Jacques Krier et de Pierre Tchernia, *Sarcelles, 40 000 voisins*, issus de la série *Cinq colonnes à la Une* en 1960 et de Jean-Paul Thomas, *Habitations à loisirs modérés*, issue de la série *Seize millions de jeunes* en1964. CANTEUX C., « Sarcelles, ville rêvée, ville introuvable », *Sociétés & Représentations*, 2004, n° 17, p. 343-359. (Page 350-351).
[214] *Ibid.* (Page 352).

de voisinage en favorisant le respect des voisins, du patrimoine et du cadre de vie[215]. Face à la multiplication des critiques portées sur les grands ensembles et compte tenu de ces nouvelles perspectives politiques et idéologiques, Olivier Guichard, (Ministre de l'équipement de 1972 à 1974) décide en 1973 d'arrêter la construction de cette forme d'habitat pour favoriser les aides permettant l'accession à la propriété des ménages dans les quartiers pavillonnaires. Ce choix de l'individualisation des aides au logement se renforce ensuite avec la loi Barre de 1977 qui institue l'Aide Personnalisée au Logement (APL)[216]. Dans la décennie 1970 on assiste donc à un effacement des aides à la pierre (initialement déployées pour permettre les constructions massives) au profit des aides à la personne.

Ce changement de stratégie a des conséquences directes. Il entraîne en effet la fuite des ménages les plus socialement dotés et modifie le peuplement des grands ensembles qui était, pourtant jusque-là, marqué par une certaine mixité sociale[217]. En outre, cette situation renforce aussi l'idée de « destin social » différencié avancée par Jean-Claude Chamberodon et Madeleine Lemaire en 1970. « *Pour eux [sous entendu les ouvriers qualifiés et les cadres moyens], le grand ensemble est une étape provisoire au long d'une trajectoire ascendante, et souvent une étape avant l'achat d'un appartement, en fin ou en milieu de carrière. Au contraire, pour les manœuvres et les employés, assez âgés pour la plupart et très faiblement diplômés, le grand ensemble est le terme et ils peuvent plus difficilement que les autres espérer accéder à une résidence d'un type supérieur au HLM : en effet, les raisons économiques et, conjointement, démographiques (dont l'efficace est d'autant plus forte qu'elles inspirent directement les règles d'attribution des logements) interdisent aux catégories les plus défavorisées d'accéder aux HLM avant un certain âge (c'est-à-dire avant d'avoir un certain niveau de ressources) et avant que leur famille ait atteint une certaine taille (c'est-à-dire des droits particuliers à ce logement en même temps que, grâce aux allocations familiales, un niveau de ressources plus sûr). Chaque catégorie se trouve donc par rapport à la catégorie inférieure, à un point de sa trajectoire différent et se caractérise, non seulement par une situation sociale supérieure, mais encore par des chances de mobilités géographiques et sociales beaucoup plus fortes* [218] ».

---

[215] LAMBERT A., *Tous propriétaires ! : L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil, 2015. MICHEL H., *La cause des propriétaires: état et propriété en France : fin XIXe-XXe siècle*, Paris, Belin, 2006.

[216] Cette loi fait référence à Raymond Barre, Premier Ministre (1976-1981). L'APL est une aide qui permet qui permet de réduire le montant du loyer pour les locataires ou les mensualités de l'emprunt pour les propriétaires.

[217] KAMOUN P., « Historique du peuplement », *Informations sociales*, 2007, n° 141, p. 14-23.

[218] CHAMBOREDON J.-C. et M. LEMAIRE, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *op. cit.* (Page 9-10).

Alors que pour les ménages les plus économiquement et socialement dotés, le logement en grand ensemble se présente comme une solution intermédiaire avant l'accession à la propriété d'une maison pavillonnaire, il est pour les catégories les plus défavorisées le seul logement auquel il leur est permis d'accéder. D'ailleurs, cet écart se creuse encore davantage avec la dégradation progressive de ces immeubles et la mise en place des aides à la personne en matière de logement. Dans le parc social, les populations salariées laissent place à des locataires de plus en plus paupérisés[219]. Dans les grands ensembles en copropriété, ce sont souvent les situations d'impayés de charges et de mauvaise gestion qui entraînent la fuite progressive des ménages les plus solvables puis la revente et la location des appartements aux catégories les plus modestes dont les ressources ne permettent pas d'inverser la situation de dégradation[220].

Conjointement à ce phénomène de désertification des grands ensembles par les ménages issus des catégories moyennes et supérieures, l'histoire de leur peuplement est aussi fortement marquée par les politiques d'immigration. En plein effort de reconstruction du pays, la France d'après guerre a favorisé l'accueil d'une forte main-d'œuvre de travailleurs immigrés, surtout masculine et majoritairement composée d'hommes seuls[221]. Au moment de leur arrivée en France, ces hommes se logent dans les quartiers les plus populaires, les foyers de travailleurs immigrés qui se généralisent dans les années 50-60, les hôtels meublés ou, quand ceux-ci sont complets, dans les bidonvilles en périphérie des villes[222] (c'est le cas, par exemple, à Nanterre ou encore à Saint Denis en Ile-de-France[223]). D'abord exclus des logements en grand ensemble, ils y auront pourtant accès dans les années 70 suite à la combinaison de plusieurs phénomènes.

En 1964 est d'abord votée la loi Debré qui prévoit la mise en place d'une politique de résorption des bidonvilles et de lutte contre les logements insalubres sur le territoire français. Celle-ci est complétée en 1970 par la loi Vivien[224]. En pratique, cette opération qui se déroule jusqu'au milieu de cette décennie nécessite de trouver des solutions de logement pour ceux qui vivent dans les bidonvilles.

---

[219] AUBREE L., « L'évolution du peuplement du parc HLM en France », *Pensée plurielle*, 2006, n° 12, p. 53‑61.

[220] AGIER D., J.-M. DELEUIL, E. GOURDOL, et P. VINCENT, *Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles: le cas français*, Lyon, 2010.

[221] REA A. et M. TRIPIER, *Sociologie de l'immigration*, Paris, La Découverte, 2008.

[222] SAYAD A., *Un Nanterre algérien, terre de bidonvilles*, Paris, Editions Autrement, 1995.

[223] 35 000 personnes vivent dans un bidonville en 1963 en France et 75 000 en 1965.
C., « La résorption des bidonvilles de Saint-Denis », *Histoire urbaine*, 2010, n° 27, p. 121‑142.

[224] GASTAUT Y., « Les bidonvilles, lieux d'exclusion et de marginalité en France durant les trente glorieuses », *Cahiers de la Méditerranée*, 2004, n° 69, p. 233‑250.

En 1974, les pouvoirs publics décident de fermer les frontières (et donc réduire l'immigration pour le travail) et de généraliser l'octroi des titres de séjours pour les immigrés déjà sur place. Deux ans plus tard (en 1976), sont institutionnalisées les premières politiques de regroupement familial. Celles-ci amènent une forte demande de la part des ménages immigrés pour pouvoir accéder à un logement plus grand et adapté à la concrétisation de ce projet.

Avec ces réformes de la politique d'immigration, il devient donc nécessaire de reloger les habitants des bidonvilles. De même, les foyers de travailleurs et les hôtels meublés ne conviennent plus aux nouvelles formes de recompositions familiales des ménages immigrés. Ainsi, pendant que la décision de mettre fin à la construction des grands ensembles au profit d'aides pour l'accession à la propriété entraîne la fuite des ménages les plus économiquement et socialement dotés, ces espaces s'ouvrent à l'accueil de ces populations immigrées. « *Simultanément, les immigrés en voie d'installation occupent les espaces délaissés dans les quartiers anciens [comme c'est le cas des grands ensembles] tandis qu'une dynamique d'accession à la propriété dans les nouvelles zones pavillonnaires s'enclenche pour les ménages français des classes moyennes et pour quelques ménages immigrés parmi les mieux intégrés*[225] ». Dans les grands ensembles du parc social, les ménages immigrés y ont d'ailleurs parfois accès grâce à des politiques volontaristes. Les préfets de certains départements insistent pour que ce soit ces populations qui accèdent au parc social. De même, les employeurs payent une taxe pour construire de nouveaux logements sociaux (le 1 % patronal)[226]. En pratique, ces actions se légitiment par des arguments « assimilationnistes » estimant que donner la possibilité aux ménages immigrés de sortir des bidonvilles, d'accéder aux grands ensembles, et par la même occasion à la vie familiale et à l'école pour les enfants constituera un moyen d'intégration sur le territoire français. Dans les grands ensembles en copropriété, les formes de régulation pour entrer dans ces espaces - tant en accession qu'en location - y sont encore plus simplifiées que dans le parc social puisqu'il n'est pas nécessaire d'être désigné par le biais d'une commission d'attribution. Ces copropriétés procurent alors *« aux familles immigrées une certaine marge de manœuvre, même étroite, et leur permettent d'échapper « à un marché de l'habitat fortement contrôlé » sans être écrasées par les « règles arbitraires de distribution » qui régissent le secteur social*[227] ». Dans ce type

[225] LEVY-VROELANT C., « Migrants et logement : une histoire mouvementée », *Plein droit*, 2006, n° 68, p. 5-10. (Page 9-10).
[226] FOURCAUT A., « Qu'elle était belle la banlieue », *op. cit.*
[227] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.* (Page 66).

d'habitat, il s'observe d'ailleurs que les ménages immigrés comptent davantage sur les relations interindividuelles que sur les règles institutionnelles pour se loger. De même, la diversité des statuts d'occupation qu'offrent les copropriétés (locataires du parc privé, propriétaires et parfois hébergés) multiplie les possibilités et les chances d'obtenir un logement.

Alors qu'après la seconde guerre mondiale les grands ensembles se présentent comme une solution pour faire face à la crise du logement et qu'ils se caractérisent par une certaine mixité sociale de départ, ces espaces deviennent dès les années 70 des lieux de concentration des catégories populaires et immigrées caractérisées par leur impossibilité à se loger ailleurs. Plus concrètement, ce sont la dégradation progressive de cette forme d'habitat, la multiplication des critiques et la réorientation des politiques de logement en faveur de l'accession à la propriété pavillonnaire qui vont entraîner le départ des ménages les plus solvables. À l'inverse, c'est parce qu'elles sont caractérisées par des perspectives de mobilités résidentielles (ou de destins sociaux) différenciées que les catégories populaires et immigrées deviennent majoritaires dans ces espaces. Avec cette transformation du peuplement se creuse alors la distinction entre « l'ouvrier pavillonnaire » (plus socialement et économiquement doté) et « l'ouvrier de cité » marquée par une position sociale plus dévalorisée[228].

Finalement, que ce soit dans les logements dépourvus de confort des faubourgs industriels, dans les pavillons de banlieue auto construits sur des terrains sans aucun autre équipement pendant l'entre-deux-guerres ou dans les grands ensembles évités par les catégories moyennes et supérieures, cette histoire de l'urbanisation de la banlieue illustre comment les catégories populaires et immigrées n'ont en fait souvent eu accès qu'aux espaces les moins attractifs et les plus disqualifiés pour se loger.

II. L'urbanisation des communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil : des grands projets au quartier populaire

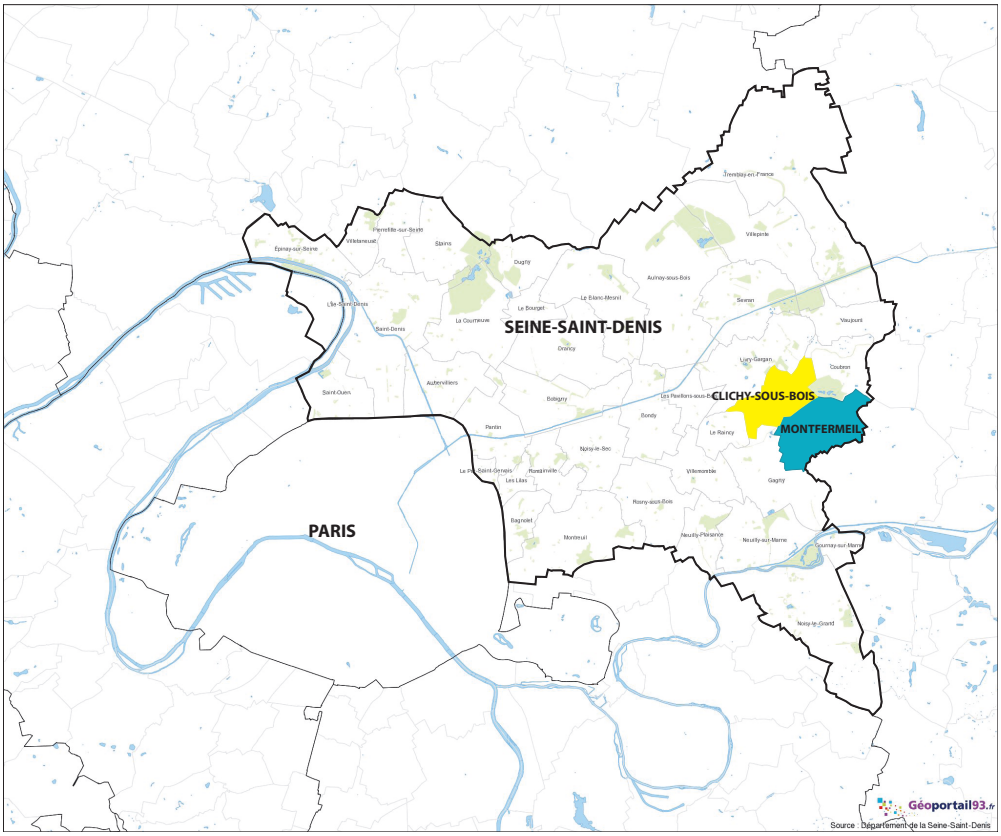
À l'échelle de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, l'étude monographique des grands ensembles en copropriété illustre la façon dont ces immeubles et ces territoires se sont eux

[228] MAUGER G., *La sociologie de la délinquance juvénile*, Paris, La Découverte, 2009.

aussi rapidement constitués comme des espaces de concentration des catégories populaires et immigrées. Comme beaucoup d'autres communes de banlieue, ces deux villes d'Ile-de-France se sont fortement développées et urbanisées après la seconde guerre mondiale et grâce à la construction rapide et massive de logements en grands ensembles dont la plupart sont des copropriétés privées (1). Si ces espaces étaient au moment de leurs livraisons des projets ambitieux et majoritairement valorisés, ils sont pourtant rapidement marqués par la dégradation des bâtiments et la fuite des catégories moyennes et supérieures au profit d'une population quasiment exclusivement composée de catégories populaires et immigrées (2). Loin d'être homogènes, ces dernières se différencient cependant par leur statut d'occupation (locataires du parc privé ou propriétaires occupants), leurs positions professionnelles et les raisons qui les ont conduites à venir s'installer dans ces copropriétés (3).

1. L'urbanisation de Clichy-sous-Bois/Montfermeil par la construction de grands ensembles en copropriété

Carte 1 : Plan de situation Clichy-sous-Bois/Montfermeil



Auteurs : Pauline Bertrand et Rémi Habouzit

Jusqu'à là fin de la seconde guerre mondiale, les communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil sont des villages de petite taille et composées de très peu d'habitants. Dans ses travaux, Sylvaine le Garrec les décrit même comme « *deux petits bourgs ruraux réputés par leurs propriétés nobiliaires de villégiature, leurs guinguettes, leurs carrières de gypse et leurs vastes étendues boisées. Situées sur un plateau de cent quinze mètres d'altitude, aux abords du bois de Bondy, les deux communes n'ont pas suivi l'effort démographique et urbain qu'ont connu les communes limitrophes dans les années 1920-1930* [229] ». Ainsi, Clichy-sous-Bois comporte à peine 150 habitants en 1820. Un siècle plus tard, en 1912 la population s'élève à 1 434 habitants mais stagne jusque dans les années 50[230]. Bien qu'en un siècle la population ait été multipliée par 10, elle reste donc relativement faible. De son côté, la ville de Montfermeil a été urbanisée un peu plus tôt autour du centre historique et de l'église du village. Majoritairement composée de pavillons, cette ville est en réalité une ancienne « banlieue verte » destinée à l'accueil des ménages plutôt aisés et à la recherche de campagne. En 1896, la ville compte 1 188 habitants. Ils sont ensuite environ 2000 en 1919 puis, environ 6 000 en 1939[231].

À la fin de la seconde guerre mondiale, l'urbanisation et le peuplement de ces communes sont ensuite complètement transformés par la construction massive de logements en grands ensembles. Au même titre que le sont ces constructions à l'échelle nationale, ces constructions ont ici aussi d'abord été présentées comme des projets ambitieux (1.1) et à l'image valorisée (1.2).

1.1. Des projets ambitieux et des constructions massives

Dès la seconde moitié du XX[e] siècle, l'urbanisation de ces communes se poursuit avec l'édification de grands ensembles. Ceux-ci sont aussi bien des immeubles d'habitat social que des copropriétés privées dont la construction s'effectue en plusieurs temps. Effectivement, une première vague de livraisons se déroule de 1954 à 1965, puis une seconde de 972 à 1982.

---

[229] LE GARREC S., « Bulles spéculatives et copropriétés en difficultés. Les leçons de l'histoire du grand ensemble de Clichy-Montfermeil », *Journée d'étude sur l'habitat et le logement des jeunes chercheurs du REHAL (réseau de recherche habitat logement),* Lyon, 2013. (Page 3).

[230] SERVICE DES ARCHIVES DE CLICHY-SOUS-BOIS, *La ville de Clichy-sous-Bois : Son histoire*, En ligne, URL : http://www.clichy-sous-bois.fr/La-ville/Son-histoire, consulté le 1er octobre 2015.

[231] MAIRIE DE MONTFERMEIL, « Montfermeil, des origines à nos jours », *op. cit.*

Entre les deux, et jusqu'au milieu des années 90, se développent la plupart des constructions publiques (les logements sociaux) de ce territoire.

C'est donc entre 1954 et 1960 que s'accélère l'urbanisation de ces deux villes grâce à la livraison de 1 560 logements répartis dans 5 résidences en copropriété. Alors même que ces constructions sont permises grâce à des financements étatiques, leur édification entre pourtant en contradiction avec le Plan d'Aménagement de la Région Parisienne (PARP) qui « *ne prévoit qu'une extension limitée de ce secteur Nord-Est de l'agglomération de Paris en raison du relief constitué de 3 plateaux aux flancs très escarpés qui limitent la possibilité de création de réseau de transport et d'activités industrielles* [232] ». Or, malgré ces premières préconisations, le Ministère de la construction contracte en 1960 avec l'architecte Bernard Zehrfuss[233] un projet d'aménagement d'ensemble. Ce dernier s'associe à Fernand Ottin et propose un plan d'urbanisation ambitieux prévoyant la construction de 10 400 logements privés et de plusieurs équipements publics (centre administratif, école, infrastructures sportives, etc.). – Voir plan ci-dessous –.

[232] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.* (Page 212).
[233] Bernard Zehrfuss est un architecte connu pour être à l'origine de la construction de plusieurs projets de grands ensembles auxquels s'ajoutent des projets d'envergures comme le siège de l'UNESCO (1952-1980), le CNIT à la Défense (1958) et le musée gallo-romain de Lyon (1975).

Plan 1 : Le plan masse du grand ensemble de Clichy-Montfermeil dessiné par Bernard Zehrfuss et Fernand Ottin en 1960



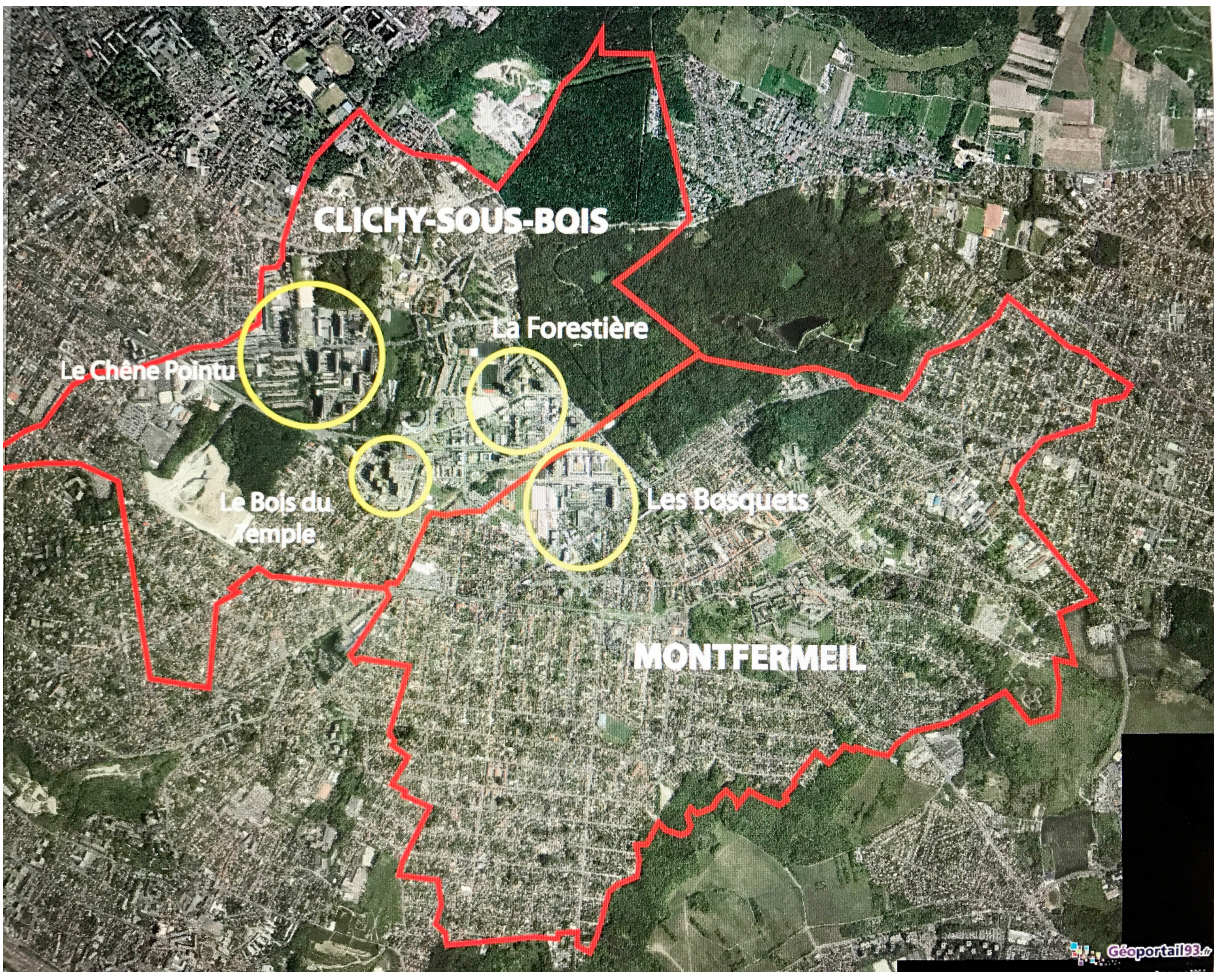
Source : Sylvaine le Garrec[234]

Afin de réaliser ce programme, il est prévu que deux sociétés promotrices se partagent le marché. Il s'agit de la Société Civile Immobilière du Chêne Pointu et de la Société Anonyme Immobilière des Bosquets. Malgré les réserves pointées par la Direction à l'Aménagement du Territoire (DAT) du Ministère de la construction qui rappelle que la géographie de ces communes, notamment en termes de relief, les maintient éloignées des réseaux de transports et des bassins d'emploi, le projet du grand ensemble de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil est pourtant soutenu par Pierre Sudreau (Ministre de la construction

[234] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*

de 1958 à 1962). Grâce à cet appui, le plan de Bernard Zehrfuss et Fernand Ottin est donc validé en 1961 par la sous-préfecture, les maires, les promoteurs et les représentants du ministère de la construction. Un an plus tard en 1962, la préfecture délivre aux promoteurs les permis de construire qui autorisent la construction d'une première tranche de 1 400 logements aux Bosquets et de 1 523 logements au Chêne Pointu.

Carte 2 : Situation géographique des principales résidences livrées à Clichy-sous-Bois/Montfermeil



Auteurs : Pauline Bertrand et Rémi Habouzit

Au-delà des réserves formulées à l'encontre de ce projet, son acceptation et le soutien de Pierre Sudreau s'inscrivent dans la volonté de résorber la crise du logement que connaît la France d'après guerre et de maintenir l'effort de construction réalisé sur tout le territoire. Par exemple, c'est dans cet esprit que sont encouragés les prêts spéciaux du Crédit Foncier dont le but est de favoriser la promotion privée. C'est alors ce type d'aide qui a aidé à la construction du grand ensemble de Clichy-sous-Bois/Montfermeil. En pratique, les grands ensembles en

copropriétés des Bosquets et du Chêne Pointu sont construits grâce à la souscription des prêts simplifiés LOGECOS (Logements économiques et familiaux) mis en place par le plan Courant de 1953. Ceux-ci sont ensuite renforcés par Pierre Soudreau et délivrés par le Crédit Foncier. Pour fonctionner, ces prêts se divisent entre d'un côté les « logements ordinaires » et d'un autre les « logements économiques et familiaux » qui sont réservés à la construction d'habitations et destinées à favoriser l'accession à la propriété des familles modestes. Ce sont eux qui sont utilisés sur les communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil. Leur octroi a été permis grâce à des conditions d'attribution simplifiées. Il est par exemple seulement stipulé que les logements construits par cet intermédiaire doivent respecter « *des limites de prix de revient, [utiliser] des plans types standardisés […] tout en garantissant des prestations dignes de confort modernes* [235] ». Afin de satisfaire ces exigences – notamment celles en termes de coûts –, les logements construits par ce biais le sont souvent sur des terrains qui disposent de place et pour lesquels le prix du foncier est relativement faible. Comme beaucoup d'autres territoires de banlieue, c'est le cas des communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil au début des années 60.

Malgré ces premières années de soutien, l'État décide en 1963 de mettre fin aux prêts LOGECOS. Dans cette nouvelle conjoncture, l'urbanisation des communes de Clichy-sous-Bois est mise à mal et les premiers appartements livrés sont difficiles à vendre. Ainsi, les promoteurs à l'origine de la construction des Bosquets et du Chêne-Pointu abandonnent la réalisation de ce projet d'urbanisation dès les premières livraisons d'immeubles en 1965 et 1968.

L'urbanisation de ce territoire reprend ensuite en 1973. Les nouveaux projets sont toujours articulés à partir du plan de Bernard Zehrfuss et Fernand Ottin. C'est ainsi que sont livrées la résidence du Parc composée de 131 logements et celle des Pommiers composée de 30 logements. Quelques années plus tard en 1975 pour la première zone allant des bâtiments 1 à 8, et en 1982 pour la seconde zone allant des bâtiments 9 à 15 et 23 à 24, c'est au tour de la résidence de la Forestière d'être livrée. Initialement, était prévue la livraison de 3 zones de bâtiments, comprenant 750 logements et 1 125 places de parking sur la commune de Clichy-sous-Bois. Ce programme prend place sur un terrain vendu par un bailleur social (Orly Parc), à un promoteur privé (la Société d'études et de réalisation immobilière : SERIMO). À la

[235] LE GARREC S., « Bulles spéculatives et copropriétés en difficultés. Les leçons de l'histoire du grand ensemble de Clichy-Montfermeil », *op. cit.* (Page 4).

différence des autres résidences du quartier, celle de la Forestière se veut de « standing ». Sont alors proposés des « *logements vastes, entourés de balcons en verre fumé offrant une double exposition sur le bois de Bondy* [236] ». Comme pour les Bosquets et le Chêne Pointu, la construction de la Forestière s'inscrit dans le contexte national d'accroissement de la production privée. Celui-ci réapparaît en France dès le début des années 70 grâce à la reprise des aides délivrées par le Crédit Foncier[237]. Malgré leurs avantages, ces aides étatiques s'arrêtent brutalement avec le premier choc pétrolier de 1974. Ce contexte bouleverse ici aussi la construction de la Forestière au point que sur 750 logements prévus seuls 509 seront finalement livrés. La troisième zone de bâtiments sera abandonnée.

Entre ces deux phases ayant abouti à la livraison de plus de 4 000 logements en copropriétés privées sur ces deux communes – et alors que s'arrêtent en 1963 les possibilités de financement par les prêts LOGECOS –, la construction publique est à son tour simplifiée. Ainsi, la mise en place de prêts à faible taux d'intérêt pour les bailleurs sociaux favorise une accélération de la production du nombre de logements sociaux neufs et permet de poursuivre la réalisation du projet d'urbanisation de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil. C'est alors qu'entre 1967 et 1971 l'office HLM Orly Parc rachète des terrains à la Société Immobilière Anonyme des Bosquets et construit 1 233 logements en grands ensembles sur ces deux communes. Une partie d'entre-deux (150) complète d'ailleurs la résidence des Bosquets en complément des immeubles privés déjà livrés. Malgré une augmentation des taux d'intérêt en 1970, une nouvelle résidence de plus de 700 logements sociaux (les Bois du Temple) est livrée en 1973. De 1980 à 1994 les constructions de logements sociaux se poursuivent ensuite dans des résidences de plus petite taille et souvent dans le but de diversifier l'offre de logements du quartier. Sur cette période sont donc livrés 985 logements sociaux répartis dans 9 résidences à Clichy-sous-Bois[238].

Lors de la rencontre avec les acteurs institutionnels du quartier, ces derniers ont régulièrement associé l'urbanisation et l'attractivité de ces territoires à la mise en place d'un projet d'autoroute devant relier ces deux communes à la capitale. Ce projet, était celui du tracé de l'autoroute interurbaine de Seine-et-Oise, plus tard appelé A 87 et dont la desserte de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, sans-cesse reportée, a été complètement abandonnée en

---

[236] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.* (Page 237).
[237] TOPALOV C., *Le logement en France*, *op. cit.*
[238] MAIRIE DE CLICHY-SOUS-BOIS, « Historique de l'urbanisation », *op. cit.*

1985. Ce choix a été justifié compte tenu de fortes oppositions locales, d'un manque de financement et des difficultés à construire une telle infrastructure sur des communes avec autant de dénivelé[239]. C'est notamment ce que précise Marion Franck, chargée de mission habitat dans un organisme public.

> *« RH : Est-ce que vous avez un peu de recul sur l'histoire de ces deux communes ? Quand est-ce qu'elles se sont urbanisées ?*
>
> *MF : C'était des communes qui n'étaient pas très développées et qui avaient un tissu pavillonnaire organisé autour de la route de Meaux. C'était même au début du siècle, un lieu de pèlerinage parce qu'il y a la chapelle Notre-Dame des Anges et puis c'était un lieu plutôt très boisé, très naturel. C'était aussi des guinguettes, il y avait les parisiens qui venaient le dimanche. C'était la campagne. Après la guerre il y a eu ce projet de l'A87. L'État a fait des réserves foncières pour acheter des terrains pour cette autoroute… Autoroute qui finalement ne s'est pas créée. Les villes ont toujours la trame de cette réserve foncière. En accompagnement il y avait donc un programme immobilier, c'était un moment où il fallait construire. C'est comme si ces villes qui étaient dans le périurbain ont été impactées avec un programme routier qui finalement ne s'est pas fait. Voilà. C'est un résultat de planification urbaine un peu ratée quoi ».* Extrait d'entretien, Marion Franck, chargée de mission habitat.

Si Marion, et d'autres acteurs du territoire, justifient aussi régulièrement l'urbanisation de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil par ce projet autoroutier, c'est parce que le cœur de ces deux villes apparaît coupé par cette autoroute dans le plan d'aménagement de Bernard Zehrfuss et Fernand Ottin. Tout en reconnaissant que ce projet constitue une source d'attractivité pour des promoteurs privés, les sources historiques et les travaux de Sylvaine le Garrec démontrent pourtant « *que ce n'est pas un projet d'infrastructure routière qui a stimulé la multiplication de programmes immobiliers sur ce plateau boisé, mais les politiques du logement [dont, par exemple,] la mise en place en 1953 des prêts LOGECOS* [240] ». Ainsi, l'urbanisation de ce territoire est surtout liée aux politiques de logements, au soutien de Pierre Sudreau et à la multiplication des aides étatiques plutôt qu'à un projet autoroutier. D'ailleurs, tous les grands ensembles construits sur ce territoire (en copropriétés ou en logements sociaux) le sont grâce à des financements publics et selon des temporalités qui varient en fonction du soutien étatique vers tel ou tel type de production immobilière.

Au final, ce sont plus de 6 000 logements qui sont construits sur ces deux communes entre 1955 et 1975. Du fait de cette urbanisation rapide, la population augmente considérablement dès les premières livraisons en 1954. À Clichy-sous-Bois, le nombre

---

[239] LE GARREC S., « Rénovation urbaine et développement social », *Projet*, 2007, vol. 298, n° 3, p. 12-19.
[240] LE GARREC S., « Bulles spéculatives et copropriétés en difficultés. Les leçons de l'histoire du grand ensemble de Clichy-Montfermeil », *op. cit.* (Page 3).

d'habitants s'élève, par exemple, à 16 357 en 1968, 28 180 en 1990, 29 835 en 2011[241] et 30 720 en 2015. À Montfermeil, la population comporte 21 063 habitants en 1968, 25 558 en 1990 et de 25 953 en 2011[242] 26 051 en 2015.

1.2. Des projets à l'image valorisée

Au moment de leurs livraisons, ces immeubles avaient pour avantage de proposer des logements à proximité de Paris et dans un cadre verdoyant. D'ailleurs, le nom de ces résidences, volontairement inscrit dans le champ lexical de la nature, traduit cette volonté. Elles se nomment ainsi : la Forestière, les Bosquets, le Chêne pointu, la Pelouse, les Bois du Temple, les Pommiers, le Hameau, etc. Si certaines copropriétés comme celle des Bosquets étaient davantage destinées à l'accession à la propriété des ménages plus modestes, la Forestière est au contraire souvent présentée comme une résidence de standing. Parmi les habitants rencontrés, ceux qui sont les plus anciennement installés sur le quartier se souviennent notamment des avantages liés à l'emplacement des bâtiments, à la qualité des constructions et de l'architecture ainsi que des caractéristiques sociales des premiers habitants, souvent décrits comme appartenant aux catégories moyennes et supérieures. La Forestière, « *c'était pour les cols blancs* » souligne par exemple René Ahmée (ancien propriétaire, arrivé à la Forestière en 1990 et retraité après une carrière en tant qu'agent hospitalier).

De la même manière, le discours d'Ouria Benkacem (gérante dans un commerce de restauration) est lui aussi révélateur. Cette habitante était jusqu'à la signature du programme de rénovation urbaine propriétaire d'un appartement situé au 11e étage d'un des bâtiments de la Forestière. Quand elle s'y est installée en 1984, la zone 2 dans laquelle se situe son appartement n'était livrée que depuis deux ans. Dans les premiers mois qui suivent son emménagement, elle se souvient alors du plaisir qu'elle avait d'avoir intégré un logement aussi proche de la nature :

---

[241] SERVICE DE L'OBSERVATOIRE DEPARTEMENTAL DE LA DIRECTION DE LA STRATEGIE, DE L'ORGANISATION ET DE L'EVALUATION - CONSEIL GENERAL DE SEINE SAINT-DENIS, *Portrait de ville - Clichy-sous-bois*, En ligne, URL : http://cooperation-territoriale.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/2014_DSOE-SOD_PortraitDeVille_Clichy-sous-Bois.pdf, consulté le 1er octobre 2015.

[242] SERVICE DE L'OBSERVATOIRE DEPARTEMENTAL DE LA DIRECTION DE LA STRATEGIE, DE L'ORGANISATION ET DE L'EVALUATION - CONSEIL GENERAL DE SEINE SAINT-DENIS, *Portait de ville - Montfermeil*, En ligne, URL : http://cooperation-territoriale.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/2014_DSOE-SOD_PortraitDeVille_Montfermeil.pdf, consulté le 1er octobre 2015.

« Ah mais pour moi c'était l'Amérique quand je suis arrivée ici. C'était autre chose. C'était grand, c'était vaste, il n'y avait pas tous ces bâtiments, on avait le bois à côté. Quand on arrivait, on prenait le bus et dès qu'on arrivait à la montée l'air changeait. Pour nous c'était… Moi je travaillais toute la semaine, quand je venais ici le week-end c'était autre chose ».

À côté de ces avantages liés à l'emplacement de son logement, c'est aussi pour démontrer le standing initial de cette résidence qu'Ouria insiste sur les caractéristiques sociales des premiers habitants qu'elle associe volontairement aux catégories supérieures : « *Il y avait que de ça, des avocats, des médecins, des diplomates. Beaucoup de diplomates* ». D'une manière symbolique, elle précise aussi que l'ancienne occupante de son appartement était « *une Claudette de Claude François* ».

Dans le même esprit, beaucoup d'autres récits d'habitants reviennent sur l'image valorisée de ces immeubles au moment de leurs livraisons. « *C'était une des meilleures résidences de Clichy-sous-Bois* » précise Majid Arfan (ancien locataire, arrivé à la Forestière en 1984, autoentrepreneur dans le commerce en ligne et bénéficiaire d'un RSA d'activité). Pour Pierre Grame (ancien propriétaire, arrivé à la Forestière en 1988, retraité après une activité en tant que restaurateur) « *c'était une résidence de luxe : avant, dans le hall il y avait de grandes jardinières en marbre et des vitres tout le long du couloir* ». Plus récemment installée sur le quartier (en 2000), Nora Hamboun (ancienne locataire, agent de sécurité rentrées et sorties scolaires à temps partiel) présente l'image valorisée de ces immeubles en reprenant la description que lui en ont faite les autres membres de sa famille : « *ma belle-sœur et ma belle-mère me racontent souvent comment c'était avant. Avant il y avait la porte avec un code, il y avait le chauffage, les deux ascenseurs qui fonctionnent. Il y a un petit jardin. […] Il y avait même un aquarium qui décorait l'entrée du bâtiment* ». Tous ces équipements sont utilisés pour démontrer la qualité des résidences.



Photo 1 et 2 : La Forestière au moment de sa livraison au début des années quatre-vingt (Service des archives, Marie de Clichy-sous-Bois).



Photo 3 : La Forestière au moment de sa livraison au début des années quatre-vingt (Service des archives, Marie de Clichy-sous-Bois).

Ces photos transmises par le service des archives de la ville de Clichy-sous-Bois, illustrent bien les propos des habitants. Au moment de sa livraison, la Forestière se présente comme une résidence dans laquelle les espaces verts sont entretenus. Il y a la présence d'un jardin d'enfants (photo 1). Les accès aux bâtiments sont protégés par des portes vitrées (photo 2 et 3) et les crépis et les façades extérieures sont encore en bon état. De façon plus anecdotique, le standing de cette résidence s'apprécie aussi par le type de voitures qui sont

stationnées sur les parkings. Par exemple, on retrouve parmi elles une Volkswagen golf et une Mercedes 200 qui sont à cette époque des modèles haut de gamme (Photo 2 et 3).

Au même titre que le sont les grands ensembles dans leurs premières années de fonctionnement, la résidence de la Forestière bénéficie donc elle aussi d'une image d'abord majoritairement valorisée.

2. Les copropriétés de Clichy-sous-Bois et Montfermeil face à la spirale de dégradation

En dépit de ces représentations d'abord positives, la dégradation des bâtiments s'observe ici aussi très rapidement après leurs constructions. Ainsi, quand les habitants rencontrés présentent l'histoire du quartier, les discours s'orientent très vite sur le mauvais état des immeubles dans lesquels ils vivent et dont ils situent les premiers signes une quinzaine d'années à peine après leurs livraisons :

> *« Jusqu'en 90-91 c'était encore nickel. Après, on ne sait pas ce qui s'est passé mais c'est comme si de semaines en semaines la dégradation allait crescendo sans que les gens ne comprennent et sans que les syndics ne fassent quelque chose pour rénover […]. D'années en années, c'est allé du beau vers la pagaille ».* Extrait d'entretien, Ibrahim Motumbo, fils d'un ancien propriétaire, arrivé à la Forestière en 1985, sans activité.

D'ailleurs, hormis deux habitants qui se plaignent de l'impact des dégradations dans leur logement individuel (le premier, parce qu'il connaît des infiltrations par temps de pluie du fait de sa position au dernier étage d'un immeuble, le second, situé au rez-de-chaussée, parce qu'il est victime de refoulement d'eaux usagées dans ses sanitaires), les autres reviennent prioritairement sur le mauvais état des parties communes. Ainsi, ils déplorent par exemple les ordures laissées aux abords de la résidence et rarement ramassées, l'insuffisance du ménage dans les escaliers et sur les paliers, le manque d'entretien de la peinture des murs et l'absence de réparation en cas d'équipement cassé (comme c'est le cas pour les portes d'entrée qui n'ont jamais été remplacées ou les ascenseurs qui, quand ils ne sont pas condamnés, sont réparés dans un délai de temps très long).

Ces constats ont en outre été objectivés lors des visites régulières du quartier et des bâtiments de la Forestière qui ont été effectuées pour la réalisation de cette enquête. Lors de

celles-ci, le programme de rénovation urbaine est déjà bien entamé[243]. Beaucoup de familles ont commencé à être relogées (la zone 1 est quasiment vidée) et bon nombre d'appartements ou de paliers sont murés et rendus inaccessibles. À ce moment-là, il ne reste qu'une centaine de ménages sur les 509 qui peuplaient ces immeubles. Sans connaître le quartier avant de débuter cette enquête, le regard qui est porté sur ces bâtiments doit donc être contextualisé : ceux-ci n'ont été vus que dans les mois qui ont précédé leur démolition. Il est ainsi difficile d'objectiver si la situation observée est amplifiée par la démolition imminente, ou si elle existait déjà depuis longtemps. Quoi qu'il en soit, la dégradation de ces espaces est frappante :

> *« Pour accéder aux immeubles, plus aucun hall d'entrée n'est fermé sur l'extérieur (photos 4 et 5). Bien que la structure des bâtiments laisse supposer que les halls ont, à un moment donné, été fermés par des portes, ou des baies vitrées, il n'en reste plus aucune aujourd'hui. Ces espaces prennent alors la forme de porches au sein desquels quiconque peut accéder. Dans les parties communes, la majorité des paliers et des cages d'escalier sont recouverts de tags dont la plupart sont des inscriptions, des caricatures et des insultes écrites en lettres majuscules (photos 8 à 13). La lumière ne fonctionne pas toujours et certains plafonniers sont arrachés. Quand il reste un revêtement, les sols sont marqués par de nombreuses traces de mégots de cigarettes, parfois d'urine, et la peinture des murs est souvent arrachée et abîmée par des traces de brûlures (photos 13). À certains endroits la présence de canapés, bouteilles vides et déchets alimentaires laisse supposer que ces espaces sont régulièrement squattés. Dans tous les immeubles de petite taille (6 étages), les ascenseurs sont hors-service. Dans les plus grands (composés de 14 à 16 étages) ils fonctionnent de façon aléatoire et un sur deux est systématiquement condamné. Il n'y a donc qu'un seul ascenseur pour tous les résidents de ces bâtiments. À l'extérieur, les crépis sont partiellement craquelés (photos 4 et 5), les bâtiments sont tagués (photos 4 et 5), les balcons en rez-de-chaussée sont condamnés par des barreaux (photo 6) et parfois (certainement du fait des déménagements qui se multiplient avec les relogements), quelques poubelles et objets sont abandonnés au pied des immeubles (photos 6 et 7) ».* Extrait de journal de terrain, le 11 février 2013, visite de la Forestière[244].

[243] Cette visite se fait dans le cadre d'une action de porte à porte pour laquelle j'accompagne les médiateurs de la maitrise d'œuvre urbaine et sociale de Clichy-sous-Bois. Cette action a pour but d'informer les habitants de la tenue d'une réunion portant sur l'état d'avancement du programme.

[244] Ces remarques quant à l'état de dégradation de la Forestière sont assez similaires à celles formulées par Gilles Kepel dans son enquête datant de 2010. À propos de cette copropriété, celui-ci décrit des immeubles dans lesquels « *les balcons aux protections de verre fumé sont aujourd'hui cassées, brulées, lézardées […]. Les appartements de rez-de-chaussée, autrefois recherchés parce qu'ils se situaient de plain-pied avec les pelouses sont protégés par des barreaux rouillés hâtivement bricolés quand ils ne sont pas murés, voués depuis longtemps à l'abandon car les cibles les plus aisées de la délinquance. Les cages d'escalier, originellement prévues pour une utilisation comme issue de secours sont devenues les seules accès aux étages mal éclairées, couvertes de graffitis […]*». KEPEL G., L. ARSLAN, et S. ZOUHEIR, *Banlieue de la République*, *op. cit.*



Photos 4 et 5 : La Forestière, extérieurs. (Rémi Habouzit, mars 2014 et décembre 2012).



Photos 6 et 7 : La Forestière, extérieurs. (Rémi Habouzit, décembre 2012).



Photos 8 et 9 : La Forestière, halls d'entrée. (Rémi Habouzit, décembre 2012).



Photo 10 et 11 : La Forestière, escaliers. (Rémi Habouzit, avril 2013).



Photos 12 et 13 : La Forestière, paliers (Rémi Habouzit, avril 2013).

En outre, cette situation est similaire pour la résidence des Bosquets à Montfermeil dont les façades et les halls d'entrée présentent ici aussi de nombreux signes de dégradations. Les murs extérieurs sont tagués, les portes vitrées brisées et les crépis peu entretenus (Photos 14 et 15).



Photos 14 et 15 : Les Bosquets, extérieurs et halls d'entrée (Rémi Habouzit, décembre 2012)

Parmi ces dégradations, certaines semblent volontaires. C'est notamment le cas des tags et des squats qui sont liés à l'occupation que font certains jeunes de ces espaces. En fait, si l'analyse des « bandes de jeunes [245] » ne constitue pas l'objet central de cette thèse, plusieurs autres travaux se sont intéressés aux effets de cette appropriation de l'espace par les jeunes des quartiers populaires. C'est le cas de Marwan Mohammed et Gérard Mauger qui ont souligné le sens de ces regroupements[246]. Pour ces auteurs, c'est face aux formes de domination rencontrées dans les champs scolaires, professionnels et familiaux, que les bandes et la rue sont une façon pour le jeune de s'octroyer une place. D'ailleurs, si les bandes s'articulent autour de pratiques déviantes et délinquantes, c'est parce que celles-ci sont *« un moyen de revanche sociale qui permet de renverser ponctuellement la domination* [247] ». Ici, c'est dans ce contexte que certains cas de dégradations des résidences s'envisagent comme une des conséquences de cette appropriation de l'espace par les jeunes.

Pour autant, la plupart des dégradations sont aussi liées à des défauts d'entretien. Par exemple, c'est le cas de la dégradation des crépis, des sols, des murs et des dysfonctionnements des ascenseurs ou encore des lumières. Afin de comprendre comment ces copropriétés en sont arrivées à une telle situation, il est autant nécessaire de revenir sur les processus de production et de commercialisation des logements (2.1), sur les modalités de gestion de ces résidences (2.2) que sur les conséquences du poids des charges de copropriété sur les logiques de peuplement (2.3).

2.1. Les conditions de production et de commercialisation des logements à l'origine d'un budget de fonctionnement déficitaire

Sur ces deux communes, la construction des immeubles s'est à chaque fois effectuée dans des périodes de forte croissance qui se manifestent à l'échelle nationale par une explosion de la construction privée. Dans cette conjoncture, la production de la copropriété des Bosquets et de celle du Chêne Pointu se fait dans le cadre du boom de la construction privée observée en France entre 1960 et 1964. Au même titre, l'édification de la Forestière

[245] Les bandes de jeunes sont envisagées ici comme un « *regroupement juvénile, informel et durable, qui se distingue par une dynamique transgressive et un rapport conflictuel avec son environnement immédiat* ». MOHAMMED M., *La formation des bandes*, Paris, PUF, 2011. (Page 6).
[246] MAUGER G., *La sociologie de la délinquance juvénile*, *op. cit.* ; MOHAMMED M., *La formation des bandes*, *op. cit.*
[247] MOHAMMED M., *La formation des bandes*, *op. cit.* (Page 338).

s'inscrit dans la dynamique de croissance qui s'étend de 1968 à 1974. En pratique, ces deux périodes suivent à chaque fois le même modèle. La construction de logements est accélérée par la mise en place d'aides étatiques, (comme c'est le cas avec celles rendues possibles par le plan Courant de 1953 et celles permises par l'extension du secteur des primes et des prêts à la fin des années 60). Compte tenu des faibles conditions d'attribution de ces aides, les promoteurs se multiplient et les constructions se déploient à une vitesse effrénée jusqu'à atteindre une situation de « surchauffe ». Celle-ci entraîne avec elle un durcissement des conditions d'attribution des aides puis une crise de surproduction à l'origine d'un effondrement du système[248]. Or, la production privée se fait dans une perspective de profits et par l'intermédiaire de promoteurs extérieurs. Quand les immeubles sont livrés dans un contexte de surchauffe et de crise, ceux-ci deviennent inévitablement plus difficiles à vendre et les attentes des promoteurs en termes de gains économiques et financiers sont mises à mal. Sur les communes étudiées, la copropriété des Bosquets, à Montfermeil, a été livrée en 1965, soit un an après la crise de 1964, et celle de la Forestière, à Clichy-sous-Bois, en 1975 et en 1981, donc ici aussi après la crise survenue en 1974. Avec ce mauvais calendrier, ces copropriétés ont donc systématiquement été livrées pendant une période de crise à l'origine d'un effondrement de la production privée et rendant plus difficile la vente des appartements. Parallèlement, il n'y avait qu'1 % de propriétaires occupants au moment de la livraison de ces immeubles, quand le reste des appartements était détenu par de grands groupes financiers, souvent basés à l'étranger, et dont l'objectif était de revendre au plus vite et dans une perspective de plus-value[249]. Ces projets ont donc été particulièrement affaiblis par la situation de crise du marché. Afin de tenter de limiter les pertes financières, la construction d'une troisième zone de 250 logements supplémentaires à la Forestière est notamment abandonnée, et bon nombre des promoteurs de ces copropriétés (devenus propriétaires par défaut suite aux difficultés de revente qu'ils rencontrent) refusent délibérément de s'astreindre au paiement des charges trimestrielles, pourtant nécessaires au bon fonctionnement des immeubles. Par exemple, si la copropriété de la Forestière a été construite par l'intermédiaire du promoteur SEMIRO, celui-ci a en réalité fait appel à cinq investisseurs différents : la société à responsabilité anonyme AFICO, la société anonyme SEMIRO, la société MAFICO, la société SOMAGIM et la société SOMARI. Sur ces cinq financeurs, deux sont placés sous

[248] TOPALOV C., *Le logement en France*, *op. cit.*
[249] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*

administration judiciaire dès 1980 (SEMIRO et AFICO) et un en 1988 (la SOMARI[250]) suite à leurs défauts de paiement. De son côté, la société MAFICO a contracté en 1980 une dette de charges de 2 670 000 francs. Et, la société SOMAGIM qui a été le syndic de 1974 à 1980 n'a jamais convoqué d'assemblée générale[251].

Dans les quelques mois qui suivent leurs livraisons, ces copropriétés de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil fonctionnent donc sur la base d'un budget de gestion déficitaire.

2.2. La multiplication des problèmes de gestion

Parallèlement aux difficultés liées aux conditions de commercialisation et aux défauts de paiement des charges de la part des promoteurs, ces copropriétés connaissent aussi de nombreux problèmes de maintenance. Ceux-ci sont liés à la présence de plusieurs « malfaçons juridiques » et de construction des bâtiments (2.2.1), au flou administratif provoqué par l'inscription de ces copropriétés dans une association syndicale libre (2.2.2) et à une mauvaise gestion de la part des différents syndics professionnels embauchés par le syndicat de copropriétaires (2.2.3).

2.2.1. Les malfaçons juridiques et de construction des bâtiments

Dans ses travaux, Sylvaine le Garrec affirme que les copropriétés construites sur les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil souffrent de plusieurs « malfaçons juridiques ». Dans le cas des Bosquets, elles proviennent notamment des incohérences survenues dans le découpage foncier entre les deux zones de la copropriété. Ces malfaçons prennent alors forme dans les erreurs suivantes : entre deux bâtiments de la seconde zone se trouvent des espaces verts gérés par la première zone, les places de parking du bâtiment 5 se situent au pied du bâtiment 7 quand, au milieu de la zone 1, quelques places appartiennent à la mairie de Montfermeil. Si elles semblent anodines, ces « malfaçons juridiques » ont des conséquences directes sur la gestion de ces copropriétés. Elles créent, « *des complications pour l'entretien et les prises de décisions concernant ces espaces, d'autant que sur le terrain,*

[250] Avant d'être placée sous administration judiciaire, cette société avait accumulée une dette de charges de plus de 10 000 000 Francs.SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE POUR LE GRAND PROJET URBAIN DE CLICHY-SOUS-BOIS MONTFERMEIL, *Note de présentation de la Forestière*, Service des archives de Clichy-sous-Bois, 2001.
[251] ARCHIVES DU SERVICE MISSION COPROPRIETE DE CLICHY-SOUS-BOIS, *Copropriété la Forestière, note de synthèse sur la situation de la résidence*, Service des archives de Clichy-sous-Bois, 1998.

ces limites de propriété ne sont pas signalisées et sont contredites par les usages effectifs[252] ». À ce premier type, se superposent aussi des malfaçons dans la construction des bâtiments. Ces dernières sont par exemple liées à des problèmes d'étanchéité et d'isolation thermique des façades et des toitures[253].

2.2.2. Le flou lié à l'inscription dans une association syndicale libre

Au moment de son élaboration, le projet d'urbanisation de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil – alors pensé par les architectes Bernard Zerfhuss et Fernand Ottin –, prévoyait la construction d'une plus grande quantité de logements auxquels étaient aussi associés divers équipements (commerces, administrations, établissements sociaux, centres sportifs). Dans le but de gérer l'ensemble de ce complexe, il avait été décidé de mettre en place une association syndicale libre permettant de « *réunir les syndics des différentes copropriétés de logements, les syndics des centres commerciaux et les propriétaires des autres bâtiments, afin de prendre toutes les décisions relatives à la gestion et l'entretien des équipements partagés et de participer aux dépenses correspondantes* [254] ». À côté des charges nécessaires au fonctionnement de leurs propres équipements, les membres de cette association participent aussi à son financement. Dans les faits, les copropriétés de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil sont pourtant indépendantes les unes des autres et ne possèdent donc pas d'équipements partagés à entretenir conjointement. Bien que leur inscription dans cette association ne soit par conséquent plus nécessaire, celle-ci est pourtant bien maintenue. Ainsi, cette association fonctionne grâce aux financements de plusieurs résidences et établissements présents sur le quartier - elle comprend 9 membres, dont les Bosquets à Montfermeil et le Chêne pointu et la Forestière à Clichy-sous-Bois - mais les interventions qu'elle réalise ne concernent en réalité que les Bosquets, le centre commercial et un immeuble géré par Orly parc. « *Comme les membres de droit […], n'ont eu aucun intérêt à participer aux décisions relatives à des équipements qui ne les concernaient pas, il était pratiquement impossible de réunir des assemblées générales et d'élire un président en bonne et due forme*[255] » et ce, alors même qu'ils participent tous au financement de cette association. Dans un tel flou de

---

[252] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.* (Page 273).
[253] SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE POUR LE GRAND PROJET URBAIN DE CLICHY-SOUS-BOIS MONTFERMEIL, *Note de présentation de la Forestière*, *op. cit.*
[254] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.* (Page 276).
[255] *Ibid.* (Page 277).

fonctionnement, aucun contrôle des dépenses n'est effectué alors que celles-ci augmentent pourtant sans raison. Pire, elles amputent même une partie du budget nécessaire au propre fonctionnement des copropriétés.

2.2.3. Les carences de gestion des syndics

Enfin, la dégradation de ces bâtiments s'explique aussi par divers problèmes de gestion. À ce sujet, André Konaté, ancien président du conseil syndical de la Forestière (ancien propriétaire, retraité après une carrière d'employé dans une agence comptable), revient sur les problèmes provoqués par la mauvaise gestion des différents syndics professionnels embauchés. Par exemple, il décrit le cas de prestations de réparation d'équipements qui ont régulièrement été surfacturées par les intervenants sans que le syndic ne s'y oppose :

> *« Vous avez des sociétés qui viennent et qui travaillaient à l'époque avec le syndic et qui se permettaient, alors que les colonnes d'eaux étaient en parfait état, de les détruire ne serait-ce que pour se faire des sous avec des commissions à l'appui. Le syndic bénéficie de commissions quand il fait travailler une tierce société qui vient justement sur le site pour faire des travaux. Il y a eu des cas où même les ascensoristes profitaient de la situation parce qu'on peut dire que c'est une copropriété en difficulté. Il n'empêche que les gens se font aussi massivement de l'argent. Par exemple, vous avez un ascenseur… On avait deux sortes de contrats : il y a les contrats que nous établissions et qui font que quand l'ascenseur tombe en panne quelqu'un vient faire les travaux et il a les travaux qui sont hors contrat. Quand ils [les ascensoristes] viennent et qu'il y a un vandalisme ou un truc comme ça, ils viennent mais le prix est beaucoup plus élevé que quand ils viennent faire les travaux d'ascenseur alors qu'il n'y a pas eu de vandalisme. [Pour nous, à chaque fois] ils attribuent ça au vandalisme pour que le coût soit plus élevé. Il y a eu des situations comme ça qui se sont présentées ici et auxquelles nous étions obligés de faire face. Donc que ça soit les ascensoristes, les chauffagistes, tout le monde se faisait de l'argent ici ».*

Pour comprendre comment de tels dépassements ont été possibles, il faut rapidement revenir sur l'organisation juridique des copropriétés. En effet, celles-ci fonctionnent sur la base d'une organisation tripartite articulée autour d'un syndicat de copropriétaires, d'un syndic et d'un conseil syndical :

- Le syndicat de copropriétaires est composé de l'ensemble des copropriétaires des résidences et a pour mission de décider du budget, des travaux, du règlement intérieur et du syndic. Les décisions prises par ce syndicat de copropriétaires le sont lors d'assemblées générales.

- Le syndic peut être professionnel ou bénévole mais, dans tous les cas, il a pour rôle de gérer l'administration et la gestion comptable de la copropriété. Dans le cadre de celles étudiées, les syndics ont systématiquement été professionnels.
- Le conseil syndical est composé de quelques représentants élus par le reste des copropriétaires. Il a une mission consultative, d'assistance et de contrôle des actions du syndic[256].

Les cas de surfacturation présentés par André Konaté sont en réalité le reflet de plusieurs sortes de difficultés dans le fonctionnement de cette organisation.

D'une part, ces problèmes traduisent la mauvaise gestion du budget de la part des syndics qui en ont pourtant la responsabilité. Ces lacunes sont en partie liées au manque d'expérience de la plupart de ces groupes qui ont été embauchés alors qu'ils étaient plus souvent habitués à gérer des immeubles de plus petite taille et composés de moins de logements, d'équipements et de parties communes[257]. De plus, ces difficultés sont aussi liées à la multiplication de ce type d'organismes sur une courte période et à l'absence de transmission d'information en cas de changement. De 1975 à 1997 à la Forestière, ce sont ainsi huit syndics – tous caractérisés par une gestion catastrophique –, qui se sont succédé. Dans un rapport d'audit commandé par la ville de Clichy-sous-Bois, l'Association des Responsables de Copropriété (l'ARC) explique à propos de la Forestière qu' *« aussi curieux que cela puisse paraître […] ni les grands livres comptables, ni les détails des comptes de bilans n'ont été transmis d'un syndic à l'autre*[258] *»*. De même ce rapport précise que la résidence fonctionne depuis 1984 sur un budget déficitaire de 13 346 176 francs sans que celui-ci n'ait jamais été justifié. À cela s'ajoute, la multiplication de dépenses non autorisées (comme celles décrites par André Konaté) ou encore l'utilisation du budget d'investissement normalement alloué à la réalisation de grands travaux pour faire face aux dépenses courantes.

D'autre part, les problèmes de surfacturations soulignent aussi quelques carences dans le contrôle normalement exercé par le conseil syndical sur le syndic. De façon peut être un peu misérabiliste Ouria Benkacem, qui a un temps fait partie du conseil syndical, l'explique par la méconnaissance généralisée de ce type d'institutions de la part des habitants :

---

[256] SITE INTERNET SERVICE PUBLIC, *Acteurs de la copropriété (organisation juridique)*, URL: https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31338, consulté le 7 octobre 2015.
[257] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*
[258] ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIETE, *Syndicat des copropriétaires « la Forestière » 93 390 Clichy-sous-Bois. Analyse de comptes tenus et présentés par les cabinets: Loiselet daigremont pour l'exercice 1991, Audelan pour l'exercice 1992 et les quatre premiers mois de 1993, Mail pour les 8 derniers mois de 1993, 1994, 1995 et les trois premiers mois de 1996, Galvez, Gery et Galvez pour la suite*, Archives de Clichy-sous-Bois, 1998.

> *« Vous savez, il n'y avait pas des gens… La plupart de ceux qui étaient ici… on était tous des étrangers, des gens qui ne parlaient pas bien la langue, qui ne comprenaient pas… Il n'y avait pas les moyens… Moi je vois les trucs du syndic, et je me dis qu'il suffirait qu'il y ait 3-4 personnes qui connaissent les lois et ils auront le pouvoir. Ici, il n'y avait personne, à part Monsieur Konaté ».* Extrait d'entretien, Ouria Benkacem, ancienne propriétaire, gérante dans un commerce de restauration.

C'est donc en insistant sur la position majoritairement immigrée des habitants qu'Ouria justifie la méconnaissance généralisée des procédures.

Parallèlement, les difficultés proviennent aussi du manque de communication entre le conseil syndical et le syndic. Effectivement, il était selon André Konaté fréquent que le syndic agisse sans tenir compte de l'avis consultatif normalement donné aux copropriétaires :

> *« C'est-à-dire que tous les documents devaient être vérifiés par moi. Il y a un syndic professionnel. Nous avions voulu qu'il y ait un syndic professionnel. Il y avait le syndic professionnel et moi je contrôlais les documents et les contrats qui devaient être alloués à la copropriété. Il est donc arrivé que je ne sois pas d'accord. Pour que les travaux se fassent il fallait que je donne mon avis, et il fallait que je passe par l'assemblée générale. Logiquement, quand vous allez à une assemblée, ce que l'assemblée décide doit être observé. Mais eux, ils peuvent dévier ça, et ça, je ne suis pas d'accord. […] Malgré nos cris, ça n'a rien apporté. Comment dirais-je, personne ne veut nous écouter ».* Extrait d'entretien, André Konaté, ancien propriétaire, retraité après une carrière d'employé dans une agence comptable

Confronté à ces défauts de communication et aux prises de liberté du syndic dans l'application des décisions, la seule solution était pour André Konaté de demander un changement de syndic : « *Quand il y a des cas comme ça qui se posaient et que nous voyions que le syndic que nous avions engagé ne voulait pas travailler avec nous, on était obligé de le faire partir* ». Seulement, l'élaboration des décisions collectives de la part du syndicat de copropriétaires a bien souvent été compliquée dans ces résidences. Au moment de la livraison de ces immeubles, beaucoup de promoteurs privés se sont retrouvés propriétaires par défaut du fait des appartements invendus. Si pour limiter leurs pertes financières ceux-ci ont refusé le paiement des charges collectives, ils ont, par la même occasion, aussi été un frein pour les décisions habituellement votées par le syndicat de copropriétaires en assemblée générale. C'est vraisemblablement ce qui semble s'être produit pour la résidence de la Forestière dont le cas de la SOMARI, promoteur peu scrupuleux souvent cité en entretien, semble particulièrement éclairant. Pour rappel, cette société faisait partie des cinq investisseurs à l'origine de la construction de la Forestière. Face au nombre conséquent d'appartements invendus le promoteur initial, la SERIMO, a été contraint de nommer un bailleur afin d'en

assurer la gestion. C'est ainsi qu'il s'est tourné vers la SOMARI qui est devenue propriétaire de plus d'une centaine de logements et donc d'une quantité importante des voix nécessaires pour prendre de décisions (une centaine sur 500)[259]. En prenant l'exemple des assemblées générales, André Konaté révèle que la SOMARI s'opposait souvent aux décisions collectives, comme celles concernant le renouvellement d'un syndic ou le vote d'un budget de réparation et d'entretien.

> *« Dans une copropriété il y a ce qu'on appelle le syndicat des copropriétaires dont j'ai été le président. Quand il y a une unanimité qui se décide à l'assemblée générale on prend des décisions. Nous, on avait la SOMARI qui a fait en sorte de nous rendre la situation insupportable. […] On disait, par exemple, que dans les entrées il faudrait qu'il y ait une première porte et un sas avec des codes. Tout ceci a été prévu. Les portes à l'époque étaient en aluminium renforcé. C'est aussi ce qu'on fait aujourd'hui, on ne prend pas de ferraille. Il y en a certains parmi nous, comme la SOMARI qui disaient : « on veut des portes en ferraille »… Moi je disais : « l'aluminium que les gens créent actuellement c'est plus solide et sur le plan esthétique c'est encore plus joli que les ferrailles parce que les ferrailles ça donne l'impression qu'on est en prison ». Malgré cela, ils se sont arrangés avec le syndic pour laisser tomber ce projet et le projet est tombé à l'eau ».* Extrait d'entretien, André Konaté, ancien propriétaire, retraité après une carrière d'employé dans une agence comptable.

En pratique, on peut supposer que ces résistances de la part de la SOMARI sont utilisées pour éviter l'accroissement des charges collectives que cette société ne paye déjà pas.

En tout cas, le cumul entre les « malfaçons juridiques » et de bâtiment, le flou administratif autour de l'inscription des résidences dans une association syndicale libre et ces situations de mauvaise gestion du budget ne font qu'amplifier les carences financières de ces copropriétés qui fonctionnent pourtant déjà sur un budget amputé.

2.3. Le poids des charges de copropriété et ses conséquences sur les logiques de peuplement

Pour faire face à la dégradation des bâtiments, la solution qui a souvent été proposée est celle de l'augmentation du montant des charges de copropriété. Celles-ci vont atteindre jusqu'à 400 euros par mois alors même qu'avec la mauvaise gestion des syndics, plusieurs travaux de réparations ne sont jamais effectués. Ce rapport entre des charges particulièrement élevées et l'absence de travaux d'amélioration impacte directement les logiques à l'œuvre

---

[259] SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE POUR LE GRAND PROJET URBAIN DE CLICHY-SOUS-BOIS MONTFERMEIL, *Note de présentation de la Forestière*, *op. cit.*

dans le peuplement de ces résidences et les possibilités de sortir de cette spirale de dégradation.

Alors qu'au moment de leurs livraisons, la population de ces résidences était, comme celles des grands ensembles, plutôt mixte socialement (c'est-à-dire composée d'ouvriers, d'employés, de petits cadres[260], voire de catégories supérieures à la Forestière), « *le poids des charges, l'absence d'entretien et le taux d'impayés ont rapidement découragé les propriétaires et les locataires les plus solvables qui ont fui la copropriété* »[261]. Certains, pressés de partir, ont même vendu leur appartement pour 1 franc symbolique[262]. Avec la dégradation des bâtiments et l'augmentation répétée du montant des charges, ces copropriétés se caractérisent ainsi par la fuite des ménages les plus solvables et l'arrivée/ou le maintien de populations plus fragilisées. Ce constat, régulièrement présent dans le discours des habitants de la Forestière, traduit d'ailleurs les formes de mise à distance qui séparent les catégories moyennes et supérieures pour lesquelles le grand ensemble n'est qu'une étape provisoire, quand il demeure pour les catégories populaires et les habitants interrogés la dernière étape de leur trajectoire résidentielle. Par exemple, la famille d'Amara Wang, (fils d'un ancien propriétaire, employé de restauration et opérateur de confection pour les parents) s'est installée dans un des appartements du bâtiment 10 de la Forestière (un F4 de 80 m2) en 1983, soit un an après la livraison de la seconde zone. D'abord locataires de leur appartement, ses deux parents, employés dans la confection, sont devenus propriétaires quand ils ont accepté l'offre de vente qui leur a été faite suite à la transmission du congé vente que leur a signifié leur propriétaire bailleur. En même temps qu'Amara reconnaît que c'est la dévalorisation du patrimoine immobilier de la Forestière qui a permis à ses parents d'acheter un appartement à moindre coût (l'ancien propriétaire l'a vendu à un prix trois fois inférieur à sa valeur initiale), il avoue que sa famille n'avait en réalité pas d'autres possibilités de logement.

> *« Ceux qui avaient acheté à l'époque commencent à vendre à prix complément cassé. Tous les propriétaires d'avant ont vendu et c'est avec ça que les prix ont commencé à baisser et que ça s'est dégradé. Et toi tu n'avais pas le choix à ce moment-là, tu es piégé là-dedans. Nous, on l'a racheté en 96. […] On l'a acheté parce qu'on n'avait pas le choix dans le sens où on n'avait rien trouvé d'autre ». Extrait d'entretien Monsieur Wang, 37 ans, fils d'un ancien propriétaire, employé de restauration.*

---

[260] INSTITUT MONTAIGNE et S. ZOUHEIR, *Clichy/Montfermeil : comment l'histoire a fait d'un village une banlieue*, 2011. Vidéo en ligne, URL : https://www.youtube.com/watch?v=9_9Y9hcIBXo

[261] LE GARREC S., « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil », *Espaces et sociétés*, 2014, n° 156-157, p. 53-68. (page 59).

[262] PREFET DE LA SEINE-DENIS, *Situation de la copropriété de la Forestière à Clichy-sous-Bois*, Service des archives de Clichy-sous-Bois, 1998.

Ainsi, cet extrait d'entretien rappelle l'idée de destins sociaux différenciés avancée par Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire – et plus récemment par les auteurs de *la France des « petits moyens »*[263] –, qui opposent dans leurs travaux les perspectives de trajectoire résidentielle entre les catégories moyennes et supérieures et les catégories populaires dans les grands ensembles[264]. La dégradation des bâtiments sur ces communes entraîne la fuite des ménages les plus solvables et l'arrivée d'une population de plus en plus fragile, souvent immigrée et caractérisée par son impossibilité de se loger ailleurs. Concrètement, Sylvaine le Garrec atteste avec des données de recensement de 2006 que la population des Bosquets est à cette date majoritairement ouvrière (50 %) et marquée par un taux de chômage particulièrement élève (42 %). À titre de comparaison, ces deux taux s'élèvent respectivement à 23 % à l'échelle du département de la Seine St-Denis. De même, 71 % des ménages des Bosquets ne sont pas imposables quand dans toutes les zones urbaines sensibles de France ce taux s'élève à 46 %. À la Forestière, il apparaît d'après une enquête réalisée en 2001 par la Société anonyme d'Économie Mixte pour le grand projet urbain de Clichy-sous-Bois Montfermeil (SEMCM) que plus de 50 % de la population a moins de 20 ans. 85 % des habitants sont titulaires des prestations de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF). Un propriétaire sur deux et 58 % des locataires bénéficient des aides au logement[265]. Au-delà de cette fragilité économique, « *dans chacune des trois copropriétés les plus en difficulté du grand ensemble, la moitié des habitants est de nationalité étrangère (46 à 58 %)*[266] ».

À partir des caractéristiques de ces habitants, on comprend que l'augmentation régulière des charges de copropriété, utilisée comme un moyen d'assainissement financier, ne fait au contraire qu'accentuer son inscription dans un processus de dégradation. Effectivement, plus le budget de fonctionnement est minoré, plus les charges de copropriété augmentent. Cette situation entraîne avec elle une dévalorisation de ces espaces et la fuite des ménages les plus solvables au profit d'autres plus modestes et dont les ressources économiques ne permettent pas d'inverser cette spirale de dégradation. Pire, André Konaté

---

[263] CARTIER M., I. COUTANT, O. MASCLET, et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens »*, *op. cit.*
[264] CHAMBOREDON J.-C. et M. LEMAIRE, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *op. cit.*
[265] SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE POUR LE GRAND PROJET URBAIN DE CLICHY-SOUS-BOIS MONTFERMEIL, *Note de présentation de la Forestière*, *op. cit.*
[266] LE GARREC S., « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil », *op. cit.* (Page 57).

souligne même que l'augmentation répétée des charges conduit au désistement de plusieurs copropriétaires pour qui elles deviennent trop chères :

> *« Dites-vous bien que quand vous allez acheter un appartement, les agences vous disent que dans cette copropriété vous avez, par exemple 300 euros de charges à payer par trimestre. Quand la personne se sent en possibilité d'assumer cette responsabilité, elle signe le contrat parce qu'elle sait qu'elle a les moyens de payer ses charges et de vivre correctement. Le problème qui se pose c'est quand les gens arrivent, et alors qu'on leur a dit qu'ils devront payer 300 euros de charges par trimestre, et qu'ils se retrouvent avec 900 par trimestre à un moment donné, quand ça s'accumule comme ça, la personne ne peut plus faire face ».* Extrait d'entretien, André Konaté, ancien propriétaire, retraité après une carrière d'employé dans une agence comptable.

Face à l'ampleur du désistement, le service social du département intervient par exemple auprès de 40 ménages de cette copropriété pour des situations d'endettement liées au logement sur la période 1995-1997[267].

En même temps que la fuite des ménages les plus solvables se présente comme la conséquence de la gestion de ces bâtiments, elle devient aussi un facteur explicatif du maintien dans la spirale de dégradation. Comme ces espaces abritent des ménages de plus en plus fragilisés, ceux-ci ne parviennent pas à faire face au poids particulièrement lourd des charges de copropriété. En conséquence, ils se trouvent dans l'incapacité de résorber le déficit budgétaire et la situation de dégradation dans laquelle sont enfermés ces immeubles.

Finalement, la dégradation de ces copropriétés s'explique autant par leurs conditions de production et de commercialisation, par la multiplication des problèmes de gestion, que par la fuite des ménages les plus solvables au profit d'autres plus fragiles, et dans l'impossibilité de faire face aux charges de copropriétés sans cesse augmentées. Dans ce contexte ces copropriétés fonctionnent donc peu de temps après leurs livraisons « *avec de graves impayés et des charges communes disproportionnées au regard du service rendu*[268] ». Alors, elles s'installent immédiatement dans « *un processus cumulatif au cours duquel les impayés, les carences d'entretien et le volume des charges se sont entretenus mutuellement au point que très rapidement les prestations les plus élémentaires ne sont plus assurées : l'eau et le*

---

[267] SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE POUR LE GRAND PROJET URBAIN DE CLICHY-SOUS-BOIS MONTFERMEIL, *Note de présentation de la Forestière*, *op. cit.*

[268] LE GARREC S., « La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse à un problème de gestion ? La copropriété des Bosquets à Montfermeil (93) », Communication présentée le 18 décembre 2012, Séminaire les inégalités de logement, EHESS, Paris, 2012. (Page 5).

chauffage collectif ont plusieurs fois été coupés pour non-paiement et certains ascenseurs sont restés en panne pendant plus de 10 ans dans des bâtiments de 10 étages [269] ».

III. Les conditions d'installation dans ces copropriétés : un outil d'objectivation des différences internes aux catégories populaires et immigrées

En revenant sur l'histoire générale des grands ensembles, il a été souligné que ceux-ci ont d'abord connu une image valorisée avant de faire l'objet de nombreuses critiques et d'être évités par les catégories moyennes et supérieures. Un même phénomène s'observe sur les communes de Clichy-sous-Bois/Montfermeil. À l'échelle de ces copropriétés, ce sont la dégradation progressive, les problèmes de gestion des syndics et l'augmentation répétée du montant des charges trimestrielles qui ont amené le départ progressif des ménages les plus solvables. Comme dans les grands ensembles, ces immeubles sont donc rapidement devenus des espaces de « *relégation* [270] » favorisant l'accueil de catégories populaires et immigrées. Aujourd'hui, ce constat s'objective dès lors que l'on considère certaines des caractéristiques sociales des habitants rencontrés. Sur 33 ménages, ils sont par exemple 27 à venir de l'étranger, 5 des départements d'Outre-Mer et 1 de France métropolitaine. De même, ils appartiennent le plus souvent aux catégories populaires puisque la grande majorité d'entre-eux occupe (ou a occupé) des emplois d'ouvriers et d'employés qui sont en plus parfois entrecoupés de périodes d'inactivité (chômage et RSA par exemple). Ces habitants partagent des caractéristiques « sociologiques » liées à leur position dominée sur le marché du travail : leurs emplois sont peu valorisés et ils sont soumis aux incertitudes, à la précarité et à l'insécurité professionnelle. De plus, leur position se caractérise aussi par des formes de séparatisme culturel puisque la majorité de ceux qui étaient diplômés dans leur pays n'a pas pu obtenir la même équivalence en France et que beaucoup d'autres sont analphabètes ou maîtrisent mal la langue française[271].

---

[269] *Ibid.* (Page 5).

[270] DONZELOT J., « *La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification* », *Esprit,* 2004, En ligne, URL: http://www.esprit.presse.fr/archive/review/article.php?code=7903#.

[271] Ces caractéristiques employées pour définir les catégories populaires (à savoir la position dominée et le séparatisme culturel) reprennent la définition donnée par Olivier Schwartz de ce groupe social. SCHWARTZ O., « Peut-on parler des classes populaires ? », *La vie des idées*, 2011. LAUNAY L., « Les classes populaires racisées face à la domination dans les beaux quartiers de Paris », *op. cit.*

Quand l'histoire de ces grands ensembles et les caractéristiques de cet échantillon font de ces copropriétés des lieux d'accueil pour les catégories populaires et immigrées, ces dernières ne doivent pourtant pas être considérées comme homogènes. Bien au contraire, la population de ces immeubles est marquée par de nombreuses différences internes. À l'échelle du logement ces variations sont objectivables par la pluralité des statuts d'occupation (opposant les propriétaires occupants et les locataires du parc privé) ainsi que par l'analyse des conditions qui ont conduit les ménages à venir s'installer dans ces logements. Pour comprendre comment ces immeubles sont devenus des lieux destinés aux catégories populaires et immigrées, il faut ainsi revenir sur les conditions qui ont entraîné ces ménages à « élire domicile[272] » dans ces lieux. Dans cet esprit, cette analyse s'inscrit alors dans la perspective des travaux sociologiques qui considèrent l'espace et les choix résidentiels comme une échelle pertinente afin d'objectiver les différences internes aux groupes sociaux[273]. Les expériences des propriétaires par choix et par défaut (1) puis celles des anciens locataires (2) seront ainsi objectivées.

1. L'entrée à la Forestière des anciens propriétaires occupants

En 2003, la copropriété des Bosquets était composée de 9 % de propriétaires occupants (soit 96 logements). Quelques années plus tôt en 1998, ce taux était bien plus important pour la copropriété de la Forestière puisque 41,3 % (soit 210 logements) des habitants étaient encore propriétaires occupants. Parmi les 33 personnes rencontrées, 16 étaient propriétaires occupants d'un appartement à la Forestière avant la mise en place du programme de rénovation urbaine. Au-delà de cette caractéristique, ces habitants ont pour point commun d'être ceux qui se sont installés depuis le plus longtemps dans cette résidence. En effet, tous les anciens propriétaires rencontrés ont emménagé entre 1984 et 1993 (alors que la période d'installation des locataires s'étend de 1994 à 2005). De même, ils sont arrivés en France depuis plus longtemps (entre 1969 et 1986 en moyenne quand les locataires de cette résidence sont majoritairement arrivés en France entre 1989 et 2003). Si l'on s'intéresse aux raisons qui les ont conduits à investir dans ces bâtiments, leurs conditions d'installation opposent les ménages pour qui l'achat d'un appartement faisait partie de leur projet et

[272] AUTHIER J.-Y., C. BONVALET, et J.-P. LEVY (dir), *Elire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, PUL, 2010.
[273] CARTIER M., I. COUTANT, O. MASCLET, et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens »*, *op. cit.*

s'inscrivait dans une perspective d'ascension résidentielle (1.1) de ceux qui ont plutôt acheté par défaut et pour mettre fin à un cumul de difficultés résidentielles, administratives et familiales (1.2)[274].

1.1. L'accession à la propriété par projet

Pour la moitié des anciens propriétaires rencontrés, l'achat d'un appartement s'inscrit dans le cadre d'un projet résidentiel. À l'origine de celui-ci, se trouvent des arguments économiques et familiaux. En effet, la plupart de ces ménages inscrivent l'achat de leur appartement dans la logique d'un calcul rationnel en vue d'une meilleure anticipation de l'avenir. Pour eux, le statut de propriétaire c'est avant tout de pourvoir limiter le montant des dépenses liées au logement, et ce notamment au moment du passage à la retraite. Ainsi, c'est dans ce cadre que René et Odile Ahmée (anciens propriétaires, arrivés à la Forestière en 1990, agents de service hospitalier – René est maintenant à la retraite –) associent l'achat de leur appartement à un marqueur de sécurité :

> *« OA : On a trouvé ça dans un journal, nous, on cherchait la maison pour acheter.*
>
> *RH : Vous aviez le projet d'acheter ?*
>
> *RA : Oui ! Sinon, on s'est dit à 50 ans on va être locataires, on va devoir payer le loyer et tout… On a des gosses. Ils étaient petits à l'époque. On s'est dit « on va acheter c'est mieux pour la sécurité ».*

De son côté, Pierre Grame, (ancien propriétaire, arrivé à la Forestière en 1988, retraité après une activité en tant que restaurateur) insiste sur le caractère utile de cet investissement par opposition à la location d'un logement nécessitant le paiement d'un loyer sans bénéficier en contrepartie de la constitution d'un capital :

> *« On en avait marre de payer un loyer pour rien. On voulait acheter ».*

À côté de ces raisons économiques, d'autres ménages légitiment l'achat de leur appartement pour des raisons familiales. D'un côté, se trouve le cas de Kenan et Nafria Kilimci, (anciens propriétaires, arrivés à la Forestière en 1992, titulaire d'une allocation pôle emploi après une activité comme opérateur de confection puis comme gérant de café pour

[274] Un constat similaire avait par ailleurs déjà été formulé par Christine Lelévrier dans sa thèse parue en 2000. LELEVRIER C., *Regroupements d'immigrés. Des catégorisations aux processus de mobilité et d'accès au logement*, Thèse de doctorat en urbanisme, Paris Est Créteil, Institut d'Urbanisme de Paris, 2000.

Kenan et employée de ménage pour Nafria) pour qui le statut de propriétaires est un moyen de prendre son indépendance, suite à leur mariage en 1990, et vis-à-vis du frère de Kenan chez qui ils étaient hébergés depuis leur arrivée en France en 1985. D'un autre côté, l'accession à la propriété devient pour Abdel et Malika Benslimane (anciens propriétaires, arrivés à la Forestière en 1989, tapissier à son compte pour Abdel et mère au foyer pour Malika) comme pour Michel et Françoise Petit, (anciens propriétaires, arrivés à la Forestière en 1984, agent de sécurité pour Michel, agent de service hospitalier pour Françoise) l'occasion de se loger dans un logement plus adapté à leur composition familiale bouleversée par la naissance de leurs enfants.

> *« RH : En 86 vous avez habité à Levallois et vous y êtes restés longtemps ?*
>
> *MB : Ben deux ans jusqu'à ce que j'ai mon premier bébé. Après on est parti à Stalingrad [en référence à une station de métro située dans le 19e arrondissement de Paris]*
>
> *RH : Et là c'était comment ?*
>
> *MB : C'était un F2, mais grand ! Après je suis tombée enceinte du deuxième donc on a été obligé. On était obligé quoi alors on a voulu acheter ».* Extrait d'entretien Malika Benslimane.

> *« Comme on venait d'avoir mon premier enfant, c'était trop petit, c'était froid et puis bref... C'est pour ça qu'on a voulu acheter ».* Extrait d'entretien Michel Petit.

En devenant propriétaires, ils ont ainsi respectivement pu accéder à des appartements de 3 et 4 pièces alors qu'avant leurs installations à la Forestière ils étaient logés dans des 2 pièces (vers Stalingrad dans le 19e arrondissement de Paris pour la famille Benslimane et à Puteaux pour la famille Petit).

Au-delà des arguments économiques et familiaux avancés par ces ménages en faveur de leur accession à la propriété, les choix de Clichy-sous-Bois et de la Forestière comme lieu d'installation apparaissent cependant plus contraints. Pour plusieurs d'entre eux, le choix du quartier s'est davantage fait par dépit et parce que leurs ressources ne leur permettaient pas de pouvoir acheter ailleurs. C'est par exemple ce que révèle Michel Petit (anciens propriétaires, arrivés à la forestière en 1984, agent de sécurité pour Michel, agent de service hospitalier pour son épouse Françoise). En entretien, il reconnaît les limites de ses ressources et la façon dont celles-ci le contraignent dans son choix résidentiel : *« nos salaires ne permettaient pas d'avoir un appartement sur Paris. Ils nous permettaient de louer à Paris et d'acheter ailleurs. C'est donc pour ça que je suis venu ici* ».

En fait, cette contrainte liée à des facteurs économiques rappelle que l'accession à la propriété des ménages populaires se fait souvent au prix de l'éloignement, soit par rapport au logement occupé précédemment, soit par rapport au lieu de travail[275]. Ce constat est régulier chez ces habitants devenus propriétaires par choix à la Forestière. Ils sont en effet plusieurs à investir à Clichy-sous-Bois alors qu'ils travaillent sur Paris ou en petite couronne et qu'ils vivaient jusqu'alors dans cette même zone géographique. Faute de pouvoir rester dans la capitale, l'accession à la propriété en banlieue se présente donc comme le seul moyen de pouvoir concrétiser leur projet d'accession résidentielle. Si pour devenir propriétaire Michel Petit a quitté l'appartement qu'il occupait en location à côté de son emploi à Puteaux, il effectue maintenant 3 heures de trajet par jour.

Dans d'autres cas, l'installation à la Forestière se présente aussi comme le reflet des discriminations ethno-raciales que connaissent ces ménages sur le marché du logement. Si cet aspect est relativement peu présent parmi cette catégorie d'habitants pour qui l'achat est un projet, il n'empêche que la famille Benslimane choisit de venir s'installer à la Forestière après s'être vue refuser l'accès dans une autre résidence du fait de ses origines :

> *« La première fois qu'on a visité [un appartement à acheter] c'est parce que j'ai un beau-frère qui a acheté là où il y a le Leclerc. On a visité là-bas. C'est plus propre, la vérité, c'est plus propre. C'est des appartements comme ici mais je ne sais pas… Il y a plus de lumière… Je ne sais pas… La vérité c'est différent d'ici ! On a visité mais avant qu'on signe on nous a appelés pour nous dire « on ne vous donne pas l'appartement ». J'ai dit : « pourquoi ? ». On nous a dit : « parce qu'ils ne veulent pas trop mettre des arabes ensemble ». On a donc continué à chercher. Un jour l'agence nous a appelés à propos de celui-là. On est venu visiter et on a dit oui tout de suite ».* Extrait d'entretien, Malika Benslimane, ancienne propriétaire, arrivée à la Forestière en 1989, mère au foyer pour Malika. Son mari Abdel est tapissier à son compte.

En se voyant refuser l'accès à une résidence qu'elle qualifie pourtant de « plus propre » parce qu'elle est maghrébine, on comprend alors comment cette position a considérablement contraint ces habitants dans leur projet d'accession à la propriété. En fait, si leur origine ne les empêche pas de devenir propriétaires, cette position les confronte pourtant

[275] BONVALET C., « Les logiques des choix résidentiels des franciliens », dans AUTHIER J.-Y., BONVALET C., LEVY J.-P., *Elire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, PUL, 2010, p. 55-76.

à des discriminations « racistes [276] » et les oblige à devoir être relégués vers les franges d'habitats les plus dégradés[277].

Pour autant, le sentiment de contrainte dans le choix de la Forestière n'est pas généralisé. René et Odile Ahmée reconnaissent avoir par exemple été influencés par l'image anciennement valorisée de cette copropriété et par les caractéristiques sociologiques des anciens habitants au moment de leur installation :

> *« OA : On a trouvé l'appartement grand, nous étions contents.*
>
> *RA : On est venu visiter ici. On a vu l'ambiance, tout c'était super.*
>
> *RH : Vous connaissiez le quartier ?*
>
> *RA : Non. J'avais entendu quelqu'un m'en parler. On m'avait dit ça, c'est une résidence privée, il y a des notables qui habitent ici, des médecins. C'était pour les cols blancs comme on dit.*
>
> *OA : C'était que des fonctionnaires qui habitaient là. C'est ce qui nous a plu ».* Extrait d'entretien, René et Odile Ahmée, anciens propriétaires, arrivés à la Forestière en 1990, agents de service hospitalier, (René est maintenant à la retraite).

Au-delà des avantages en matière de « sécurité » associés au statut de propriétaire, le choix du quartier et de la Forestière est dans ce cas atypique perçu comme un moyen d'ascension sociale. Ce couple voyait effectivement la Forestière comme un endroit socialement valorisé qui aurait dû leur permettre de se situer à côté des catégories supérieures. Toutefois, il faut dire que si ce couple venait lui aussi de Paris, l'éloignement géographique par rapport à leur lieu de travail est ici bien moins problématique. Par la suite, tous les deux ont très vite été mutés à l'hôpital de Montfermeil.

Dans tous les cas, les caractéristiques de ces habitants devenus propriétaires par choix se distinguent des autres habitants rencontrés. Les propriétaires qui se situent dans cette catégorie sont en effet ceux qui occupent les emplois les plus qualifiés (infirmiers, employés dans une agence comptable, tapissier à son compte) et les plus stables puisque la plupart d'entre eux n'ont jamais connu d'interruption dans leur activité professionnelle. De plus, la quasi-totalité des ménages français de cet échantillon (qu'ils viennent de France métropolitaine ou des territoires d'Outre-Mer) appartienne à cette catégorie.

---

[276] PAN KE SHON J.-L. et C. SCODELLARO, « L'habitat des immigrés et des descendants : ségrégation et discriminations perçues », dans BEAUCHEMIN C., HAMEL C., SIMON P., *Trajectoires et origines, enquête sur la diversité des populations en France*, INED., Paris, 2015, p. 471-500.

[277] LEVY-VROELANT C., « Migrants et logement », *op. cit.*

Ces habitants qui accèdent à la propriété par choix sont donc ceux qui occupent les emplois les plus qualifiés et sont majoritairement moins souvent issus de l'immigration que les autres.

1.2. L'accession à la propriété par défaut

Face à eux, l'autre moitié des propriétaires occupants rencontrés s'est lancée dans l'achat d'un appartement alors que cette étape n'avait jamais fait partie de leurs projets résidentiels. Si ces habitants investissent dans un appartement, c'est uniquement dans le but de résoudre les situations problématiques dans lesquelles ils se trouvent, et qui les obligent à devoir se reloger rapidement.

Tout d'abord, quelques-uns de ces habitants achètent un appartement parce qu'ils sont dans l'obligation de quitter celui qu'ils occupaient en location suite à la délivrance d'un congé vente de la part de leur ancien propriétaire. C'est le cas d'Aleksander et Dara Nicolic (anciens propriétaires, arrivés à la Forestière en 1990, retraité après une carrière entrecoupée d'une activité d'ouvrier dans le bâtiment et une période d'invalidité pour Aleksander et sans activité pour Dara). Faute de pouvoir le racheter, ils quittent leur appartement dans le 18e arrondissement de Paris pour venir s'installer en 1990 dans un appartement de type F4 à la Forestière. De la même façon, les membres de la famille Wang, arrivés en 1984, employés de confections, se sont trouvés contraints d'investir à la Forestière quand leur ancien propriétaire a décidé de mettre en vente l'appartement dans lequel ils vivaient. N'ayant aucune autre solution de logement et souhaitant rester à proximité du reste de leur famille installée à Clichy-sous-Bois, ils acceptent l'offre d'achat qui leur a été faite pour un montant équivalent à un tiers du prix initialement payé par l'ancien propriétaire. En fait, si cet achat se fait dans l'urgence, la décision de la famille Wang de devenir propriétaire intègre aussi des dimensions économiques (l'offre proposée est avantageuse en termes de prix) et familiales (elle permet de rester à proximité de sa famille). De même, Ouria et Achraf Benkacem (anciens propriétaires, arrivés à la Forestière en 1984, gérants dans un commerce de restauration) achètent en urgence un appartement de type 3 pièces à la Forestière quand leur ancien propriétaire leur demande de quitter l'appartement qu'ils occupaient dans le 20e arrondissement de Paris :

« RH : Comment est-ce que vous avez eu connaissance de cette copropriété ?

OB : Moi j'avais demandé à une agence, les mêmes qui m'avaient loué dans le 20e. Je leur avais demandé s'il n'y avait pas quelque chose de pas trop cher et voilà, c'était par eux. J'avais visité ici et je ne sais pas si vous connaissez le Chêne pointu ?

RH : Oui.

OB : Ben j'ai préféré ici et voilà, ça s'est fait comme ça puis bon, il faut dire aussi qu'à l'époque c'était les moins chers. C'était moins cher qu'ailleurs.

RH : Vous aviez pour projet d'acheter avant de devoir partir ?

OB : Non pas tellement. […] Non, ce n'était pas un projet qu'on avait préparé mais après j'ai été encouragé par des collègues de travail, par mon patron qui m'ont aidé mais voilà ce n'était pas un projet sinon je pense qu'on aurait mieux réfléchi. Là c'était sur la précipitation, on devait quitter parce que le propriétaire voulait reprendre son appartement ».

Pour eux, comme pour la famille Wang, l'achat de l'appartement est aussi bien conditionné par l'urgence de leur situation qu'influencé par la modestie de leurs ressources économiques. Si ces familles arrivent à Clichy-sous-Bois, c'est parce que l'offre de logement y est ici moins chère qu'ailleurs. D'ailleurs, il faut dire que ce choix résidentiel est également influencé par des personnes extérieures. C'est le cas d'Ouria qui écoute les conseils de son patron et de ses collègues de travail. De même, Amara prend en compte la proximité géographique par rapport au reste de sa famille pour valider son choix.

D'autres habitants se lancent dans l'accession à la propriété pour se conformer aux exigences liées à la délivrance d'un titre de séjour. Bien qu'il ne soit pas nécessaire d'être propriétaire pour être en situation régulière, il faut cependant posséder un appartement dont la surface minimale varie en fonction de la situation familiale. Lorsqu'en 1989, Jamila Cherkaoui (ancienne propriétaire, employée de cantine), arrive en France pour rejoindre son mari Ali (63 ans, ouvrier dans le bâtiment, installé ici depuis le début des années 70) le couple vit avec ses deux enfants dans un appartement de 30 m2 dans le 18e arrondissement de Paris. En entretien, Jamila explique alors que la petite surface de cet appartement est rapidement devenue un frein pour lui permettre d'obtenir une régularisation de sa situation :

« JC : Moi c'était dans le cadre de mes papiers. J'étais sans papier, il nous fallait un logement. On avait un logement à Paris mais c'était trop petit.

RH : Vous aviez le projet d'acheter ?

JC : Non, pas du tout. Non non c'était par hasard. On n'avait pas ce projet, nous, il nous fallait juste un appartement en fait. […] C'est juste au niveau du mètre carré, ce n'était pas suffisant pour mes papiers. Il fallait un grand appartement.

RH : C'est une condition pour avoir les papiers ?

JC : Ah oui, c'est une obligation. Là-bas, c'était petit, j'avais une chambre de 10 m2, une pièce de… J'avais un 30 m2 c'était trop petit. À l'époque je crois que pour un couple et deux enfants il fallait au moins 60 m2. C'est une exigence ».

C'est donc pour répondre à cette exigence qu'elle et son mari se sont lancés dans la recherche – et par défaut – l'achat d'un appartement plus grand.

De façon similaire, d'autres ménages achètent un appartement afin de faire face à la nécessité de disposer d'une surface de logement minimale par personne pour cette fois-ci pouvoir prétendre au regroupement familial. C'est notamment le cas de Wassim Siaka (ancien propriétaire, arrivé à la Forestière en 1984, retraité après une carrière comme agent d'entretien). En 1993, il quitte la chambre de bonne qu'il occupe dans le 16e arrondissement de Paris pour venir s'installer dans un appartement 4 pièces à la Forestière.

Alors que dans ces situations aucun de ces habitants n'avait pour projet de devenir propriétaires, l'analyse de leur trajectoire démontre qu'il a été bien souvent pour eux plus facile d'acheter un appartement que d'en louer un dans le parc social ou privé[278]. À ce titre, le cas de Wassim Siaka est particulièrement éclairant. Agé de 62 ans et originaire de Mauritanie il est arrivé en France en 1974. De 1974 jusqu'à 1985 il a vécu dans un foyer de travailleurs migrants et de 1985 jusqu'à 1993, il a occupé seul une chambre de bonne qu'il louait à un bailleur privé. En 1993, comme il a pour objectif de prétendre au regroupement familial, il se lance dans la recherche d'un appartement. Employé en qualité d'agent d'entretien dans une entreprise, il décide de déposer une demande de logement social dans l'espoir de pouvoir prétendre à un logement du 1 % patronal. Malgré le soutien de son patron, celle-ci n'aboutira jamais.

« WS : Je n'avais aucun projet d'acheter. J'ai d'abord cherché un logement pour me loger. J'ai eu plusieurs propositions dans différents départements dont la Seine-Saint-Denis c'est-à-dire… Vers Saint Denis, derrière le stade de France, puis vers Peyrefitte. À l'époque, je cherchais avec mon patron, c'était le 1 % patronal mais ils m'ont trahi. À chaque fois ils m'ont dit insuffisance de salaire… C'était juste histoire de ne pas me le donner quoi. Après j'ai eu une autre proposition à Conflans-Sainte-Honorine. Là, on m'a fait une proposition, on m'a dit tout est parfait mais seulement on ne veut plus donner ici, il y a trop d'immigrés.

RH : Et ça, ce sont des demandes que vous faisiez avec le 1 % ?

WS : Oui, avec le patron. Il a fait tout le nécessaire pour que je sois locataire. Après on a eu une autre proposition vers Nanterre mais le maire a dit : « surtout pas des immigrés ici ». Mon patron il a dit « on ne va pas l'étrangler pour que tu aies le logement ».

[278] LE GARREC S., « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil », *op. cit.*

Que ce soit du fait de ses ressources jugées insuffisantes par les bailleurs ou de son origine ethnique, Wassim ne parvient donc pas à obtenir un logement plus grand, pourtant nécessaire à la concrétisation de son projet de regroupement familial. Face à cette impasse et toujours sous les conseils de son patron, il décide d'élargir ses recherches au secteur privé :

> *« Mon patron m'a dit : « on va regarder les petites annonces, comme ça si on a quelque chose on va voir ». On a vu l'appartement à vendre il m'a dit : « bon, il faut se mettre là, sinon tu ne seras jamais logé ». Il m'a dit : « quand tu achètes c'est à toi, c'est obligé. Là ils ne peuvent pas dire que tu es étranger ». On a demandé ils ont dit : « oui, si tu veux l'acheter tu l'achètes ».*

Dans le cas de Wassim, comme pour la plupart de ces habitants devenus propriétaires par défaut, l'achat d'un appartement se présente ainsi comme le seul moyen qu'ils ont pour pouvoir se reloger, obtenir un logement plus grand et mettre fin aux multiples cas de discriminations ethno-raciales qu'ils connaissent sur le marché résidentiel[279]. Pour autant, il serait erroné de penser que ces discriminations s'effacent par le simple fait que les habitants décident d'accéder à la propriété. En effet, si l'installation à la Forestière traduit l'unique endroit où ces habitants n'ont pas été rejetés du fait de leurs origines ethniques, ce phénomène semble davantage s'expliquer par la faible sélection pratiquée dans ces espaces plutôt que par la démarche d'accession à la propriété des habitants. Il faut dire qu'avec la fin de la construction des grands ensembles en 1973, le développement des aides individualisées au logement et l'encouragement de la propriété pavillonnaire, ce type de biens constitue rapidement une offre délaissée par les catégories moyennes et supérieures. Sur les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, ce phénomène est en plus amplifié par la dégradation rapide des bâtiments. Comme les propriétaires occupants rencontrés ont accédé à la propriété entre 1984 et 1993 ils ont donc investi au moment où ces logements étaient moins attractifs et où la valeur des biens commençait à baisser. Si ceux-ci n'ont pas eu de difficulté à entrer dans ces lieux on peut penser que c'est parce que ces logements représentaient déjà une offre peu convoitée.

De façon plus atypique, l'accession à la propriété d'un de ces habitants est directement liée aux conditions de vente difficiles qu'ont connues les promoteurs de ces copropriétés. C'est effectivement le cas de Serge Théota, (ancien propriétaire, arrivé à la Forestière en

[279] Ce constat était déjà observable chez les habitants devenus propriétaires par choix.

1988, retraité après avoir occupé des emplois d'ouvrier dans le bâtiment, plongeur, agent d'entretien et perçu une allocation adulte handicapé). Celui-ci est devenu propriétaire d'un appartement de type F3 dans le bâtiment 2 de la Forestière après avoir été parrainé sur ce programme par un de ses amis :

> *« Je suis venu ici par hasard. Je n'avais pas le projet d'acheter. En fait, c'est par un monsieur qui habitait avant moi à la Forestière, c'est mon ami. Je l'avais dépanné chez moi dans l'hôtel meublé. Il avait acheté à la Forestière et il est venu me voir pour me dire il y a des maisons à vendre dans une belle cité, c'est formidable. Tu viens, tu vas faire comme moi. Puisqu'il m'a fait acheter dans la même agence, il a bénéficié de 20 % sur son achat. […] J'ai visité et il m'a amené à l'agence. J'ai vu le notaire, j'ai acheté, je suis rentré dans cette maison que j'ai quittée le 4 juillet 2008 ».*

Si contrairement aux autres, l'accession à la propriété de Serge ne répond pas au besoin urgent de posséder un logement, il est vrai que celle-ci n'avait jamais fait partie de ses projets. Aussi surprenant que cela puisse paraître, le récit qu'il dresse de la façon dont il est devenu propriétaire illustre alors les démarches atypiques de certains promoteurs pour tenter de vendre leurs biens. Ainsi, c'est dans le but de commercialiser les appartements restés invendus, que la SOMARI est directement allée à la rencontre des habitants des foyers de travailleurs immigrés pour leur proposer d'intégrer ces espaces. Une pratique de « parrainage » en vue de faciliter l'accession à ces immeubles semble donc pouvoir s'inscrire dans cette logique-là.

En termes de caractéristiques sociologiques, ces habitants devenus propriétaires par défaut se distinguent de la première catégorie. Malgré des trajectoires professionnelles relativement stables, ils occupent des emplois souvent moins qualifiés : ils sont employés de ménage, agents de cantine, agents d'entretien, ouvriers dans le bâtiment. De même, ils sont plus fréquemment issus de l'immigration. En même temps que l'achat répond à leur besoin de se reloger ou de posséder un logement plus grand, cette action devient aussi un moyen efficace pour mettre fin à l'ensemble des difficultés qu'ils ont connues pour se loger.

2. La location dans une copropriété dégradée comme unique solution de logement

Parallèlement aux habitants qui se sont installés à la Forestière en devenant propriétaires d'un appartement, d'autres sont entrés dans cette résidence par le biais de la location privée. C'est le cas de 17 des ménages interrogés.

Majoritairement issus de l'immigration[280], ces locataires ont la particularité d'être plus récemment arrivés en France que les anciens propriétaires. La plupart d'entre eux se sont effectivement installés sur le territoire entre 1989 et 2003. De même, leur emménagement au sein de la Forestière est généralement bien plus tardif que celui des anciens propriétaires. Ils sont la majorité à avoir intégré la résidence entre 1994 et 2005 (contre 1983-1993 pour tous les anciens propriétaires rencontrés).

En matière de positions professionnelles, ces locataires constituent souvent la partie des habitants la plus précarisée. La moitié d'entre eux vivent partiellement ou totalement des aides publiques (allocation-chômage, RSA, AAH, invalidité). Et, lorsqu'ils travaillent, ils occupent les emplois les moins qualifiés. Ils sont ouvriers dans le bâtiment, ouvriers d'usine, agents d'entretien, agents de restauration, agents de sécurité ou encore employés de ménage. Si quelques-uns sont embauchés en CDI, ils sont le plus souvent recrutés en CDD ou en intérim.

En dépit de ces positions aujourd'hui majoritairement dominées sur le marché de l'emploi, il faut souligner que 3 de ces locataires possédaient pourtant une activité professionnelle bien plus valorisée dans leur pays d'origine. C'est le cas d'Amina Ndongo, Assane Maka et de Marwan Khalil. Âgée de 53 ans, Amina est arrivée à la Forestière en 2000 et cumule aujourd'hui un emploi d'ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et une allocation-chômage. Avant de venir en France, elle était hôtesse de l'air au sein de la compagnie aérienne nationale du Congo. Assane a 46 ans. Arrivé à la Forestière en 1996, il est maintenant autoentrepreneur dans la réparation de véhicules et allocataire du RSA. Au Congo, il était ingénieur en thermo énergie (au Ministère de l'énergie). Tous deux ont fui leur pays suite aux changements politiques et n'ont jamais obtenu l'équivalence de leur ancien emploi. De son côté, Marwan, 57 ans, est arrivé à la Forestière en 2005. Il est aujourd'hui surveillant dans un collège et allocataire d'une allocation-chômage. En Tunisie, il était

[280] Hormis un habitnat qui est originaire de Martinique, tous les autres sont issus de l'immigration.

professeur de langue arabe. En quittant son pays pour suivre sa femme (française d'origine), il n'a donc – comme les autres – jamais pu retrouver une position professionnelle similaire à celle qu'il occupait en Tunisie.

En tout cas, l'analyse de la trajectoire résidentielle de ces locataires atteste des nombreuses difficultés qu'ils ont connues avant de pouvoir occuper un logement stable après leur arrivée en France.

Celles-ci s'illustrent en premier lieu dans leur impossibilité à pouvoir accéder au parc social. Plus concrètement, ces habitants ont d'abord souvent été contraints par leur irrégularité administrative et les délais nécessaires avant l'obtention d'un titre de séjour. Or, celui-ci est indispensable pour pouvoir prétendre au logement social - et reste souvent demandé dans le parc privé –. Une fois ces papiers obtenus, c'est ensuite le contexte de forte pénurie de logements sociaux en Ile-de-France qui leur a compliqué les possibilités de se loger dans ce parc. Alors que la moitié de ces habitants avaient déposé une demande de logement social, aucune n'a par exemple jamais abouti. Enfin dans certains cas, c'est leur situation familiale les a indirectement exclus de ce marché du logement. Notamment, c'est le cas de ceux qui se sont installés en France quelques années avant l'arrivée de leurs enfants et qui avaient comme projet de les faire venir ensuite. Si ces ménages avaient déposé une demande de logement social, celle-ci aurait été fondée sur leur situation familiale actuelle, sans tenir compte de leur projet de regroupement familial. Pour éviter de se voir préposer un logement trop petit et incompatible à leur projet, certains se sont donc auto-exclus de ce marché du logement. C'est notamment ce qui est arrivé à Amina Ndongo (ancienne locataire, ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et titulaire d'une allocation-chômage). Comme elle s'est installée en France 10 ans avant l'arrivée de ses enfants, elle s'est alors longtemps trouvée dans l'impossibilité de déposer une demande dans le parc social :

> *« Je ne pouvais pas faire de demande de logement parce qu'on était qu'à deux. Si j'avais fait une demande de logement social, on m'aurait donné 3 pièces, mais maintenant j'ai les enfants qui sont venus. Moi j'attendais les enfants. C'est pour ça que je n'ai pas fait de demande ».*

Étant donné que pour prétendre au regroupement familial il est exigé de posséder une surface de logement minimale, c'est dans la crainte de se voir attribuer une habitation trop petite qu'aucune demande de logement social ne pouvait donc être faite avant la concrétisation de ce projet.

De façon comparable, c'est dans d'autres situations l'union polygame de ces habitants qui les a empêché d'accéder au parc social. Interdite en France, cette forme d'union ne permet pas l'octroi d'un titre de séjour régulier. Or, celui-ci subordonne, comme évoqué, l'accès au logement social.

Ainsi, que ce soit du fait de leur situation administrative, de la forte demande ou de leur situation personnelle, ces habitants n'ont donc d'abord pas pu intégrer le logement social.

Parallèlement, l'accès au parc privé non dégradé a lui aussi souvent été compliqué. Comme pour le logement social, les longs délais nécessaires avant l'obtention d'un de titre de séjour ou le simple fait que ces habitants occupent des emplois disqualifiés et discontinus les ont rendu peu compétitifs sur ce marché du logement. L'accès au parc privé étant en effet fréquemment soumis à des conditions de garantie (salaires, type de contrats), que ces habitants ne sont pas toujours en mesure de fournir.

Par opposition, c'est du fait de sa dégradation et de la fuite des ménages les plus solvables que la Forestière propose des conditions d'entrée bien moins sévères que celles pratiquées dans le parc social et le reste du parc privé. « *À l'époque (en 2001) c'était une cité abandonnée, les gens n'en voulaient plus* » se souvient par exemple Aïssata Mwana, (ancienne locataire, arrivée à la Forestière en 2001, titulaire d'une Allocation Adulte Handicapé). C'est d'ailleurs selon elle cet évitement qui lui a permis de s'y loger en 2001.

Au-delà de cette faible sélectivité, l'installation de ces locataires à la Forestière est aussi grandement facilitée par leurs réseaux ethniques et par la connaissance d'au moins une personne vivant dans cet espace. En fait, la quasi-totalité des locataires rencontrés ont intégré cette résidence parce qu'ils connaissaient le propriétaire ou parce qu'ils lui ont été présentés par le biais d'un ami commun. C'est effectivement ce que soulignent Akem Ndoumbè et Lee Zhang :

> *« Je connaissais le propriétaire, c'est la même famille. Quand l'ancien locataire est parti, le propriétaire m'a pistonné »* Extrait d'entretien, Akem Ndoumbè, ancien locataire, arrivé à la Forestière en 2000, retraité après une carrière en tant qu'ouvrier d'usine puis agent d'entretien.
>
> *« C'est un ami de mon mari qui connaissait le propriétaire. On m'a dit que le propriétaire cherchait quelqu'un alors on a demandé ».* Extrait d'entretien Lee Zhang, ancien locataire, arrivés à la Forestière en 1986, titulaire d'une allocation-chômage.

Ici, ces propos rappellent que plus les individus occupent une position professionnelle dévalorisée, plus les réseaux ethniques deviennent déterminants dans la recherche d'un

logement[281]. Ces relations s'envisagent même comme une façon de dépasser les difficultés d'accès inhérentes aux parcs social et privé et d'accéder à un logement autonome.

En tout cas, qu'ils arrivent à la Forestière parce que les conditions y sont moins sélectives qu'ailleurs, ou parce qu'ils y ont été initiés par une personne de leur entourage, tous ces habitants accèdent à des logements et des espaces particulièrement dégradés.

Au fil des années, ces copropriétés voient d'ailleurs apparaître plusieurs « marchands de sommeil » qui « *sans payer les charges et sans effectuer de travaux dans les logements ont pu louer ces logements de façon très rentables à des ménages qui n'avaient pas d'autres alternatives* [282] ». Ces bailleurs ont donc profité de l'impasse des locataires sur le marché résidentiel pour les loger dans des espaces peu entretenus et avec un loyer élevé par rapport à la qualité des services rendus. C'est alors sous cette condition que Nacer Zniber se retrouve à accepter un appartement particulièrement dégradé :

> *« De toute façon, les gens qui étaient là, c'était des marchands de sommeil. Ils s'en foutent. Ils se disent que comme on est des immigrés, ils peuvent louer ces logements. Moi, quand je suis arrivé ici, on ne pouvait pas habiter là-dedans tellement c'était dégradé. […] Mon propriétaire, c'était un magouilleur* ». Extrait d'entretien, Nacer Zniber, ancien locataire, arrivé à la Forestière en 1998, retraité après une carrière comme ouvrier du bâtiment puis gardien de parking.

Nacer s'est installé à la Forestière dans un appartement de type F4 de 72 m2 en 1998. Après plusieurs années dans un hôtel meublé, il s'est lancé à la recherche d'un appartement plus grand dans le but de pouvoir prétendre au regroupement familial et de faire venir en France sa femme et ses 3 enfants. N'ayant pas d'autre solution, il a été orienté vers la Forestière par le biais d'un habitant de son village qui y vit. Il accepte alors une proposition d'appartement pour un montant de 3 000 francs par mois (le loyer est ensuite passé à 600 euros par mois). En fait, le propriétaire de ce logement possède « *5 ou 6 autres appartements* » mais ne paye les charges pour aucun d'entre eux. De plus, il refuse de réaliser des travaux de réparation. Nacer a donc effectué lui-même et à ses frais plusieurs aménagements (peinture, changement des fenêtres, etc.).

---

[281] L'importance du réseau ethnique a aussi bien été soulignée par Magda Garcia et Francine Dansereau dans leur travail portant sur les immigrés latino-américains venus s'installer à Montréal, que dans des travaux portant sur l'accès au logement en France. AUTHIER J.-Y., C. BONVALET, et J.-P. LEVY (dir), *Elire domicile*, *op. cit.* ; GARCIA M. et F. DANSEREAU, « Les trajectoires résidentielles des immigrés latino-américains à Montréal : une affaire d'identité et de réseau », dans AUTHIER J.-Y., BONVALET C., LEVY J.-P. *Elire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, PUL, 2010, p. 333-334.

[282] LE GARREC S., « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil », *op. cit.* (Page 59).

Dans le même esprit, Amedi Bakwanga, (ancien locataire, arrivé à la Forestière en 1998, inscrit dans une agence d'intérim et allocataire du RSA) s'est lui aussi trouvé contraint d'accepter de louer - pour 400 euros par mois et sans bail - une seule chambre dans un appartement qu'il partage avec d'autres familles (chaque famille se logeant dans une chambre individualisée).

> *« AB : Elle [la propriétaire] cherchait des locataires. Elle se disait que quand c'était des noirs, ils n'avaient pas de papiers alors elle faisait louer chaque chambre.*
>
> *RH : Il y avait une famille par chambre ?*
>
> *AB : Oui. Je lui ai demandé qu'elle fasse un bail, elle ne voulait pas. […] C'est quand elle m'a invité chez elle à manger, elle m'a dit vous allez me donner tant. Moi j'ai dit : « je veux bien mais au bout de 3 ans il me faut un bail à renouveler » et là elle ne voulait plus. Elle a dit : « non, non… ».*

Au-delà de cette situation illégale, l'appartement est lui aussi particulièrement dégradé. Par temps de pluie, « *il faut un parapluie pour aller aux toilettes. C'est à cause des infiltrations d'eau dans la toiture* », précise-t-il.

Si beaucoup de ces habitants reconnaissent le mauvais état de leur appartement à la Forestière, ces espaces se présentent pourtant comme la seule solution qu'ils ont pour se loger. « *J'ai trouvé l'appartement trop sale, il y avait plein de travaux, mais comme je n'avais rien pour vivre j'étais obligée* » se souvient par exemple Aïssata Mwana, (ancienne locataire, arrivée à la Forestière en 2001, titulaire d'une AAH). « *Moi je trouvais que c'était dégradé. Les murs vraiment ça suintait, il y avait de l'eau partout. C'est comme si on était des clochards quoi. Moi quand je suis venue, j'ai dit : « non, non, mais je ne peux pas rester comme ça ». C'est moi qui ai tout arrangé* » précise Amina Ndongo (ancienne locataire, arrivée à la Forestière en 2000, ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation)

En somme, le parcours de ces locataires n'est pas sans rappeler celui des habitants de logements insalubres parisiens présentés par Pascale Dietrich-Ragon[283] ou des habitants des hôtels meublés décrits par Abdelmalek Sayad[284] dans le sens où la copropriété dégradée représente bien souvent pour eux la seule solution de logement à laquelle il leur est permis d'accéder. Ainsi, les conditions d'installation rappellent que « *les ménages immigrés ont pâti,*

---

[283] DIETRICH-RAGON P., *Le logement intolérable*, *op. cit.*

[284] SAYAD A., « Le foyer des sans-famille », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1980, vol. 32, p. 89-103.

de façon générale, d'un accès restreint aux secteurs les plus valorisés du parc de logements. Ils se sont successivement orientés vers les franges désertées par les couches populaires françaises, au gré des politiques du logement. Ils ont d'abord trouvé refuge dans les bidonvilles et l'habitat de fortune, délaissés par leurs occupants au profit des grands ensembles créés à partir des années 1950. Puis, à compter de la fin des années 1970, ils ont pu s'installer dans la fraction du parc social la moins valorisée et celle qui se dégradait le plus rapidement : les cités et les grands ensembles »[285].

Au même titre que le sont les grands ensembles, ces copropriétés favorisent donc l'installation des catégories populaires et immigrées. Si elles sont dominantes, ces dernières sont pourtant loin d'être considérées comme homogènes. Au contraire, elles se découpent à l'échelle de la Forestière en 4 catégories :

- Les propriétaires occupants venus s'installer dans la copropriété parce que l'accession faisait partie de leurs projets résidentiels. Ils occupent les emplois les plus qualifiés, sont stables professionnellement et se caractérisent par une plus faible proportion de ménages immigrés.
- Les propriétaires occupants qui se sont installés dans la copropriété par défaut. Pour eux, l'achat d'un appartement s'est présenté comme l'occasion de résoudre une obligation de relogement, une situation administrative ou familiale. En dépit de leur stabilité professionnelle, ces habitants occupent des emplois moins qualifiés que les premiers et sont plus souvent issus de l'immigration.
- Les locataires du parc privés pour qui la location dans la copropriété dégradée devient l'unique solution de logement à laquelle il leur est permis d'accéder. Majoritairement immigrés, ces habitants sont aussi plus récemment arrivés en France. D'un point de vue professionnel, il y a ceux qui occupent les emplois les plus dévalorisés et/ou qui sont plus souvent que les autres titulaires d'allocations publiques. Marqués par des difficultés pour se loger dans le reste du parc privé et social, ils intègrent la copropriété dégradée parce qu'ils n'ont pas d'autres solutions de logement.
- Parmi ces locataires se détachent malgré tout, ceux qui occupent un emploi stable (peu qualifié mais en CDI) ou alors ceux qui bénéficiaient d'une position professionnelle bien plus élevée dans leur pays d'origine. S'ils sont, comme les autres locataires de la

[285] GALLOU R., « Le vieillissement des immigrés en France », *Politix*, 2005, vol. 72, p. 55-77.

Forestière par défaut, ils se distinguent par la position professionnelle qu'ils occupent/ou ont occupée.

En pratique, l'objectivation des conditions d'entrée des habitants à la Forestière, de ces catégories et de leurs différences internes seront ensuite essentielles pour saisir les effets de cette politique publique.

Conclusion du premier chapitre

En France, l'urbanisation de la banlieue commence à la fin du XIX^{e} siècle avec le déplacement des activités industrielles et d'une grande partie de la main-d'œuvre ouvrière en périphérie des villes et de la capitale. En dépit de cette dynamique, les conditions de logement sont au début du XX^{e} siècle particulièrement difficiles et souvent dépourvues de confort. Après la première guerre mondiale, l'urbanisation de la banlieue se poursuit grâce au développement de l'habitat pavillonnaire auto-construit et destiné à loger les catégories populaires dans des quartiers ne comportant aucun autre équipement. Bien que la gestion locale de ces communes – souvent organisée par les partis communistes et socialistes –, conduise vers une amélioration des conditions de logement, celles-ci demeurent encore majoritairement précaires sur toute la première moitié du XX^{e} siècle.

Après la seconde guerre mondiale, que ce soit à l'échelle nationale ou à celle des quartiers de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, l'urbanisation de la banlieue s'accélère et se présente comme une solution pour tenter de résoudre la crise du logement. Les grands ensembles se multiplient grâce aux politiques volontaristes des gouvernements qui favorisent la mise en place de plusieurs aides étatiques. Sont alors produits et proposés des logements équipés aux normes de confort modernes. Ceux-ci se font aussi bien dans des immeubles d'habitat social que dans des copropriétés privées. Si, du fait de leur image initialement valorisée, ces grands ensembles étaient à leur origine peuplés d'une population plutôt mixte socialement, ils sont en revanche très rapidement délaissés par les catégories moyennes et supérieures.

À l'échelle des copropriétés de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, ce sont les conditions de commercialisation des logements, les problèmes de gestion et l'augmentation répétée du montant des charges de copropriétés qui sont à l'origine de la fuite des ménages les plus solvables et de l'entrée de ces immeubles dans une spirale de dégradation. En retour,

cette situation impacte directement les logiques de peuplement de ces copropriétés puisqu'elles se présentent, très peu de temps après leur livraison, comme des lieux spécialisés dans l'accueil des populations issues des catégories populaires et immigrées. À défaut de considérer ces catégories comme homogènes, celles-ci sont pourtant marquées par de fortes différences internes. Si ces variations se mesurent par la coprésence d'au moins deux sortes de statuts résidentiels (locataires du parc privé et propriétaires occupants), elles le sont aussi grâce à l'objectivation des raisons qui ont conduit ces habitants à venir s'installer au sein de la copropriété de la Forestière à Clichy-sous-Bois. Alors que pour les propriétaires qui avaient le projet d'acheter un appartement, le choix du quartier s'explique par des contraintes financières, pour les habitants devenus propriétaires par défaut et pour les locataires du parc privé, l'installation à la Forestière traduit plus largement leur impossibilité de pouvoir se loger ailleurs.

Finalement, que ce soit dans les faubourgs industriels, les banlieues pavillonnaires de l'entre-deux-guerres ou aujourd'hui dans les grands ensembles en copropriétés dégradées et délaissées par les catégories supérieures, ce sont toujours les espaces résidentiels les moins attractifs qui se spécialisent dans l'accueil des populations issues des catégories populaires et immigrées. Celles-ci se caractérisant d'ailleurs par de plus faibles marges de manœuvre sur le marché résidentiel.

Après cette lecture urbaine et sociale des banlieues et des communes étudiées, il convient de revenir sur la façon dont ces espaces se sont constitués en catégories d'action publique.

Chapitre 2 :

L'action publique face à la « spatialisation des problèmes sociaux » : des premières interventions sur les copropriétés privées à la signature du programme de rénovation urbaine

Alors même que les grands ensembles et les copropriétés de Clichy-sous-Bois/Montfermeil se spécialisent dans l'accueil des catégories populaires et immigrées, ces lieux sont aussi très rapidement analysés comme un problème dans le débat public. En pratique, cette construction trouve racine dans les commentaires que formulent les champs médiatiques, scientifiques et politiques à destination de ces territoires. Tour à tour, ceux-ci surexposent, en effet, les faits de violence et les situations de dégradations des bâtiments, associent ces quartiers à des espaces de relégation et de concentration de la pauvreté ou encore organisent des politiques spécifiquement orientées vers ces territoires géographiques[286]. C'est le cas de toutes les mesures mises en place par la politique de la ville jusqu'à la signature du programme national de rénovation urbaine. En retour, ces interprétations et actions ont pour effet d'associer les difficultés des quartiers aux caractéristiques de leurs habitants autant que de généraliser les représentations faites sur ces lieux autour des problèmes qu'ils posent.

Dans le chapitre précédent, il a été exposé que la dégradation des copropriétés de Clichy-sous-Bois/Montfermeil s'explique prioritairement par les conditions de production et de commercialisation des bâtiments, la mauvaise gestion répétée des syndics ou encore par la présence de malfaçons juridiques et de construction. Parallèlement, la rénovation urbaine se donne pour ambition de résoudre les difficultés de ces résidences en prononçant leur démolition et en relogeant tous les habitants dans le parc social. À cela s'ajoute également la volonté de transformer la forme urbaine du quartier et les logiques de peuplement en introduisant plus de mixité sociale. Au regard des finalités de ces opérations, ce sont encore les caractéristiques des immeubles (des grands ensembles) et de leurs populations qui sont associées aux difficultés que connaissent ces résidences.

[286] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.* ; TISSOT S., *L'Etat et les quartiers*, *op. cit.*

En partant de ces constats, ce chapitre s'interroge sur la construction des copropriétés de Clichy-sous-Bois/Montfermeil en problème public, ainsi que sur la façon dont la politique de la ville et la rénovation urbaine souhaitent résoudre la situation de ces immeubles. Autrement dit, par quels mécanismes ces copropriétés sont-elles devenues un problème et avec quel regard, sur ces espaces, l'action publique et la rénovation urbaine se mettent-elles en œuvre ?

Pour ce faire, on commencera par analyser – dans une perspective générale, puis localisée – les raisons qui ont conduit les grands ensembles, les banlieues et les copropriétés à être considérés comme un problème et une catégorie d'action publique. À ce titre, cette présentation sera attentive aux impacts des champs médiatiques, scientifiques et politiques, à toutes les mesures d'action publique qui ont été déployées sur les copropriétés de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, ainsi qu'à la façon dont celles-ci ont systématiquement fait de la forme des bâtiments et des habitants, les responsables de la dégradation (I). Ensuite, seront étudiés les enjeux du PRU, ses modalités d'applications et les représentations que celui-ci véhicule. Ici, on constatera que pour transformer les quartiers, la rénovation urbaine se donne surtout pour objectif d'invisibiliser les stigmates que le sens commun et politique porte sur ces territoires. C'est alors que la restructuration du bâti s'appuie sur le modèle des espaces résidentiels les plus socialement dotés pour tenter de changer l'image des quartiers (pavillonnaire, résidentialisation, etc.). De même, la finalité de ces opérations cherche à accroître la mixité sociale dans le but de limiter la prédominance des catégories populaires et immigrées dans ces lieux. Néanmoins, on soulignera de nombreuses réserves que suppose l'application de cet objectif. Ainsi, ce chapitre démontera que toutes ces mesures d'action publique résument la dégradation des copropriétés aux caractéristiques des bâtiments et des habitants et ce, sans même prendre en compte les conditions de production, de gestion et de commercialisation des résidences (II).

En termes de méthodes, les données mobilisées sont principalement celles obtenues grâce à la consultation des archives municipales, par entretiens avec des professionnels ou encore par observation du quartier.

I. Du problème des copropriétés dégradées aux premières interventions publiques

En étant délaissés par les catégories moyennes et supérieures, les grands ensembles sont à l'échelle nationale, comme à celle de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, rapidement devenus des espaces de concentration des catégories populaires et immigrées.

Dès les années 70, ce sont d'ailleurs ces catégories qui sont les premières victimes de la crise économique, puis des dérégulations du marché du travail à l'origine du chômage de masse et des formes d'emplois atypiques : CDD, intérim, temps partiel, etc.[287]. Dans ce cas, les quartiers de banlieue et les grands ensembles ont donc « *subi de plein fouet les effets de la désindustrialisation et de la segmentation internes des classes populaires dont les plus fragiles ont basculé dans le chômage et la précarité de l'emploi*[288] *».*

De ce fait, c'est avec les stratégies d'évitement des ménages les plus socialement dotés et la fragilisation économique des catégories populaires que les grands ensembles sont devenus des lieux dans lesquels se « *concentrent des proportions élevées de familles monoparentales et de familles nombreuses, d'individus de nationalité étrangère, de jeunes de moins de 25 ans, de non-diplômés, de personnes (et en particulier de jeunes de moins de 25 ans) au chômage ou occupant des emplois précaires, de bénéficiaires du RMI, des aides au logement ou des allocations familiales, ou bien encore des ouvriers non qualifiés*[289] ».

Dès les années quatre-vingt, cette concentration objective de catégories populaires et immigrées est interprétée dans les champs médiatiques, scientifiques et politiques comme un « problème social ». À l'origine de cette construction, ce sont moins les situations de dégradation des logements et les conditions de vie des catégories populaires que les caractéristiques propres aux habitants qui sont présentées comme l'essence du problème[290]. En fait, quand l'association entre les « grands ensembles en copropriété » et l'idée « problème » renvoie à « *des constructions mentales, sociales, politiques et morales*[291] », la compréhension du programme de rénovation urbaine actuellement menée et de ses enjeux ne

---

[287] CASTEL R., *Les métamorphoses de la question sociale*, Paris, Folio, 1995.
FOL S., « La politique de la ville, un outil pour lutter contre la ségrégation ? », *L'Information géographique*, 2013, n° 77, p. 6-28.

[288] AVENEL C., *Sociologie des quartiers sensibles*, *op. cit.* (Page 24).

[289] AUTHIER J.-Y., « Les « quartiers » qui font l'actualité », *op. cit.* (Page 244-245).

[290] FOL S., « La politique de la ville, un outil pour lutter contre la ségrégation ? », *op. cit.*

[291] AVENEL C., « La construction du « problème des banlieues » entre ségrégation et stigmatisation », *Journal français de psychiatrie*, 2011, n° 34, p. 36-44. (Page 36).

peut être faite sans se saisir des représentations qui ont fait des quartiers, au sens large, (1) et des copropriétés de Clichy-sous-Bois/Montfermeil une catégorie d'action publique (2).

1. La dimension spatialisée des problèmes sociaux

Au moment de leur édification, les grands ensembles de banlieue sont, comme évoqué, des espaces attractifs et caractérisés par une relative mixité sociale. S'ils font l'objet de quelques critiques lors de leurs premières années de fonctionnement, celles-ci se concentrent en définitive surtout sur leur forme architecturale et le rejet de l'urbanisme fonctionnel (chapitre 1).

Ensuite, c'est à partir des années 70, avec la réorientation des politiques de logement en faveur de l'accession à la propriété et la dégradation progressive des immeubles, que les grands ensembles deviennent délaissés par les catégories moyennes et supérieures au profit d'une population majoritairement issue des catégories populaires et immigrées. Du fait de cette transformation du peuplement – et de la concentration qu'elle induit – les banlieues (1.1) et les grands ensembles en copropriété (1.2) sont à l'échelle nationale régulièrement présentés comme un problème dont la portée généralisante ne permet pas de souligner la pluralité des populations qui vivent dans ces espaces (1.3).

1.1. La construction du « problème des banlieues »

Selon Erik Neuveu, un « problème public » s'illustre par la transformation d'un fait social en un enjeu de débat public. Souvent, cette opération est aidée par l'action de plusieurs opérateurs (presse, politiques, intellectuels, etc.) dont les pratiques permettent de mettre en débat le phénomène observé, de pointer son caractère problématique, pour plus tard en construire une réponse en termes d'action publique[292]. À l'échelle nationale, la construction problématique des banlieues débute dans les années quatre-vingt. Pour ces territoires – et leurs grands ensembles –, ce sont la transformation du peuplement et le constat de quelques cas de violences qui sont interprétés dans les champs médiatiques et cinématographiques (1.1.1), scientifiques (1.1.2) et politiques (1.1.3) comme étant constitutifs d'un problème. En

[292] NEVEU E., « L'approche constructiviste des « problèmes publics ». Un aperçu des travaux anglo-saxons », *Études de communication*, 1999, n° 22, p. 41-58.

retour, cette construction nécessite le déploiement d'une politique spécifique : la politique de la ville.

1.1.1. La construction médiatique et cinématographique du « problème »

Le début des années quatre-vingt constitue une période charnière dans les représentations portées sur les grands ensembles. C'est effectivement à cette période que « *la question des banlieues s'impose véritablement comme un « problème social » lorsque la société française découvre les premières violences urbaines à travers les « rodéos des Minguettes » de l'été 1981 dans certains quartiers de l'agglomération lyonnaise*[293] ». C'est donc avec la mise en images de cet événement que les territoires de banlieues se constituent comme un sujet à part entière dans le champ médiatique. Les quartiers y sont présentés comme des espaces de violences et de vandalismes et les grands ensembles deviennent un de leurs attributs[294].

Par la suite, la construction des banlieues comme objet médiatique se poursuit tout au long des années quatre-vingt avec la succession de plusieurs événements.

D'abord, cette question occupe l'actualité avec la mise en place de l'opération « anti été chaud » sur 11 départements en 1982. Ce dispositif s'envisage comme un moyen de prévention de la délinquance dans le but d'éviter que la situation de violences connue aux Minguettes, un an plus tôt, ne se reproduise[295].

Ensuite, l'attention médiatique s'attarde sur la percée de l'extrême droite dans un quartier de Dreux en 1983, puis sur la marche des beurs pour l'égalité dans plusieurs villes françaises la même année[296].

Au cours des décennies suivantes, la construction du problème des banlieues prend forme avec la médiatisation et l'interprétation de plusieurs faits de violences survenus dans les quartiers périphériques comme cela a été le cas avec les émeutes de Vaulx-en-Velin dans la banlieue lyonnaise en 1990 puis, plus tard, avec celles de Clichy-sous-Bois en 2005. Au-delà de la simple restitution de l'altercation survenue entre des jeunes et la police, ces

---

[293] AVENEL C., *Sociologie des quartiers sensibles*, *op. cit.* (Page 9).
[294] PRODUCTION VIDEO CHS (CENTRE D'HISTOIRE SOCIALE), CANTEUX C., FOURCAUT A., et MENJOULET J., *Filmer les grands ensembles*, *op. cit.*
[295] LAPEYRONNIE D., *Quartiers en vacances, des opérations de prévention été à ville vie et vacances 1982-2002*, Saint-Denis, Les Editions de la DIV, 2003.
[296] AVENEL C., *Sociologie des quartiers sensibles*, *op. cit.*

émeutes, « *progressivement détachées de leurs événements déclencheurs, sont rapportées au problème général des « banlieues » ou des « quartiers sensibles » décrits comme un problème social nouveau, spécifique et révélateur du fonctionnement de la société dans son entier*[297] ». L'interprétation de ces incidents bénéficie d'une montée en généralité qui fait de ces quartiers une nouvelle question sociale. Au moment des émeutes de Vaulx-en-Velin, par exemple, « *ce passage du cas particulier à la catégorie générique ressort de tous les gros titres des [articles de presse]. Les lieux du décès et de l'émeute, Vaulx-en-Velin, sont présentés comme l'illustration d'un problème général, celui de la banlieue difficile, du quartier en cours de réhabilitation*[298] ». Ces territoires de banlieues qui se sont développés après la seconde guerre mondiale, grâce à l'urbanisme fonctionnel et au soutien de l'État, sont donc dans le champ médiatique rapidement désignés comme des espaces dans lesquels se concentreraient tous les maux de la société : chômage, délinquance, économie parallèle, échec scolaire, immigration, exclusion, ghetto, etc.[299]. Leur médiatisation, volontairement traitée de façon sensationnelle, en fait « l*e symbole même de l'extériorité sociale et culturelle*[300] ».

Parallèlement, la construction problématique des grands ensembles passe aussi par le champ cinématographique qui présente ces immeubles et les quartiers de banlieue comme la figure des nouveaux taudis. Par exemple, plusieurs films – dont *Le choix des armes* d'Alain Corneau en 1981 – insistent sur les situations de violences, s'attardent sur la dégradation des bâtiments et les actes de vandalismes. Les images mettent ainsi en scène l'humidité des immeubles, la présence d'ordures abandonnées sur les sols, les boîtes aux lettres cassées et les tags dans les ascenseurs et les escaliers.

1.1.2. La construction scientifique du « problème »

Dans le champ scientifique, et plus particulièrement dans la recherche en sociologie, le début des années quatre-vingt se caractérise par le versement de plusieurs crédits recherche favorisant les enquêtes sur l'urbain et l'évolution de la ville. À la demande des ministères, des collectivités locales, des institutions européennes, de quelques entreprises privées et

---

[297] TISSOT S., *L'Etat et les quartiers*, *op. cit.* (Page 19).
[298] *Ibid.* (Page 22).
[299] AVENEL C., *Sociologie des quartiers sensibles*, *op. cit.*
[300] AVENEL C., « La construction du « problème des banlieues » entre ségrégation et stigmatisation », *op. cit.* (Page 37).

d'organismes parapublics (comme la Caisse des Dépôts et Consignations), plusieurs programmes de recherches sont lancés. Ceux-ci privilégient les enquêtes sur le thème du local et de l'exclusion et s'inscrivent en réponse aux fortes demandes en matière d'évaluation des politiques publiques.

À cette époque, parmi les auteurs qui portent la recherche urbaine, se trouve Alain Touraine, directeur du laboratoire le CADIS (CNRS-EHESS) qu'il crée en 1981. La question urbaine est pour lui « *l'occasion de développer des interventions fortement médiatisées, et de promouvoir un paradigme général, celui de l'exclusion*[301] ». En même temps que cette théorie distingue les individus « inclus » dans la société (c'est-à-dire ceux qui sont protégés contre les effets de la crise) des « exclus » (ceux qui sont le plus touchés par le chômage de masse), cette analyse intègre aussi une dimension spatiale. « *Selon cette thèse, la dualisation qui caractériserait désormais la société s'incarnerait de façon privilégiée dans la ville, et plus précisément s'exprimerait par la coupure croissante entre les quartiers de relégation, où s'accumuleraient les handicaps marqués par l'anomie, la désorganisation et la violence gratuite, et le reste du territoire*[302] ». Dans cette théorie, les espaces de relégation sont volontairement associés aux quartiers de banlieue.

Dans la lignée des travaux d'Alain Touraine, François Dubet, autre chercheur du CADIS, poursuit l'exploitation de ce paradigme de l'exclusion par l'intermédiaire d'une enquête réalisée auprès des « jeunes » dans plusieurs villes et quartiers en France et en Belgique[303]. L'auteur présente le modèle de la jeunesse ouvrière anciennement intégrée par le partage de normes, de valeurs et unie autour de la lutte des classes comme une catégorie en voie de disparition. À sa place, la jeunesse dans les villes françaises du début des années quatre-vingt apparaît plutôt comme « *un monde marqué par des formes de protestations qui ne parviennent pas à s'organiser et qui ne débouchent que sur la rage et la violence gratuite*[304] ». Ici, cet ouvrage assimile la jeunesse dans les quartiers aux « classes dangereuses » de l'entre-deux-guerres et à leur potentiel révolutionnaire. Cette lecture fait donc autant des banlieues, une menace pour la ville riche, que des quartiers et des grands ensembles, un univers à la marge du reste de la société.

---

[301] TISSOT S., « Les sociologues et la banlieue : construction savante du problème des « quartiers sensibles » », *Genèses*, 2005, vol. 60, p. 57‑75. (Page 61).
[302] *Ibid.* (Page 60).
[303] DUBET F., *La galère : jeunes en survie*, Paris, Fayard, 1987.
[304] TISSOT S., « Les sociologues et la banlieue », *op. cit.* (Page 61).

Plus récemment, d'autres travaux complètent et appuient ces représentations. C'est le cas du modèle de la ville à 3 vitesses développé par Jacques Donzelot[305]. Ici, l'auteur distingue les centres-villes gentrifiés, les zones de périurbanisation et les banlieues qui font office d'espace de relégation et de concentration de la pauvreté. Si dans une visée explicative, ce modèle éclaire sur la situation des grandes métropoles, on peut en même temps lui reprocher de ne pas tenir compte des différences internes qui caractérisent les populations dans chacun de ces espaces. Au contraire, ce modèle concourt à renforcer l'idée de problème dans les territoires de banlieues et à homogénéiser les populations qui vivent dans ces espaces.

Ainsi, c'est sous ces conditions que ces travaux participent à la construction d'une vision unifiée de ces territoires autour d'un cumul de problèmes sociaux, autant qu'ils font de la catégorie « jeunes », réunie autour de l'expérience de « la galère », une des conséquences du « problème des banlieues ».

1.1.3. La construction politique du « problème »

Parallèlement, cette idée de « *spatialisation des problèmes sociaux*[306] » – rendue par l'association entre la « pauvreté », l'« immigration », l'« exclusion » et un espace géographiquement délimité (les « banlieues », les « cités », les « quartiers d'exil » – est aussi largement reprise dans le discours politique et dans le champ de l'action publique[307]. Ici, les quartiers de banlieues se constituent comme le principal destinataire de la politique de la ville mais aussi l'objet central de la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) votée en 1991 puis de la délimitation des Zones Urbaines Sensibles (ZUS) en 1996. Chacune de ces mesures se donnant d'ailleurs pour objectif de lutter contre la ségrégation urbaine en faisant du quartier l'échelle d'intervention légitime. C'est ainsi que l'action publique passe « *du traitement des familles à problèmes au traitement des territoires à problèmes*[308] » et les différents dispositifs mis en place vont « *désormais cibler, non plus tant la pauvreté elle-même que la manière dont elle est répartie dans l'espace et, plus précisément, sa concentration dans les quartiers d'habitat social* [309] ». En même temps que ces mesures réaffirment l'idée d'une concentration

[305] DONZELOT J., « La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification », *op. cit.*
[306] TISSOT S. et F. POUPEAU, « La spatialisation des problèmes sociaux », *op. cit.*
[307] *Ibid.*
[308] AVENEL C., *Sociologie des quartiers sensibles*, *op. cit.* (page 102).
[309] TISSOT S., *L'Etat et les quartiers*, *op. cit.* (Page 43).

des difficultés sociales dans les quartiers de banlieues et les grands ensembles, elles sont donc aussi présentées comme le seul moyen pour remédier à ce phénomène.

Historiquement, la politique de la ville se met en place de façon expérimentale dès la fin des années 70 et suite à l'assassinat d'un habitant de la cité des 4 000 à la Courneuve. Face à cet événement, un groupe de travail appelé « Habitat et Vie Sociale » se constitue au sein du Commissariat général du plan. Composé de hauts fonctionnaires des ministères de l'équipement, de l'action sociale et du secrétariat d'État à la jeunesse, ce groupe dresse un bilan particulièrement négatif des grands ensembles. Il pointe notamment les stratégies d'évitement de ces espaces par les catégories moyennes et supérieures. Les résultats de cette réflexion amènent en 1977 à la signature de la circulaire Habitat et Vie Sociale (HVS) dans 53 quartiers. Celle-ci doit permettre de « *conduire dans les grands ensembles urbains qui présentent des signes de dégradation et de pauvreté sociale et culturelle des opérations coordonnées d'amélioration du logement et des services collectifs*[310] » en concertation avec les collectivités locales et les habitants. En pratique, ce sont ces conventions HVS qui posent les bases de la politique de la ville en introduisant une géographie prioritaire, une approche transversale appuyée par un projet territorial, des programmes d'actions définis contractuellement par l'État et les villes et une articulation entre réhabilitation des immeubles, développement des services publics, participation des habitants et des associations.

Ensuite, l'institutionnalisation de la politique de la ville se poursuit – toujours de façon expérimentale – avec la mise en place des conventions Développement Social des Quartiers (DSQ) en réponse aux rodéos des Minguettes et à la première élection de François Mitterrand (Président de la République de 1981 à 1995). Un nouveau rapport réalisé par la Commission Nationale du Développement Social des Quartiers (CNDSQ) dresse un bilan mitigé des procédures HVS en soulignant qu'elles se sont surtout centrées sur le bâti sans forcément associer la participation des habitants. À l'inverse, l'objectif des actions conduites dans le cadre du DSQ souhaite pouvoir sortir d'un système sectoriel et vertical en donnant plus de pouvoir au local.

Quelques années plus tard, en 1988 avec la création de la Direction Interministérielle des Villes (DIV), puis en 1990 avec les émeutes de Vaulx-en-Velin dans le quartier du Mas-du-Taureau, la politique de la ville s'affranchit de son côté expérimental. À cette période François Mitterrand proclame effectivement la fin des DSQ au profit d'une politique de la ville nationale. Celle-ci se concrétise alors par la nomination de Michel Delebarre en tant que

[310] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.* (Page 37).

ministre d'État chargé de la politique de la Ville (de 1990 à 1992), par le lancement de Grands Projets Urbains dans le but de favoriser le réaménagement de certains grands ensembles, par la mise en œuvre des premiers contrats de ville et par la création d'un comité national d'évaluation et de suivi des actions de politique de la ville. De même, la décennie 90 est aussi marquée par l'augmentation du budget alloué à la politique de la ville et l'accroissement du nombre de « territoires prioritaires ». « *Les 53 conventions HVS de 1977 ont laissé place à 148 DSQ en 1984, puis 296 en 1989 ; près de 1 300 quartiers dans les 214 contrats de villes en 1994, puis 1 500 en 2000, et enfin 2 500 dans les 490 contrats urbains de cohésion sociale signés en 2007…* [311] ».

Si tout au long de son institutionnalisation, la politique de la ville se concentre autour de la question de la « *spatialisation des problèmes sociaux* », sa spécialisation vers les quartiers prioritaires, les banlieues et les grands ensembles, a aussi été aidée par le soutien de certains intellectuels proches du monde scientifique. Lors de sa création en 1988, la DIV se heurte en effet à de nombreuses critiques. Celles-ci sont notamment portées par le Ministère de l'Équipement qui, avant l'instauration de cette nouvelle direction, avait en charge la question du logement social. Pour contrer ces réticences et accroître sa légitimité, la DIV se tourne d'abord vers les réformateurs de la fonction publique qui valorisent les idées de proximité, de transversalité et de participation. Avec eux, elle souhaite montrer que la politique de la ville ne concerne pas uniquement la lutte contre l'exclusion des territoires déshérités mais qu'elle participe aussi à la transformation de l'ensemble du service public, grâce à la promotion d'un fonctionnement moins vertical (qui donne plus de pouvoir au local). Ensuite, la DIV s'appuie sur le soutien de plusieurs hauts fonctionnaires (dont certains appartiennent au Ministère de l'Équipement, à l'Union des HLM et à la Caisse des Dépôts et Consignations) avant de solliciter un soutien auprès du monde intellectuel. Sur ce point, Yves Dauge (Délégué Interministériel à la ville de 1988 à 1991) affirmait : « *l'impérieuse nécessité d'un immense investissement intellectuel mobilisant toutes les forces vives, pour que cette politique s'enracine démocratiquement et que de nouvelles solutions soient trouvées pour sa mise en œuvre*[312] ». Cet appui se matérialise par l'intermédiaire des « entretiens de la ville » et la revue *Esprit*. Les « entretiens de la ville » sont des conférences organisées dans le cadre d'un partenariat entre la revue *Esprit* et la DIV de 1990 à 1993, puis de 1994 à 1996 sous le nom de « rencontres de la DIV ». Cet espace favorise les interventions d'intellectuels,

[311] *Ibid.* (page 43).
[312] TISSOT S., « Les sociologues et la banlieue », *op. cit.* (Page 65).

d'universitaires et de membres de la revue. Ces interventions font ensuite l'objet d'une publication dans un des numéros d'*Esprit*. Alain Touraine, cité plus haut, a par exemple participé à ces conférences et a pu y exposer son paradigme de l'exclusion. La revue *Esprit* a été créée en 1932. D'abord inspirée par le catholicisme social et après plusieurs écrits portant sur l'anticolonialisme, l'antitotalitarisme et en faveur de la défense de la démocratie et des droits de l'homme, la revue se focalise ensuite dans les années quatre-vingt sur les questions de l'exclusion et de la nouvelle pauvreté qu'elle est une des premières à associer à celle des banlieues. Si plusieurs écrits commentent les émeutes de Vaulx-en-Velin en 1990, c'est dans cette revue que « *la situation des banlieues est présentée comme une expression paradigmatique de l'exclusion*[313] ».

Alors que la politique de ville se constitue comme un moyen de lutter contre la concentration spatiale des difficultés, les membres de la DIV légitiment donc cette approche territoriale autour des quartiers et des grands ensembles grâce aux soutiens du monde administratif et scientifique. Si ces soutiens permettent la reconnaissance de cette forme d'action publique, ils contribuent aussi à renforcer l'association des banlieues et des grands ensembles à un « problème social » sur lequel il est nécessaire d'intervenir. Par la suite, cette construction des quartiers comme une « catégorie d'action publique » se voit renfoncée par la délimitation de ces espaces en catégorie statistique avec la création de l'Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles (ONZUS) en 2003 et par la professionnalisation des emplois dans le développement social urbain. Ceux-ci sont chargés de mettre en œuvre ces politiques territorialisées.

Comme pour d'autres phénomènes, les banlieues et les grands ensembles sont donc devenus un problème et une catégorie d'action publique dès que des opérateurs les ont désignés comme tels[314]. Ici, c'est le cas des champs médiatiques, scientifiques et politiques qui ont fait de ces espaces une nouvelle question sociale, la figure du paradigme de l'exclusion et des territoires nécessitant la mise en place d'une politique spécifique. Dans les faits, ces représentations s'appuient « *sur l'hypothèse selon laquelle la concentration de*

---

[313] *Ibid.* (Page 68)

[314] Cette construction rappelle comme l'ont montré les travaux interactionnistes que la déviance et la notion de problème sont avant tout le résultat d'une désignation faite par autrui. BECKER H.S., *Outsiders : Etudes de sociologie de la déviance*, *op. cit.* ; NEVEU E., « L'approche constructiviste des « problèmes publics ». Un aperçu des travaux anglo-saxons », *op. cit.*

population pauvre dans certains quartiers relégués entraînerait une dynamique particulière d'exclusion, fondée sur l'existence d'effets de quartier [315] ».

1.2. La construction du « problème des copropriétés »

Parallèlement aux grands ensembles et aux quartiers de banlieues, c'est dans les années quatre-vingt que la situation financière et la dégradation de certaines copropriétés les amènent, elles aussi, à être pensées comme un nouveau problème public. En pratique, cette construction reprend le même déroulé. Le phénomène des copropriétés dégradées est d'abord construit par les acteurs de l'urbanisme et du logement. Ensuite, il est associé à la question des banlieues, pour enfin faire l'objet de mesures spécifiques.

Selon sa définition juridique, une copropriété est constituée d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles divisés entre des parties communes, des parties privatives et dans lesquelles la propriété est répartie entre plusieurs individus[316]. Les copropriétés sont régies par la loi n° 65-557 de juillet 1965 et placées sous l'égide du ministère de la Justice.

Historiquement, « *la communauté d'experts attachée à cet ensemble normatif rassemble des magistrats, des avocats spécialisés, des géomètres, des universitaires mais aussi la corporation des administrateurs de biens et dispose d'un organe représentatif : la Chambre nationale des experts en copropriété* [317] ». Dans cette optique, la question des copropriétés est donc d'abord rattachée aux professionnels du droit et de la justice. Pour eux, et malgré la dégradation de certains immeubles, le statut de copropriétaire demeure une des composantes du droit et des libertés individuelles. Dans cet esprit, la mise en place de mesures d'actions publiques sur ce type d'habitat serait une forme d'ingérence et constituerait une menace pour l'expression de ces mêmes libertés individuelles. En dépit de la dégradation objective de plusieurs copropriétés, aucune mesure d'action publique nationale n'est donc appliquée jusqu'à la fin des années quatre-vingt. Si certaines actions se développent au niveau local, elles le sont de façon expérimentale et à l'initiative de quelques maires et élus locaux.

---

[315] FOL S., « La politique de la ville, un outil pour lutter contre la ségrégation ? », *op. cit.* (Page 12).
[316] AGIER D., J.-M. DELEUIL, E. GOURDOL, et P. VINCENT, *Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles: le cas français*, *op. cit.*
[317] LEFEUVRE M.-P., « Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées », *Sociologie du Travail*, 2010, vol. 52, p. 87‑103. (Page 90).

C'est d'ailleurs dans ce cadre que plusieurs interventions ont été conduites dans la région grenobloise et à Montfermeil dès le début des années quatre-vingt[318]. Appuyées par le soutien de plusieurs associations spécialisées dans l'amélioration de l'habitat, de sociétés d'économies mixtes locales, de bureaux d'études et d'organismes HLM, ces opérations se sont notamment concentrées sur la préemption des logements et sur la mise en place de procédures de résorption de l'habitat insalubre.

Les années 90 constituent une étape charnière dans la façon dont sont envisagées les copropriétés dégradées. En effet, c'est en 1994 que la loi relative à l'habitat intègre à celle de 1965 la notion de « copropriété en difficulté » pour décrire celles dont l'équilibre financier est gravement compromis et/ou pour qui le syndic est dans l'impossibilité de maintenir la conservation de l'immeuble[319]. Historiquement, cette inscription dans la loi de 1994 se présente comme la première forme de reconnaissance publique du « problème des copropriétés dégradées ».

De même, c'est aussi au cours de cette décennie que la vision juridique s'efface au profit d'une autre portée par les spécialistes du logement et de l'urbain qui voient les copropriétés comme « *une sous catégorie de l'habitat dégradé*[320] ». Aidée par le bilan des premières expérimentations locales, cette vision des acteurs de l'urbanisme et du logement s'articule ensuit autour de plusieurs enquêtes conduites sur les copropriétés. Ces dernières sont réalisées par des urbanistes, des chercheurs universitaires, des sociétés d'économie mixte, des bureaux d'études et sont construites en réponse à des commandes publiques élaborées par des acteurs de la politique du logement. En termes de résultats, ces travaux font de la dégradation de certaines copropriétés « *une des dimensions de la dégradation des grands ensembles et de la ségrégation urbaine*[321] ». Comme dans le « parc social de droit », ce sont alors les logiques de peuplement et les fonctions de ces copropriétés – spécialisées dans l'accueil des populations issues des catégories populaires et immigrées – qui sont présentées comme l'origine de leurs difficultés et qui les amènent à être pensées comme un

---

[318] BALLAIN R. et C. JACQUIER, « Les nouveaux territoires de l'intervention publique », dans DUPONT J.-P., *40 ans de réhabilitation de l'habitat en France*, Economica., Paris, 1989, p. 237-251.

[319] Notamment, cette loi autorise les OPAC, OPHLM et sociétés anonymes d'HLM à devenir syndics de copropriétés pour celles connaissant des difficultés de gestions. Aussi, cette loi oblige à la transmission des comptes de gestion en cas de la vente d'un bien. ROUQUETTE R., « La loi habitat et le logement social », *Actualité Juridique Droit Immobilier*, 1994. ; SIMON E., « Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation. », *HALSHS*, 2014. En ligne, URL : https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01098315, Consulté le 25 novembre 2015.

[320] LEFEUVRE M.-P., « Structuration d'un champ d'action publique », *op. cit.* (Page 89).

[321] *Ibid.* (Page 100).

« parc social de fait [322] ». Le « problème des copropriétés dégradées » s'intègre alors à celui des banlieues et des grands ensembles définis par la concentration des difficultés sociales dans des territoires délimités.

En retour, la reconnaissance des difficultés des copropriétés conduit à la signature de deux dispositifs publics. D'une part, sont crées en 1994 les « *opérations programmées visant à la requalification des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier (OPAH copropriétés*) [323] ». Ces procédures qui associent l'État, les collectivités locales et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) se fixent comme objectif de permettre la conduite de travaux de réhabilitation dans le parc privé. D'autre part, sont mis en place en 1996 les « plans de sauvegarde ». Décidés par le préfet, ceux-ci se concentrent sur le cadre de vie, permettent à la puissance publique d'inciter à la réalisation de travaux et assimilent les propriétaires à des occupants (ils peuvent même être privés de leurs droits de propriétés). Ici, ces mesures font donc des habitants les responsables de la dégradation, puisque c'est en les privant de leurs droits qu'est espérée une amélioration de la situation des résidences. Aussi, les « plans de sauvegarde » précisent l'intégration de la question des copropriétés dans celle des banlieues, puisque cette procédure est une des dispositions du plan de relance pour la ville, signé la même année et à l'origine de la délimitation des ZUS dans le cadre de la politique de la ville. Par la suite, les comités interministériels des villes de 1998 et de 1999 poursuivent aussi l'association de la question des copropriétés à celle des banlieues en précisant qu'il est nécessaire de conduire une intervention publique sur cette forme d'habitat.

En dépit de leur institutionnalisation en tant que catégorie d'action publique, la situation des « copropriétés dégradées » demeure encore aujourd'hui particulièrement difficile à évaluer. Contrairement aux ZUS, il n'existe par exemple pas de statistiques nationales permettant d'appréhender l'ampleur du phénomène. De même, et malgré le développement des politiques publiques, aucune définition légale précise n'a été retenue pour décrire les copropriétés concernées. Si la loi de 1994 évoque les « copropriétés en difficultés », les

---

[322] Cette expression est employée par Johanna Lees en référence aux travaux de Florence Bouillon. « Le parc social de fait » sert à décrire un habitat privé bon marché qui accueille des populations qui remplissent tous les critères pour intégrer le parc social mais qui en sont pourtant exclues. LEES J., « Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait », *Espaces et sociétés*, 2014, n° 156-157, p. 69-84 ; BOUILLON F., *Les mondes du squat. Productions d'un habitat illégal et compétences des citadins disqualifiés*, Thèse de doctorat en anthropologie, Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, Paris, 2007.

[323] LEES J., « Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait », *Espaces et sociétés*, 2014, n° 156-157, p. 69-84 ; BOUILLON F., *Les mondes du squat. Productions d'un habitat illégal et compétences des citadins disqualifiés*, Thèse de doctorat en anthropologie, Ecole des Hautes Etdudes en Sciences Sociales, Paris, 2007. (Page 22).

OPAH et les plans de sauvegarde sont ensuite décrits comme des dispositifs à destination des « copropriétés dégradées ». Bien que cette expression renvoie davantage aux défauts d'entretien et à l'état du bâti, elle ne possède donc pas de valeur juridique[324].

C'est en tout cas à partir des années 90 que la question des « copropriétés dégradées » intègre celle des grands ensembles et des quartiers de banlieue pour être, elles aussi, envisagées comme des espaces de concentration des problèmes sociaux.

1.3. La portée généralisante de la spatialisation des problèmes sociaux

De manière performative, la construction des banlieues, des grands ensembles et des copropriétés en problèmes publics n'est pas sans conséquence sur les représentations communes portées sur ces espaces. Ainsi, la traduction de cette « spatialisation des problèmes sociaux » se résume dans les champs médiatiques, politiques et parfois scientifiques par la figure du « ghetto ». Si cette expression traduit historiquement à l'assignation à résidence des populations juives dans un quartier de Venise au XVI^e^ siècle, puis dans un autre de Varsovie pendant la seconde guerre mondiale, elle est aujourd'hui devenue « *synonyme de zone de concentration de l'exclusion, dans laquelle vit une population ethniquement homogène, fonctionnant comme une microsociété et publiquement discréditée* [325] ». De façon critique, Pierre Gilbert souligne que l'association des grands ensembles à un « ghetto » s'appuie souvent sur deux types d'arguments. D'un côté, les ghettos seraient ici le résultat de la relégation spatiale des catégories précaires et immigrées. D'un autre, l'isolement spatial qu'ils impliquent produirait des modes de vie (des « effets de quartiers ») néfastes pour l'intégration sociale des habitants[326].

Alors que dans le sens commun cette expression est aujourd'hui régulièrement mobilisée pour décrire les grands ensembles et les quartiers de banlieues, elle est pourtant inadaptée. C'est notamment ce que rappelle Loïc Wacquant [327]. Contrairement aux représentations, les ghettos ne sont pas toujours des espaces de concentration de la pauvreté.

---

[324] SIMON E., « Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation. », *op. cit.*
[325] AVENEL C., *Sociologie des quartiers sensibles*, *op. cit.* (Page 30).
[326] GILBERT P., « Ghetto », « relégation », « effets de quartier ». Critique d'une représentation des cités », *Métropolitiques*, 2011, En ligne, URL : http://www.metropolitiques.eu/Ghetto-relegation-effets-de.html.
[327] WACQUANT L., « Les deux visages du ghetto », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2005, n° 160, p. 4‑21.

« *Le fait qu'un ghetto soit pauvre ou non, et à quel degré, dépend du statut économique d'ensemble de la catégorie qu'il cloître, de sa position et de sa distribution dans la division du travail, et de facteurs exogènes tels que la démographie, l'écologie, les politiques étatiques et la performance de l'économie environnante* [328] ». De même, toutes les zones « déshéritées » ne sont pas non plus des ghettos. Pour pouvoir parler de ghetto, il faut que la population assignée dans ce lieu y soit par imposition et que des « institutions duplicatives » permettent à la population de vivre dans les limites du périmètre qui lui est imposé. Or, ce n'est pas le cas des populations qui vivent dans les zones urbaines sensibles et les grands ensembles de banlieues[329]. Enfin, la figure du ghetto se caractérise habituellement par une homogénéité ethnique et une rupture par rapport au reste de la ville. De leur côté, les quartiers de banlieues sont au contraire multiculturels et bénéficient plus souvent d'une fonction de passerelle vers le reste de la ville et la connaissance des institutions plutôt qu'un rôle de fermeture et d'exclusion.

Bien que cette expression soit inadaptée aux grands ensembles et aux territoires de banlieue, ce sont pourtant ces représentations qui ont amené à la mise en œuvre de la politique de la ville et des interventions publiques sur les copropriétés.

Aussi, cette manière d'envisager les quartiers – comme des lieux de relégation homogénéisés – conduit à l'émergence d'un regard particulièrement généralisant sur ces populations et ces espaces alors qu'ils sont pourtant marqués par de nombreuses différences internes[330]. Par exemple, c'est sans ignorer le fait que les grands ensembles sont aujourd'hui majoritairement peuplés par les catégories populaires et immigrées que le premier chapitre de cette thèse a souligné les diversités dans le profil des habitants des copropriétés de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil et dans les raisons qui ont conduit les ménages à venir s'installer dans ces espaces. Ont ainsi été distingués les ménages insérés professionnellement et majoritairement détenteurs de la nationalité française qui sont venus s'installer dans la copropriété parce qu'ils avaient le projet de devenir propriétaires d'un appartement. Face à cette première catégorie se trouvent ceux, qui malgré une certaine stabilité professionnelle, achètent un appartement dans la copropriété pour résoudre une situation administrative, une

---

[328] WACQUANT L., « Repenser le ghetto », *Idées économiques et sociales*, 2012, n° 167, p. 14‑25. (Page 21).

[329] Pierre Gilbert émet par exemple l'hypothèse que l'installation dans un grand ensemble relève d'une stratégie résidentielle d'évitement et de recherche d'entre soi. GILBERT P., « Ghetto », « relégation », « effets de quartier ». Critique d'une représentation des cités », *Métropolitiques*, 2011, En Ligne : http://www.metropolitiques.eu/Ghetto-relegation-effets-de.html.

[330] *Ibid.* AVENEL C., « La construction du « problème des banlieues » entre ségrégation et stigmatisation », *op. cit.*

obligation de relogement ou encore mettre fin aux cas de discriminations résidentielles qu'ils connaissent du fait de leur origine ethnique ou de leur nationalité étrangère. Enfin, la copropriété abrite aussi des locataires du parc privé pour qui, comparativement à leur situation antérieure, l'accès à ce type de logement ne se solde pas forcément par un sentiment de déclassement social. Ainsi, quand les représentations à l'origine de la construction du problème des grands ensembles et des copropriétés s'attardent sur les logiques de peuplement, celles-ci négligent les cas de différences internes qui caractérisent pourtant les habitants de ces espaces.

De la même manière, les représentations concernant ces quartiers se concentrent majoritairement sur la question de la jeunesse et s'attardent sur les formes de violences, de vandalismes, d'économies souterraines et de sous-culture alternative. Dans cet esprit, il est même envisagé que l'absence d'un modèle positif dans les relations de voisinage amène les habitants à reproduire leur propre exclusion sociale[331].

Dès lors, les représentations portées sur ces espaces se font toujours dans une perspective négative qui *« laisse volontairement dans l'ombre les nombreuses ressources positives et les formes plus ordinaires d'existence qui peuvent s'y déployer* [332] ». Or, celles-ci se manifestent dans la vie associative et sportive, dans les pratiques culturelles et cultuelles mais aussi comme on le verra ensuite dans les relations de voisinage. Ici, ces pratiques traduisent d'ailleurs le fait que tous les habitants de ces espaces ne se résument pas à la question des jeunes et n'entretiennent pas non plus le même rapport au quartier[333].

Pendant que se construisent les « problèmes » des banlieues et des copropriétés dégradées, la généralisation de leurs représentations conduit donc à porter un regard homogénéisant sur ces espaces. Or, loin de ces considérations imprégnées du sens commun, les données empiriques de cette thèse, comme celles d'autres travaux en sociologie, démontrent que ces espaces ne se définissent pourtant pas comme un cumul de populations et de manières de vivre uniformes.

---

[331] GILBERT P., « « Ghetto », « relégation », « effets de quartier ». Critique d'une représentation des cités », *op. cit.*
[332] *Ibid.*
[333] AUTHIER J.-Y., « Les « quartiers » qui font l'actualité », *op. cit.*

2. L'intervention publique sur les copropriétés de Clichy-sous-Bois et Montfermeil (1980-2002)

Alors que les « copropriétés dégradées » se constituent comme un problème public dès le début des années quatre-vingt, aucune mesure d'intervention nationale n'est pourtant décidée avant le milieu des années 90. Si avant cette date quelques actions ont été déployées, elles le sont surtout à l'initiative de certains maires et élus locaux et de façon expérimentale. C'est le cas pour la commune de Montfermeil dont l'action sur la copropriété des Bosquets commence dès 1981 avant d'être renforcée en 1983 après la défaite du parti communiste aux élections municipales et l'élection de Pierre Bernard à la tête de la Mairie[334].

Encadré 1 : La politique à Montfermeil

La ville de Montfermeil a été gérée par des Maires communistes de 1945 à 1983. À cette date, le parti communiste perd les élections et Pierre Bernard est élu Maire. Bien que ce dernier n'adhère pas à un parti particulier, sa politique et ses idées le situent proche de la droite traditionnelle. Celui-ci considère en effet que l'immigration est la cause principale des difficultés de la ville et construit son programme politique autour de la défense de la chrétienté et de l'identité nationale.
Depuis 2002, la politique initiée par Pierre Bernard est poursuivie par Xavier Lemoine, un des anciens élus devenu Maire. Il est rattaché au parti Les Républicains et au Parti Chrétien Démocrate (PCD).

Dès son élection, Pierre Bernard associe les difficultés de la copropriété des Bosquets à la forme urbaine de cette résidence (en barre) et à la concentration de catégories immigrées qu'elle abrite. Alors, les mesures d'actions publiques déployées doivent permettre d'agir sur cette double dimension[335].

À l'inverse, l'intervention sur les copropriétés de Clichy-sous-Bois ne commence qu'au milieu des années 90, soit une quinzaine d'années plus tard. Bien que ce décalage puisse s'expliquer par la livraison plus tardive de certaines résidences (c'est le cas notamment de la Forestière construite entre 10 et 15 ans après les Bosquets), il semble surtout lié à la

[334] Pierre Bernard a été Maire de Montfermeil de 1993 à 2002.
[335] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*

volonté politique qu'ont eue les maires de ne pas intervenir sur ces espaces résidentiels. Comme le souligne Pierre Gagne, directeur du développement local, les réticences des élus locaux pour la mise en place d'interventions publiques ont longtemps été justifiées par le caractère privé des copropriétés et sûrement par la volonté d'éviter toute forme d'ingérence :

> *« La ville de Clichy-sous-Bois jusqu'à Claude Dilain[336] n'avait pas pour ambition d'intervenir dans les copropriétés contrairement à Montfermeil […] Les maires, Deschamps et son successeur ne voulaient pas intervenir. […] Il y a eu pendant très longtemps l'idée qu'il ne fallait pas toucher aux copropriétés dégradées parce que c'est du privé ».*

La gestion publique des copropriétés dégradées est donc à Clichy-sous-Bois d'abord délaissée au motif que ce sont des espaces privés.

Encadré 2 : La politique à Clichy-sous-Bois

Clichy-sous-Bois a été géré par le parti communiste de 1947 à 1990. C'est donc sous cette étiquette qu'André Deschamps a été élu Maire de Clichy-sous-Bois de 1965 à 1990. Selon Pierre Gagne, il est par la suite radié de ce parti pour avoir associé « *les jeunes dans les cages d'escalier à des hyènes* ». Malgré cet événement, il se présente à nouveau sans étiquette (mais avec une liste majoritairement à gauche) et est réélu en 1991. Deux ans plus tard, confronté à des problèmes de santé, il décide d'abandonner son mandat. C'est un de ses élus, Gérard Probert, appartenant au mouvement de droite de l'Union pour la Démocratie Française (UDF) qui le remplace de 1993 à 1995. De 1995 à 2011, la ville est ensuite gérée par Claude Dilain et depuis 2011 par Olivier Klein. Tous deux appartiennent au parti socialiste.

Si ces municipalités se caractérisent par des appartenances politiques divergentes, il n'empêche que dès qu'elles décident d'intervenir sur les copropriétés leurs actions s'articulent autour d'objectifs similaires. Dans la lignée de la construction nationale du « problème » des banlieues, des grands ensembles et des copropriétés dégradées, ces interventions souhaitent alors prioritairement agir sur la forme des bâtiments, les prises de décisions et le peuplement des résidences. Lesquels sont envisagés comme les principales causes des problèmes et de la dégradation des bâtiments. Bien avant la mise en place du PRU, l'action publique tente alors de maîtriser les attributions de logements par le biais d'opérations de rachat des appartements et la conversion de l'ensemble de la copropriété en parc social (2.1). D'autres opérations

[336] Claude Dilain est Maire de Clichy-sous-Bois de 1995 à 2011 sous l'étiquette du Parti Socialiste.

privilégient la démolition dans le but de réduire la concentration des populations issues des catégories populaires et immigrées dans ces espaces et de transformer la forme urbaine du quartier (2.2). Ensuite, la gestion des « copropriétés dégradées » passe également par l'instauration d'interventions en développement social urbain dont le but cherche à favoriser le bon usage des espaces collectifs et la pérennité des équipements grâce à un travail d'accompagnement des habitants (2.3). À la marge, la mobilisation des dispositifs nationaux que sont les mises sous administration provisoire et les plans de sauvegarde sont souvent plus tardifs et/ou rapidement effacés par le programme de rénovation urbaine (2.4).

Comme à l'échelle nationale, ce sont donc ici la forme du bâti et les caractéristiques de la population qui sont considérées comme l'essence du problème et qui amènent à la mise en œuvre de mesures d'actions publiques spécifiques.

2.1. Le rachat des appartements et leur conversion en parc social

À la fin des années 70, la copropriété des Bosquets à Montfermeil a accumulé une dette financière de plus de 5 000 000 francs, plusieurs services ne sont plus assurés et les habitants sont régulièrement confrontés à des coupures d'électricité et de chauffage. Comme évoqué dans le premier chapitre, ces difficultés sont autant le résultat des promoteurs devenus bailleurs par défaut et qui ne payent pas les charges, de la mauvaise gestion des syndics que de la démission volontaire de certains habitants qui face, à la faible qualité des services rendus, décident eux aussi de ne plus s'acquitter des charges.

Dans cette situation, le tribunal de Grande instance de Paris décide en 1980 de la liquidation judiciaire des sociétés civiles immobilières (SCI) à l'origine de la construction des Bosquets et la mise en vente des 470 logements pour lesquels elles assurent encore la gestion. – Saisie par la Mairie, la DDE et le Département de Seine Saint-Denis –, le Centre de Réalisation et d'Etude pour la Planification l'Aménagement et l'Habitat (CREPAH) préconise que les appartements de ces SCI et que tous ceux vendus par des propriétaires occupants soient désormais rachetés par un bailleur social. Ce procédé est présenté comme un moyen « *de rétablir le paiement des charges et garantir la régularité des fournitures d'eau et de chauffage collectif, mais aussi de maîtriser les décisions de l'assemblée générale pour entreprendre d'importants travaux de « requalification » [ceux-ci concernent par exemple l'isolation des façades, le changement des ascenseurs] et de contrôler les attributions de logements pour stopper le phénomène de paupérisation et rétablir un meilleur équilibre*

sociologique [337] ». Après validation de ce dispositif, c'est l'Office Départemental HLM de la Seine Saint-Denis (ODHLM) qui est choisi pour conduire ce projet. Cet organisme a bénéficié à titre dérogatoire des Prêts Locatifs Aidés (PLA)-Acquisition-Amélioration délivrés par la Direction de la construction[338]. En contrepartie de cette aide, l'ODHLM s'est engagé à réaliser des travaux dans les 3 ans qui suivent ces acquisitions. En 1985, plus de 600 logements, soit 42 % de la copropriété des Bosquets ont été rachetés mais le bailleur se trouve confronté à d'importantes difficultés financières et dans l'impossibilité d'entreprendre les travaux promis. Comme les autres copropriétaires, l'ODHLM ne parvient pas à faire face au montant particulièrement élevé des charges de copropriété. La même année, « *le président de l'office estime perdre sur les Bosquets 900 000 francs par an et calcule que le déficit cumulé sur cette seule opération atteindra 45 000 000 de francs en 1990*[339] ». Dans cette conjoncture, et alors qu'ils étaient attribués de façon dérogatoire, les financements de la Direction de la construction s'arrêtent et le bailleur se trouve rapidement dans une situation de faillite financière.

En dépit des résultats peu concluants de cette première expérience, la volonté d'agir sur ces « copropriétés dégradées » par l'acquisition de plusieurs habitations pour les convertir en logements sociaux se maintient. En 1987 une nouvelle étude conduite par le Pact-Arim 93[340] préconise de poursuivre la politique de rachat des appartements sur les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil. Si à Montfermeil, quelques acquisitions doivent permettre de libérer les immeubles afin de faciliter leur démolition, d'autres visent simplement leur conversion en parc social et le Pact-Arim 93 en assure la gestion. C'est notamment ce qui s'est produit lorsque cette association est devenue entièrement propriétaire du bâtiment 11 des Bosquets.

À Clichy-sous-Bois, c'est au début des années 90 que l'opération de rachat conduite par le Pact-Arim 93 se met en place au sein de la copropriété de la Forestière. Cette dernière cible en priorité les immeubles 1-2-9 et 10 qui représentent les tours de plus de 14 étages de la résidence.

---

[337] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.* (Page 299).
[338] Un arrêté signé en 1981 interdit normalement les possibilités d'acquisition des logements qui ont été financés par des aides publiques.
[339] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.* (Page 306).
[340] Le Pact-Arim 93 est une association de Seine Saint-Denis spécialisée dans la lutte contre le « mal logement ». Cette association a notamment conduit plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et des activités de gestion locative.

En intervenant sur ces communes, et comme l'ODHLM avant elle, l'association du Parct-Arim 93 rencontre rapidement après ses premières acquisitions d'importantes difficultés financières. Par exemple, c'est en devenant propriétaire de l'ensemble du Bâtiment 11 des Bosquets que cette association est également devenue redevable des dettes antérieurement engagées par cet immeuble[341].

En 1990, à Bron dans la région Lyonnaise, se déroulent les assises de Banlieue 89 intitulées « pour en finir avec les grands ensembles ». Un an plus tard, en 1991, celles-ci sont suivies d'un Comité Interministériel des villes qui délimite les 12 territoires prioritaires sur lesquels seront déployés les Grands Projets Urbains (GPU). Clichy-sous-Bois et Montfermeil en font partie. Si la signature du GPU conduit à des opérations d'aménagement, elle amène aussi en 1996 à la création de la Société d'Économie Mixte de Clichy-Montfermeil (SEM-CM). Celle-ci est notamment chargée de prendre le relais du Pact-Arim 93 en matière d'acquisitions de logements. Le rôle de la SEM-CM est par la suite réaffirmé avec la signature du Grand Projet de Ville (GPV) en 2001. Dans cette convention signée entre l'État, les communes, la Caisse des Dépôts et Consignations et la SEM-CM, il est alors prévu que cette dernière assure la « *transformation [des copropriétés des Bosquets et de la Forestière] en logements sociaux d'une part, et la restructuration des espaces extérieurs permettant de constituer des patrimoines bien résidentialisés, d'autre part*[342] ». Sur un total de 1 574 logements sur les résidences des Bosquets et de la Forestière, 750 doivent encore être acquis au moment de la signature de cette convention. En termes de procédure, les appartements achetés par la SEM-CM doivent ensuite être revendus à un bailleur social qui sera chargé d'en assurer la gestion. Compte tenu des difficultés financières qu'ont connues les deux précédents bailleurs, il a d'abord été compliqué d'en trouver un nouveau capable d'intervenir. Si c'est le bailleur 3F qui a été choisi, Pierre Gagne, directeur du développement local, reconnaît que celui-ci a, en fait, été soumis à une forte injonction d'accepter :

> *« L'Etat a un peu mis le pistolet sur la tempe de 3F. C'était la SEM-CM qui achetait les logements et qui les cédait ensuite au bailleur. Il fallait trouver un bailleur qui accepte ».*

C'est donc le bailleur 3F qui a été choisi pour assurer la gestion de ces immeubles et logements rachetés par la puissance publique.

---

[341] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*
[342] *Convention de Partenariat technique et financier pour le projet de restructuration des copropriétés des Bosquets et de la Forestière*, Archives de Clichy-sous-Bois, 2002. (Page 4).

Malgré la signature de la convention et les mesures prises dans le cadre du GPV, ces nouvelles procédures sont ensuite rapidement abandonnées. L'annonce du Programme National de Rénovation Urbaine en 2002 annule effectivement les dispositions prises dans le cadre du GPV au profit de la signature d'un programme de rénovation urbaine local.

Toutefois, si les villes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil ont souvent fait du rachat des appartements et de leur conversion en logements sociaux une priorité, c'est parce qu'elles attendaient de cette procédure qu'elle favorise la maîtrise du peuplement des résidences et la reprise du paiement des charges de gestion. Plus concrètement, c'est grâce aux désignations de logements sociaux effectués pour le compte du contingent municipal et avec un partenariat entre les bailleurs et la SEM-CM que les mairies espèrent pouvoir intervenir sur le peuplement des immeubles. De même, c'est avec l'espoir que le parc social devienne majoritaire dans les résidences qu'il est souhaité que l'ensemble des décisions prises en assemblée générale puisse l'être sous le couvert d'une administration et d'un gestionnaire extérieurs.

En fait, quand ces premières interventions sur les copropriétés doivent permettre d'agir sur le peuplement des résidences, celles-ci ont aussi pour objectif de limiter les droits habituellement dévolus au statut de copropriétaires. Dans ce type d'organisation, toutes les décisions sont effectivement prises de manière collective et officialisées par un vote en assemblée générale. Ainsi, lorsque l'action publique souhaite généraliser le parc social pour pouvoir maîtriser l'ensemble des décisions, cette stratégie revient à priver les habitants de leur pouvoir de décision. De manière révélatrice, on comprend derrière cette forme d'intervention que ce sont pour l'action publique les habitants qui sont considérés comme les principaux responsables de la situation des copropriétés. Notamment, en faisant de la maîtrise du peuplement et des décisions un moyen d'action, cette solution ne tient compte, ni des conditions de vente, ni de la mauvaise gestion des syndics. Mais, ce sont au contraire les habitants et leur supposée incapacité à prendre les bonnes décisions et entretenir les bâtiments qui sont pointés du doigt.

En dépit de ces objectifs, Sylvaine le Garrec démontre que cette procédure trouve rapidement ses limites[343]. Même si plusieurs logements sont rachetés par un bailleur social, il n'empêche que le reste des copropriétaires demeure des co-décideurs lors des assemblées

[343] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*

générales. Il leur revient donc la possibilité de voter pour ou contre les propositions qui leur sont exposées. Ainsi, il est fréquemment arrivé que certains copropriétaires refusent d'amender la réalisation de travaux de réparation de peur que le montant de leurs charges n'augmente davantage. De même, « *si les questions d'entretien courant peuvent être entérinées à la majorité simple – soit la moitié des voix plus une – toutes les décisions relatives aux travaux comportant transformation, addition ou amélioration se prennent à la majorité qualifiée de l'article 26 nécessitant – au début des années quatre-vingt – les trois quarts des voix des copropriétaires* [344] ». Aussi, la loi de 1965 empêche qu'un copropriétaire puisse à lui seul détenir la majorité des voix de l'assemblée générale et donc le monopole des décisions. Dans ce cas, le rachat partiel des appartements par un bailleur devient une solution très limitée pour tenter d'agir sur la dégradation de ces immeubles. Ce n'est pas parce qu'un bailleur sera propriétaire d'une grande part de logements qu'il aura assurément la majorité des voix à l'assemblée générale. D'ailleurs, toutes les décisions ne se prennent pas au cours de cette réunion plénière. Certaines, comme le remplacement des ascenseurs ou les ravalements de façades sont décidées à l'échelle d'un immeuble et non de la copropriété quand les décisions relatives au chauffage se prennent à l'échelle de l'association syndicale libre (soit au niveau du regroupement de plusieurs copropriétés). Dans ce cas, les bénéfices initialement attendus par la procédure de rachat des appartements des résidences par un bailleur social se trouvent considérablement amoindris par les règles juridiques qui entourent les copropriétés.

De plus, ces mesures, ont également provoqué le mécontentement des habitants. Au moment des premières interventions du Pact-Arim 93 au début des années 90, plusieurs propriétaires de la Forestière ont effectivement signalé, par le biais d'un courrier et d'une pétition adressés au maire, leur opposition face aux procédures de rachat des appartements et à la volonté qu'un seul bailleur maîtrise les décisions prises en assemblée générale. Si la première partie de ce courrier dénonce la faiblesse des prix proposés pour les appartements vendus, la suite insiste sur le refus qu'ont ces copropriétaires de ne plus être considérés comme des « codécideurs ». Dans ce courrier, ils notent ainsi :

> *« Il y a bien d'autres solutions moins spoliatrices pour la réhabilitation de notre résidence. C'est pour cela que nous disons NON aux préemptions de nos appartements. Nous demandons à être associés à toutes les décisions concernant l'avenir de notre résidence. Devant cette situation, vous avez été nombreux à refuser cette politique du Pact-Arim, car, si le remède doit tuer le malade, alors nous refusons d'être soignés. Pour matérialiser notre refus, nous vous prions de signer en masse cette pétition que nous allons transmettre au Pact-Arim et à toute*

[344] *Ibid.* (page 302).

autorité dont la saisie serait nécessaire. Tous unis, nous vaincrons… ». Extrait du courrier accompagnant la pétition des propriétaires de la Forestière à André Deschamps, Maire de Clichy-sous-Bois, le 30 mai 1992.

Alors que ces mesures de rachat sont déjà affaiblies par le statut juridique des copropriétés, cette disposition se heurte donc aussi aux revendications des copropriétaires qui s'insurgent contre ce dispositif. D'abord, c'est la façon dont cette disposition souhaite retirer certains pouvoirs de décision aux propriétaires qui fait l'objet de nombreuses critiques (« *il y a bien d'autres solutions moins spoliatrices* »). Les propriétaires reprochant à cette action de tenter de les défaire des droits qui leur sont normalement dévolus. Ensuite, les mots choisis dans ce courrier démontrent, à quel point, cette intervention publique associe de façon généralisante les habitants de ces espaces à la construction du problème. En se comparant à un « malade » que le « remède », sous entendu l'intervention publique, doit « tuer », ces habitants attestent du sentiment qu'ils ont d'être tenus pour responsables de la dégradation des résidences dans lesquelles ils vivent.

En espérant de la procédure de rachat des appartements qu'elle soit un moyen pour un bailleur extérieur de contrôler l'ensemble des décisions de l'assemblée générale et la maîtrise du peuplement, ce dispositif contribue surtout à considérer unanimement que les habitants sont les responsables de la dégradation des bâtiments, quitte à priver les copropriétaires les plus investis des droits qui leur sont normalement accordés de par ce statut résidentiel. Pourtant, l'histoire de ces copropriétés démontre que les mécanismes de dégradation proviennent davantage des conditions de production et de vente des logements que de la concentration des catégories populaires et immigrées dans ces espaces.

2.2. La démolition des bâtiments et les actions d'aménagement urbain

En dehors de la procédure de rachat des appartements en vue de leur conversion en logements sociaux, la municipalité de Montfermeil tente aussi d'intervenir sur les copropriétés en s'attaquant à leur forme urbaine et leur peuplement par le biais d'opérations de démolition. Ces actions sont appuyées par le rapport du Pact-Arim 93 qui préconise en 1987 le lancement d'un projet de démolition-reconstruction de logements. Celui-ci envisage la démolition de 5 des 8 barres de 10 étages des Bosquets, ce qui représente 730 logements. À leur place, le programme prévoit la reconstruction de 540 logements neufs. La concrétisation

de ce projet est permise grâce au déploiement d'une procédure Développement Social des Quartiers (DSQ). Signée en 1992, celle-ci concerne les Bosquets, la Forestière, le Bois du temple et quelques immeubles d'habitat social sur le plateau. Sur la copropriété de la Forestière à Clichy-sous-Bois, la convention préconise le lancement du processus d'acquisition publique, la réalisation de quelques travaux et l'organisation d'une étude devant permettre de comprendre le « *fonctionnement, la gestion et les problèmes sociaux de cette résidence* [345] ». Sur la copropriété des Bosquets à Montfermeil, cette convention cible l'amélioration de la desserte des transports en commun, la démolition des 5 bâtiments telle qu'elle a été prévue dans l'étude du Pact-Arim 93, l'aménagement de certains rez-de-chaussée et la réhabilitation de quelques immeubles. Afin de pouvoir procéder à ces opérations de démolition, il est prévu que le Pact-Arim 93 rachète les appartements nécessaires. Pour faciliter et accélérer cette procédure, l'association propose même aux habitants qui souhaitent rester propriétaires d'échanger leur appartement contre un autre de qualité similaire et situé dans un immeuble non destiné à la destruction.

En dépit de la volonté d'acquérir le plus de logements possible, la démolition des bâtiments aux Bosquets a été confrontée à de nombreuses difficultés. Tout d'abord, la procédure d'échange d'appartements a connu une portée particulièrement limitée. Comme le souligne Sylvaine le Garrec, « *tant qu'à être contraints de se défaire de leur bien, [les habitants] préfèrent déménager en dehors des Bosquets. La démolition du Bâtiment 2 n'a ainsi donné lieu qu'à 3 échanges sur 26 propriétaires occupants. Le même phénomène s'observe dans l'ensemble des grands bâtiments*[346] ». Ensuite, la volonté de rachat des appartements par le Pact-Arim a été affaiblie par les résistances de l'ODHLM et de certains copropriétaires qui ont jugé que les indemnités d'expropriation proposées étaient trop faibles. Dans ces conditions, le Pact-Arim n'a, dans un premier temps, pu acquérir des appartements que de façon aléatoire et au gré des ventes volontaires des propriétaires occupants. Cette situation a eu pour conséquence de paralyser les procédures de démolitions initialement prévues par la convention DSQ. En effet, puisque le Pact-Arim est devenu propriétaire d'un parc diffus, en « *taches de léopard* » comme le nomme Pierre Gagne, directeur du développement local, cette situation ne lui permet pas d'avoir l'emprise sur tout un immeuble afin de procéder à sa démolition :

---

[345] *Annexe n°2 à la convention locale DSQ du grand ensemble de Clichy-sous-Bois / Montfermeil.*, Archives de Clichy-sous-Bois, 1992. (Page 4).

[346] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.* (Page 345).

« Le problème aux Bosquets c'est que si les habitants ne vendent pas, le Pact-Arim n'achète rien. Ils se sont donc trouvés avec un patrimoine en taches de léopard comme on l'appelle. C'est-à-dire qu'ils préemptaient les appartements mais ça se faisait au hasard des ventes. C'est-à-dire qu'ils ne maîtrisaient aucune cage d'escalier, aucun bâtiment en entier. Ils étaient en tache de léopard, il n'y avait pas de cohérence de gestion ».

À l'occasion des assises de banlieue 89 qui se sont déroulées à Bron en 1990, le comité interministériel des villes de 1991 et la signature des GPU, les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil intègrent de nouveaux dispositifs et bénéficient de financements plus conséquents. Effectivement, si les procédures DSQ étaient co-financées par l'État et les Régions, les GPU se caractérisent désormais par une forte augmentation des financements étatiques (ceux-ci s'élèvent à l'échelle nationale à plus de 2 milliards de francs)[347]. Dans ces conditions, l'entrée dans ce nouveau dispositif permet à la commune de Montfermeil de réaffirmer sa volonté de pouvoir concourir à la démolition de certains bâtiments. Même si au regard des difficultés rencontrées, ce projet de démolition est devenu moins ambitieux que celui proposé par le Pact-Arim 93, il se concrétise néanmoins par l'éradication du bâtiment 2 des Bosquets en 1994, puis par celle d'une cage d'escalier du bâtiment 11 en 1997. En dehors de ces opérations de démolition, la signature des GPU autorise aussi la réalisation de plusieurs projets d'aménagements urbains sur les deux communes. Ceux-ci conduisent, par exemple, à la construction d'aires de jeux pour les enfants, d'un terrain de basket, d'un autre de foot, d'un espace de vie sociale ou encore d'une halte-garderie. Sur la commune de Clichy-sous-Bois, ces financements ont permis la construction du gymnase Armand Desmet (connu pour avoir été détruit durant les « émeutes » de 2005) et l'aménagement d'un rond-point. Parallèlement, d'autres projets, plus ou moins rattachés au GPU, sont aussi développés sur cette période. Par exemple, c'est dans ce cadre que s'ouvrent à Clichy-sous-Bois deux collèges, un lycée ainsi qu'une une zone d'activités intégrant un supermarché. À Montfermeil, ce sont un centre gériatrique départemental, une maison d'accueil spécialisée dans le polyhandicap et une nouvelle école primaire qui sont construits.

En même temps que ces opérations de démolition s'inscrivent dans la mouvance critique portant le gigantisme des grands ensembles[348], elles se donnent essentiellement pour ambition d'agir sur le peuplement de ces « copropriétés dégradées ». Contrairement aux

---

[347] FICHES CONCOURS « ACTUALITE » DE LA DOCUMENTATION FRANÇAISE, *L'évolution de la politique de la ville*, 2010, URL : http://www.ladocumentationfrancaise.fr/dossiers/politique-ville/evolution-politique-ville.shtml, consulté le 9 décembre 2015.

[348] PRODUCTION VIDEO CHS (CENTRE D'HISTOIRE SOCIALE), CANTEUX C., FOURCAUT A., et MENJOULET J., *Filmer les grands ensembles*, *op. cit.*

opérations d'acquisition et de transformation de logements en parc social qui souhaitent maîtriser les attributions de logements, il s'agit désormais de réduire la densité des populations issues des catégories populaires et immigrées sur ce quartier. Cet objectif épouse alors parfaitement la vision du maire de Montfermeil qui souhaite faire de la transformation du bâti et de la réduction du nombre d'immigrés sur ce territoire un des points forts de son mandat municipal[349]. De façon performative, les finalités espérées par ces opérations de démolition représentent une fois de plus les habitants comme les responsables de la dégradation des immeubles. En effet, si les démolitions ont pour objectif de réduire le nombre d'habitants sur ce quartier, c'est bien parce que les mairies font de la concentration de catégories populaires et immigrées l'essence même des difficultés des bâtiments.

Une fois de plus, ces procédures de démolition négligent pourtant les spécificités relatives au droit des copropriétés. « *Pour démolir l'un des immeubles de la copropriété, il n'est pas seulement nécessaire de le détruire physiquement, il faut également le faire disparaître juridiquement et le scinder du reste de la copropriété* [350] » précise Sylvaine le Garrec. Ainsi, la démolition du bâtiment 2 des Bosquets ignore plusieurs règles de droit qui régissent les copropriétés. Tout d'abord, la scission juridique d'un immeuble ne peut normalement être prononcée que lorsque celui-ci ne possède aucun équipement en commun avec un autre bâtiment. Or, ce n'est pas le cas du bâtiment 2 qui partage sa chaufferie avec un autre immeuble des Bosquets. Ensuite, la démolition de ce bâtiment a très vite été rattrapée par les « malfaçons juridiques » qui ont accompagné la construction de cette copropriété. C'est le cas par exemple de toutes les places de parking qui ne sont pas situées au pied de cet immeuble et qui n'ont donc pas pu être intégrées au projet de démolition. Enfin, ce bâtiment a été détruit alors que sa dette n'était pas soldée. Par conséquent, les autres copropriétaires se sont retrouvés affaiblis par cette forme d'intervention publique. Puisque la démolition physique d'un immeuble n'entraîne pas forcément sa démolition juridique, les habitants restés sur place ont alors connu une augmentation de leurs propres charges dans la mesure où ils se sont trouvés contraints de continuer à payer certains frais du bâtiment 2. C'est le cas par exemple de sa taxe foncière. Ainsi, cette situation donne à ces opérations de démolition une dimension contre-productive par rapport à leurs objectifs initiaux. En même temps que l'augmentation des charges empêche le redressement de la copropriété, cette mesure entraîne

[349] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*
[350] *Ibid.* (Page 344).

aussi le départ des ménages les plus solvables ce qui favorise en retour l'arrivée des populations les plus modestes[351].

Finalement, c'est en étant appliquées dans une relative méconnaissance des règles juridiques et des causes à l'origine de la dégradation de ces copropriétés, que ces opérations de démolition produisent des effets ambivalents. Plutôt que d'éradiquer la dégradation des bâtiments, elles provoquent une augmentation des charges pour les copropriétaires restant encore sur place, la fuite des ménages les plus solvables et favorisent l'arrivée des catégories les plus modestes qu'elles cherchaient pourtant à limiter.

2.3. L'accompagnement des habitants et le développement des actions de développement social urbain

L'action publique sur ces copropriétés est aussi marquée par la mise en place d'opérations directement destinées aux habitants. C'est notamment le cas avec la création en 1999 d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) au sein de la Forestière à Clichy-sous-Bois. Alors que l'intervention sur cette copropriété a été plus tardive que sur celle des Bosquets, l'instauration de la MOUS se présente pour Pierre Gagne, directeur du développement local, comme l'une des premières formes d'investissement public sur cet espace résidentiel :

> *« La mise en place de la MOUS pour moi c'est la première action significative à la demande de la ville. […] La MOUS Forestière c'est quand même une étape importante. C'est le signal pour les habitants qu'on installe une équipe de gens qui travaillent pour eux ».*

En pratique, la « MOUS Forestière » est un service détaché de l'Association Départementale de Sauvegarde de l'Enfance et de l'Adolescence de la Seine-Saint-Denis (ADSEA). Cette association intervient sur la copropriété de la Forestière à la demande de la ville de Clichy-sous-Bois qui a lancé un appel d'offres dans le but de mettre en place un plan de sauvegarde pour la résidence et de développer des actions d'accompagnement auprès des habitants. Si avec la signature du programme de rénovation urbaine la « MOUS Forestière » a pu bénéficier de financements en provenance de l'ANRU et de la ville, elle était au moment de sa création portée par un co-financement entre la ville et des crédits Etat.

---

[351] *Ibid.*

Durant ces premières années de fonctionnement, la direction de la MOUS est confiée à l'ADSEA. Sur le terrain sont présents un chef d'équipe, une secrétaire, un agent de développement social, un travailleur social, deux adultes relais et deux emplois jeunes[352]. Ainsi, la composition de cette équipe s'inscrit dans la lignée des transformations qui touchent le champ du social et qui depuis les années quatre-vingt conduisent à la diversification des professionnels. Aux professions historiques (assistantes sociales, éducateurs, animateurs) s'ajoutent des intervenants plus qualifiés (chargés de mission) et d'autres issus du terrain (médiateurs, adultes relais). Aussi, cette pluralité des profils conduit à une diversification des pratiques[353]. C'est le cas à l'échelle de la MOUS puisque les missions de cette organisation se découpent entre des actions de service, la conduite d'enquêtes devant alimenter la connaissance des pouvoirs publics sur la population de cette résidence et un travail d'accompagnement des habitants. Celles-ci ne se résument donc pas qu'à un travail d'accompagnement social.

Plus concrètement, les premières missions demandées à cette association sont la distribution du courrier par une équipe de médiateurs (en remplacement des boîtes aux lettres cassées), l'accueil et l'orientation des habitants en fonction des problématiques qu'ils rencontrent et la réalisation d'une enquête permettant d'identifier qui sont les habitants de la résidence, comment sont-ils répartis en termes de statut résidentiel et quelles sont leurs situations professionnelles, familiales et budgétaires. Comme le souligne en 2007 Joseph Berreby, ancien directeur de la « MOUS Forestière », dans un entretien publié dans la revue *Projet* en 2007, le rôle de celle-ci a donc d'abord été de chercher à « *comprendre ce qui se passait dans ce lieu* [354] ». Ici, on admet que comme la copropriété est un espace privé, il a longtemps été difficile pour la puissance publique de bénéficier d'une connaissance fine des populations qui vivent dans cet espace. Effectivement, les mouvements d'entrées ou de sorties dans ce lieu ne sont par exemple pas régulés par des procédures d'attribution de logements comme c'est le cas dans le logement social. Ainsi, la réalisation de ces enquêtes était pour la puissance publique une première façon de pénétrer dans cet espace privé. D'ailleurs, la restitution des résultats de l'enquête réalisée par la MOUS à la Marie de Clichy-sous-Bois a accompagné la mise en place du Grand Projet de Ville et de la signature d'un plan de sauvegarde pour la résidence de la Forestière au début des années 2000. Bien que ces deux

---

[352] ASSOCIATION DEPARTEMENTALE DE SAUVEGARDE DE L'ENFANCE ET DE L'ADOLESCENCE DE LA SEINE-SAINT-DENIS, *Rapport d'activité,* MOUS *Forestière*, Archives de Clichy-sous-Bois, 2003.
[353] ASTIER I., *Sociologie du social et de l'intervention sociale*, *op. cit.*
[354] BERREBY J., « La Mous de La Forestière », *Revue Projet*, 2007, n° 298, p. 4‑11. (Page 7).

dispositifs aient été rapidement écourtés par la signature du Programme de Rénovation Urbaine en 2004, ceux-ci devaient initialement permettre la conversion de l'ensemble de la copropriété en parc social et la réalisation de plusieurs travaux de réhabilitation. C'est dans ce cadre qu'a d'ailleurs été réhabilité un des deux ascenseurs dans les bâtiments de 14 étages, que les sous-sols des bâtiments ont été fermés, que plusieurs portes palières ont été installées ou encore que des interventions sur les réseaux d'eau ont été effectuées[355]. Aussi, c'est avec ces nouveaux dispositifs que les missions de la MOUS évoluent. En effet, c'est dans le but de rendre pérennes ces investissements et ces travaux de réparation que les actions se concentrent désormais sur l'accompagnement des habitants. Comme l'attestent les deux médiateurs de la « MOUS Forestière » rencontrés, c'est à l'occasion de la réhabilitation des ascenseurs qu'une de leur mission a consisté à accompagner les habitants dans l'utilisation de cet appareil et ce dans le but de prévenir toute forme de dégradation :

> *« Après la réparation des ascenseurs […] on était toujours présents parce qu'il y avait les enfants qui venaient ici et qui n'ont jamais connu l'ascenseur. Il y avait aussi les nouveaux arrivants qui n'ont jamais connu l'ascenseur. Nous, on était là pour faire monter les gens et pour leur expliquer comment on utilise l'ascenseur pour que ça reste en état le plus longtemps possible ».* Extrait d'entretien, Ibrahim Soninké, devenu médiateur au sein de la MOUS après avoir commencé comme emploi jeune en 2000.

> *« Nous, on restait à côté de l'ascenseur pour que les gens ne le cassent pas. On montait et on descendait avec les jeunes au moment où ils partent à l'école et où ils rentrent de l'école. On restait avec la population, avec les gens. C'était : « ne touchez pas les boutons »… On surveillait aussi le poids maximum dans l'ascenseur. On a travaillé sur ce projet-là* ». Extrait d'entretien, Ali Kaya, devenu médiateur au sein de la MOUS après avoir commencé comme adulte-relais en 2001.

En pratique, ces accompagnements rendent, une fois de plus, les habitants responsables de la situation des copropriétés. En effet, quand Ibrahim et Ali reconnaissent qu'il faut accompagner les habitants parce qu'ils méconnaissent le bon usage des équipements (notamment du fait de leur origine ethnique), cette interprétation considère en retour que si elles ne sont pas encadrées, ce sont bien les pratiques des occupants qui concourent à la dégradation des bâtiments.

De façon similaire, le travail de la « MOUS Forestière » a aussi conduit au développement d'actions de médiations en direction des jeunes présents dans les halls d'immeubles et sur les paliers. Celles-ci cherchent à éviter que cette présence nuise aux

---

[355] ASSOCIATION DEPARTEMENTALE DE SAUVEGARDE DE L'ENFANCE ET DE L'ADOLESCENCE DE LA SEINE-SAINT-DENIS, *Rapport d'activité, MOUS Forestière*, *op. cit.*

habitants de la résidence et entraîne la dégradation des espaces collectifs tout juste réhabilités. Aussi, la MOUS Forestière a mené des actions de sensibilisation et de prévention en matière de gestion des déchets.

En tout cas, c'est une fois de plus sans tenir compte des conditions de production, de commercialisation et de gestion de ces copropriétés, que la mise en place de la MOUS Forestière fait de l'intervention sur les habitants le moyen d'agir sur la dégradation des copropriétés. En outre, ces actions peuvent aussi se lire comme une nouvelle manière de déposséder les habitants des droits et des devoirs qui leur sont habituellement attribués par le statut de copropriétaires. L'intervention des MOUS dans les copropriétés rappelle en effet celle des gardiens d'immeubles et des bailleurs qui, dans le parc social, assurent un rôle de surveillance des populations. Or, en se déplaçant dans le parc privé ces actions de contrôle renvoient les habitants à leur incapacité à pouvoir gérer et réguler l'espace dans lequel ils vivent. L'action des MOUS fait donc des pratiques et de la supposée incapacité de gestion des habitants la principale cause de la dégradation des bâtiments.

2.4. Les interventions judiciaires : la mise sous administration provisoire et le plan de sauvegarde

À la marge de ces opérations, l'intervention publique sur ces copropriétés se caractérise enfin par la mobilisation des dispositifs spécialement destinés à cette forme d'habitat. C'est dans ce cadre que ces résidences ont pu bénéficier d'une mise sous administration provisoire et d'un plan de sauvegarde.

L'administration provisoire est une mesure judiciaire prise par le tribunal de grande instance à l'encontre d'une copropriété lorsque celle-ci est confrontée à de graves problèmes financiers et/ou ne parvient plus à assurer la conservation d'un immeuble. Cette mesure s'accompagne de la nomination d'un administrateur provisoire qui devient titulaire de tous les pouvoirs du syndic de copropriété et de la plupart des décisions de l'assemblée générale[356]. Avec ce dispositif, les copropriétaires sont donc une nouvelle fois privés de leur droit et renvoyés à leur incapacité supposée à gérer ces immeubles. En outre et contrairement à une entreprise, la mise sous administration provisoire d'une copropriété ne conduit cependant pas

[356] SITE INTERNET SERVICE PUBLIC, *Fiche pratique, Copropriété - Difficultés avérées : recours à un administrateur provisoire*, URL: https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2643.Consulté le 14 décembre 2015.

à bloquer les créances ou à prononcer la faillite financière. Ce dispositif prévoit seulement la mise en œuvre d'actions devant permettre de redresser la situation financière de la copropriété. À Montfermeil, la copropriété des Bosquets connaît une telle procédure dès 1974. À Clichy-sous-Bois, la copropriété de la Forestière est mise sous administration provisoire plus tard en 1996. Ce décalage dépend de la volonté d'intervention plus tardive de la part de la ville de Clichy-sous-Bois.

Si la mise sous administration provisoire est une action destinée aux copropriétés marquées par des difficultés de gestion, ce dispositif s'est pourtant révélé inefficace pour inverser la spirale de dégradation des copropriétés de Clichy-sous-Bois/Montfermeil. Audrey Petit, directrice de l'habitat, et Pierre Gagne, directeur du développement local, précisent que l'administrateur choisi par décision de justice a, sur ces communes, souvent fait le choix d'être épaulé par un syndic professionnel. Or, malgré ce dispositif législatif, celui-ci a rencontré les mêmes difficultés que ses prédécesseurs :

> *« Généralement, la mission donnée par le tribunal aux administrateurs provisoires est d'établir un rapport, de faire voter le budget et de gérer en bon père de famille. Il faut contenter à minima les créanciers. […] En fait, ils (les administrateurs) se sont toujours adossés des syndics professionnels pour gérer la copropriété, mais ils ont eu les mêmes difficultés de gestion »,* Extrait d'entretien, Audrey Petit.
>
> *« Ce n'est pas un remède miracle l'administration provisoire. Ce ne sont pas toujours des gens qui sont de très bons gestionnaires, ils ne sont pas toujours très honnêtes. Ils nomment des syndics qui ne sont pas non plus toujours très bons et très honnêtes. Les administrations judiciaires de la Forestière se sont très mal passées ».* Extrait d'entretien, Pierre Gagne.

En fait, un rapport délivré par une société d'expertise comptable révèle que la mise sous administration provisoire de la Forestière commence sans qu'il n'y ait aucune reprise des comptes antérieurs. Comme par le passé, l'état des comptes n'est jamais transmis d'un syndic à l'autre, ce qui rend impossible de connaître l'historique de la comptabilité de la copropriété. Dans ce cadre, le syndic nommé par le premier administrateur de la Forestière en 1996 a même été placé sous liquidation judicaire un an après la prise de ses fonctions [357].

De plus, la gestion des syndics nommés par l'administrateur provisoire est aussi fortement décriée par les copropriétaires occupants. Dans un courrier datant de 2002 et porté à l'attention du Président du Tribunal de Grande Instance de Bobigny, plusieurs copropriétaires de la Forestière se plaignent d'avoir reçu de la part du syndic un rappel de charges majoré de 150 euros, sans que cette augmentation ne soit justifiée. Aussi, ces habitants rappellent que

---

[357] MBV & ASSOCIES, *Rapport sur l'actif et le passif de la copropriété de la Forestière au 31 décembre 2001*, Service des archives de Clichy-sous-Bois, 2001.

malgré l'administration judiciaire, le syndic ne paye ni les charges d'électricité, ni les charges de gaz, et ils dénoncent le fait que les rappels de charges ne tiennent pas compte des règlements déjà effectués. Aucune comptabilité ne leur a été transmise depuis 1998. Enfin, ces habitants critiquent les délais d'encaissement des chèques (jusqu'à un mois et demi de retard) et la non prise en compte des sommes versées en liquide par certains d'entre eux à la gardienne[358].

Parallèlement, l'intervention sur ces copropriétés a conduit à la signature d'un plan de sauvegarde. Le plan de sauvegarde est un dispositif mis en place par le préfet et à destination des copropriétés confrontées à « *de graves difficultés sociales, techniques et financières*[359] ». Cette procédure prévoit la constitution d'une commission spéciale composée du Maire, du président du conseil départemental, du président de la communauté d'agglomération et de l'administrateur provisoire ou du président du conseil syndical. Son objectif doit notamment permettre de redresser la situation financière de la copropriété et de réaliser des travaux de réhabilitation dans les 5 ans qui suivent la signature du plan. Les copropriétés des Bosquets et de la Forestière deviennent destinataires d'un plan de sauvegarde en 2001. Si cette mesure se trouve rapidement annulée par la signature du programme de rénovation urbaine en 2004, elle était pour Pierre Gagne, directeur du développement local, insuffisante. Bien que le plan de sauvegarde prévoit la réalisation de travaux de réhabilitation, Pierre déplore, en effet, que cette procédure ne finance pas l'intégralité des opérations et oblige alors la participation financière des habitants :

> *« PG : Les plans de sauvegarde ont été créés en 1996 et ce sont les premiers dispositifs un peu significatifs et un peu musclés des pouvoirs publics pour intervenir sur les copropriétés dégradées. Ici, ce n'était pas suffisant en fait. Pour des états de dégradation comme la Forestière et les Bosquets, ce ne sont pas les plans de sauvegarde qui ont fait quoi que ce soit.*
>
> *RH : Pourquoi est-ce que c'est insuffisant ?*
>
> *PG : Parce que quand il n'y a personne qui peut payer pour faire des travaux. Le plan de sauvegarde vous amène 80 % du financement mais comment est ce que vous trouvez les 20 % qui manquent ? »*

D'ailleurs, celui-ci présente aussi le plan de sauvegarde comme une action limitée dans le sens où elle ne permet pas de lutter contre le peuplement de ces espaces qui sont pour

---

[358] COLLECTIF D'HABITANTS DE LA FORESTIERE, *Courrier des copropriétaires de la Forestière à l'attention du président du Tribunal de Grande Instance de Bobigny*, Service des archives de Clichy-sous-Bois, 2002.
[359] SITE INTERNET SERVICE PUBLIC, *Fiche technique Copropriété - Graves difficultés : plan de sauvegarde*, URL: https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32088. Consulté le 15 décembre 2015.

lui, comme dans l'esprit de toutes les actions déployées sur ces copropriétés, la cause principale du problème de ces espaces.

Finalement, alors que le dépouillement des archives et des travaux de Sylvaine le Garrec démontre que la dégradation des copropriétés des Bosquets et de la Forestière dépend des conditions de production des immeubles, de commercialisation des logements et de la mauvaise gestion des différents syndics, toutes les actions qui ont été déployées sur ces copropriétés ont pourtant cherché à intervenir sur le peuplement des résidences. Dans la lignée de la construction nationale du « problème » des banlieues, des grands ensembles et des copropriétés, ce sont ici aussi les caractéristiques des habitants, majoritairement issus des catégories populaires et immigrées, qui sont perçues comme étant la principale cause des difficultés de ces résidences et qui amènent à la mise en place de dispositifs spécifiques. De manière performative, toutes les actions qui ont été conduites sur Clichy-sous-Bois/Montfermeil depuis le début des années 2000 ont donc érigé les habitants en propriétaires illégitimes en tentant de les priver des droits qui leur sont habituellement octroyés par le statut de propriétaire. Or, c'est bien parce que ces actions ne tiennent pas compte des processus de production, de commercialisation et de gestion qu'elles induisent des effets contre-productifs. C'est le cas des opérations de rachat qui ont été effectuées sans tenir compte des règles de vote aux assemblées générales, des tentatives de démolitions qui n'ont pas considéré le droit des copropriétés, ou encore des mises sous administrations judiciaires qui ont répété les problèmes antérieurs de gestion. Ainsi, plutôt que d'aider à la résolution des difficultés, ces actions les ont même parfois accentuées.

II. Pour en finir avec les copropriétés : la signature du Programme de Rénovation Urbaine

Suite à l'élection Présentielle de 2002 et à la nomination de Jean-Louis Borloo comme Ministre de la ville[360], la France s'engage dans la signature d'un Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Appuyé par loi du 1er août 2003 (dite « Loi Borloo »), ce projet prévoit la transformation radicale de 490 quartiers classés en Zones Urbaines Sensibles grâce à la démolition de 250 000 logements, la reconstruction de 250 000 autres et la réhabilitation

[360] Jean Louis Borloo a été Ministre de la ville de 2002 à 2004 sous le gouvernement de Jean-Pierre Raffarin 1er Ministre de Jacques Chirac.

et la résidentialisation de 400 000 logements anciens[361]. Inscrite dans la volonté de « *casser les ghettos*[362] », cette politique de « *démolition-reconstruction de logements dans les quartiers populaires* [363] » est présentée comme un moyen de résoudre la question du « problème » des banlieues qui fait de la concentration spatiale des catégories populaires et immigrées la cause principale des difficultés observées sur ces territoires. Au niveau local, la conduite de ce PNRU se décline en Programme de Rénovation Urbaine (PRU). À cette échelle, il est souhaité que la transformation du cadre de vie des habitants soit l'occasion de « *réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires*[364] » et de « *faire évoluer ces quartiers vers des espaces urbains « ordinaires » caractérisés par la diversité des fonctions et des types d'habitat, l'ouverture et les relations avec le reste de la ville, la qualité des espaces publics* [365] ». C'est donc avec la volonté de transformer les « quartiers populaires » en « quartiers ordinaires » que la politique de rénovation urbaine fait de la banalisation[366] des territoires un de ses objectifs prioritaires. D'une part, les opérations de démolition, de reconstruction et d'aménagement des territoires se donnent pour but de revaloriser l'image des quartiers. D'autre part, ces mêmes opérations urbaines sont aussi envisagées comme un vecteur d'attractivité devant permettre d'attirer à nouveau les catégories moyennes salariées dans les quartiers et de favoriser la mixité sociale.

Afin de comprendre comment les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil font du PRU un moyen de répondre à la problématique des copropriétés, il convient, tout d'abord de revenir sur la genèse de ce programme national et sur la façon dont il s'envisage

---

[361] *Loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*, *op. cit.* URL : http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=234EB60A91FFD598866B28491B6CB064.tpdila07v_1?cidTexte=JORFTEXT000000428979&categorieLien=id

[362] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.* (Page 9).

[363] DEBOULET A. et C. LELEVRIER (dir), « Introduction : la rénovation urbaine sous le regard des chercheurs », dans DEBOULET A. et C. LELEVRIER*, Rénovations urbaines en Europe*, Rennes, PUR, 2014, p. 11-28. (Page 11).

[364] *Loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*, *op. cit.* (Article 1).

[365] SITE INTERNET DE L'ANRU, *Objectifs et fondamentaux du PNRU*, URL: http://www.anru.fr/index.php/fre/ANRU/Objectifs-et-fondamentaux-du-PNRU. Consulté le 18 décembre 2015.

[366] Bien que l'idée de banalisation ne soit pas formulée en tant que telle dans la loi de 2003 elle constitue pourtant un des principe fondamentaux de la rénovation urbaine. Concrètement, cette volonté s'incarne *« à travers différentes expressions reprises en chœur par les promoteurs du PNRU : « un quartier comme les autres », « un quartier normal dénué de toute stigmatisation », « le retour à la moyenne »*, ou encore par la volonté de reconstruire des « quartiers ordinaires ». COMITE D'EVALUATION ET DE SUIVI DE L'AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE, *Changeons de regard sur les quartiers. Vers de nouvelles exigences pour la rénovation urbaine*, Paris, La Documentation Française, 2013.
Ibid. (Page 53). SITE INTERNET DE L'ANRU, « Objectifs et fondamentaux du PNRU », *op. cit.*

localement (1). Ensuite, il s'agira de présenter comment ces deux villes se sont saisies des enjeux que pose cette politique en matière d'image, puis de peuplement (2).

1. Du national au local : la genèse du programme de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/Montfermeil

1.1. Le Programme National de Rénovation Urbaine

Au moment de son arrivée au sein du ministère de la ville en 2002, le discours de Jean-Louis Borloo est marqué par sa volonté de réformer la politique de la ville. Quelques mois avant sa nomination au ministère, il publie l'ouvrage *Un homme en colère* dans lequel il s'appuie sur son expérience de Maire de Valenciennes[367] pour « *dénoncer les blocages bureaucratiques qui entravaient l'action des maires et pour appeler à une remise à plat des structures de la politique de la ville*[368] ». Les critiques que Jean-Louis Borloo porte sur la politique de la ville s'inscrivent dans la lignée de celles qui ont été publiées dans le rapport de la Cour des Comptes en 2002. Ce dernier compare la politique de la ville à une politique de guichet, dénonce l'empilement des dispositifs, la lenteur administrative, l'imprécision des objectifs, les limites dans l'efficacité des actions et enfin les difficultés pour évaluer des interventions conduites au niveau local[369].

Pour mener à bien sa volonté réformatrice et donner un nouveau souffle à la politique de la ville Jean-Louis Borloo consacre ses premiers mois de ministre à la consultation des acteurs locaux. Il diffuse un questionnaire auprès de 15 000 associations ayant bénéficié de financements dans le cadre de la politique de la ville et il réalise plusieurs visites de terrain sur les communes engagées dans la réalisation d'un GPV. C'est d'ailleurs dans ce cadre qu'il se rend sur les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil en 2002. « *Clichy-Montfermeil a été son premier déplacement de ministre en mai 2002* » se souvient notamment Pierre Gagne, directeur du développement local. Quelques mois plus tard, dans une interview publiée dans le numéro de la revue *Urbanisme* d'août 2003*,* Jean Louis Borloo revient sur les apports de ces questionnaires et surtout de ces visites de terrain. Ici, il renforce l'association

[367] Avant d'être membre du gouvernement, Jean-louis Borloo a été Maire de Valencienne de 1989 à 2002.
[368] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.* (Page 72).
[369] *Ibid.*

des banlieues à un « problème » en les décrivant comme des espaces dans lesquels se concentrent une part importante d'habitats dégradés dans le secteur social comme dans le privé.

> *« Certaines copropriétés étaient dans un état de dégradation auquel je n'avais pas été confronté à Valenciennes, puisque le Nord-Pas-de-Calais est surtout caractérisé par un important patrimoine social public et par celui des Houillères. Or, de grandes zones de relégation urbaine ont été gravement touchées par ce type de copropriété »* Jean-Louis Borloo, Revue Urbanisme, Août 2003[370].

Ensuite il complète ce constat de la dégradation des bâtiments en présentant les caractéristiques des populations vivant dans ces espaces. Selon lui, les grands ensembles dégradés de banlieues sont incontestablement des territoires de concentration des difficultés sociales et des populations immigrées et fragilisées.

> *« Un deuxième point m'a beaucoup frappé, c'est la récurrence des situations, à la fois du schéma urbain et de la réalité qu'il contient, au pourcentage près : le nombre de nationalités, le taux de chômage des jeunes, d'échec scolaire, de signalements DASS, etc. sont absolument effrayants. Les problèmes y sont souvent multipliés par quatre par rapport au bassin de référence à proximité ! ».* Jean-Louis Borloo, Revue Urbanisme, Août 2003[371]

Avec ce constat, Jean-Louis Borloo ne décrit donc ces quartiers qu'à partir des problèmes qu'ils posent sans tenir compte de leur diversité ni de leurs ressources. Aussi, il estime que c'est la dégradation des bâtiments qui entraîne l'arrivée de ménages issus des catégories populaires et immigrées au point de faire des banlieues « *une sorte de ghetto français*[372] ». Ainsi, cette analyse renforce la construction du problème des banlieues en y donnant une explication urbaine (la dégradation des bâtiments) et sociale (la concentration de populations modestes). En retour, la seule façon de résoudre les problèmes de ces territoires passe par la conduite d'actions sur le logement. C'est dans cet esprit, et grâce à une importante enveloppe financière provenant du 1 %[373] que Jean-Louis Borloo propose en 2003 la mise en place du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) fondé sur la conduite d'opérations de démolition, de reconstruction, de réhabilitation de logements d'une part, et d'actions d'aménagement d'équipements publics et collectifs, d'autre part. Comme cela est souligné dans l'exposé des motifs qui précède la loi d'orientation et de

---

[370] LOUBIERE A. et A. ZIMMERMAN, « Jean-Louis Borloo : "nous sommes le ministère de la solidarité urbaine" », *Urbanisme*, 2003, n° 332. En Ligne : URL : http://www.urbanisme.fr/de-banlieues-89-a-jean-louis-borloo/dossier-332. Consulté le 19 décembre 2015.
[371] *Ibid.*
[372] *Ibid.*
[373] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.*

programmation pour la ville et la rénovation urbaine, il est envisagé que « *le rétablissement de conditions d'habitat décent dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, leur désenclavement et le développement des activités et des services constituent une étape essentielle pour la sortie de ces territoires de la spirale de l'exclusion économique et sociale qui se traduit par des taux de chômage pouvant atteindre plus de 40 %, des écarts importants de performance scolaire et des problèmes spécifiques de santé publique* [374] ». Comme ce fut le cas avec la politique de construction massive de logements après la seconde guerre mondiale, la signature de ce PNRU se concentre ainsi sur les quartiers populaires et fait de l'urbain un moyen de régler les problèmes sociaux que connaissent ces territoires. « *À l'image de la politique urbaine gaulliste, qui a concerné les îlots dans lesquels se concentraient les ouvriers spécialisés et les manœuvres ainsi que les travailleurs immigrés, en partie algériens, le PNRU vise [donc] les lieux d'habitation des ménages les plus pauvres, notamment ceux issus des vagues d'immigration les plus récentes*[375] ».

En apparence, la signature de ce PNRU s'inscrit dans la lignée du programme national de renouvellement urbain lancé par Claude Bartolone[376] en 1999 et de plusieurs autres actions conduites dans le cadre de la politique de la ville. Comme elles, les objectifs du programme de Jean-Louis Borloo ciblent la transformation des quartiers les plus stigmatisés, la redynamisation économique et l'amélioration des conditions de vie des habitants. Or, malgré cette apparente continuité, le PNRU se caractérise aussi par une volonté de rupture par rapport à toutes les actions précédemment conduites. À ce titre, l'exposé des motifs de la loi de 2003 dresse un bilan particulièrement mitigé de la politique de la ville en précisant qu'elle « *n'a pas résolu la crise urbaine et sociale qui concerne un nombre croissant de villes et d'agglomérations*[377] » puisque « *750 territoires classés en Zones Urbaines Sensibles restent encore à la marge du développement du territoire national*[378] ». C'est alors dans ce but que la loi Borloo se donne pour objectif de conjurer ces limites associées à cette politique. Ainsi, le PNRU se distingue d'abord par l'ampleur des financements dont il dispose. « *Le programme de rénovation urbaine qui remplace le programme de renouvellement urbain précédent*

---

[374] *Exposé des motifs: Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*. URL :
http://www.legifrance.gouv.fr/affichLoiPubliee.do;jsessionid=234EB60A91FFD598866B28491B6CB064.tpdila07v_1?idDocument=JORFDOLE000017760141&type=expose&typeLoi&legislature

[375] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.* (Page 29).

[376] Claude Bartolone a été Ministre de la ville de 1998 à 2002.

[377] *Exposé des motifs: Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*, *op. cit.*

[378] *Ibid.*

s'accompagne en effet d'un effort financier notable, avec 30 milliards d'euros d'investissement prévus sur 5 ans [379] ». De même, la rupture portée par le PNRU se mesure par la place accordée aux opérations de démolition et par une augmentation du nombre de territoires concernés par cette politique. Effectivement, si quelques démolitions de logements ont été conduites dans le cadre des GPU des années quatre-vingt, des GPV des années 90 et du programme de renouvellement urbain au début des années 2000, celles-ci étaient bien plus limitées. En 2003, ce sont au contraire 751 quartiers qui deviennent destinataires d'opérations de rénovation urbaine et le volume des démolitions s'élève désormais à 40 000 logements par an. Par rapport aux opérations initiées par le programme de renouvellement urbain en 2000, le nombre de logements démolis augmente de 530 % avec le PNRU[380].

Ainsi, c'est en s'appuyant sur son expérience de Maire de Valenciennes et grâce aux résultats des 15 000 questionnaires envoyés aux associations financées par la politique de la ville que Jean-Louis Borloo affirme sa volonté de simplifier les circuits bureaucratiques. Le but de cette opération étant notamment d'accélérer l'application de son programme. À ce sujet, il précise son point de vue lors d'une l'interview accordée à la revue *Urbanisme* en 2003 et dans laquelle il dénonce la lenteur administrative nécessaire à la mise en place d'interventions locales comme celles de rénovation urbaine :

> *« Lorsque l'on est du côté du maire ou directeur d'organisme HLM par exemple, le parcours du combattant pour la rénovation urbaine est invraisemblable. Il faut obtenir les financements dans le département, pour l'année prévue mais avec deux ans d'avance, les PLA [Prêts Locatifs Aidés], les Palulos[381], les prêts de la Caisse des dépôts, du 1 %… c'est ingérable, infaisable ».* Jean-Louis Borloo, Revue Urbanisme, Août 2003[382]

Pour simplifier et raccourcir ces délais administratifs, Jean-Louis Borloo associe au PNRU la création d'une agence nationale : l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Son but est d'instaurer un « *compte bancaire commun au service des élus et des HLM* [383] ». Cette instance fonctionne avec un conseil d'administration dans lequel siègent des représentants de l'État, des collectivités locales et leurs regroupements et enfin des organismes intervenant dans la politique du logement social[384]. En pratique, la mise en place

---

[379] EPSTEIN R., « Acte II, scène première : la fin de la politique de la ville ? », *Informations sociales*, 2005, n° 121, p. 88-97. (Page 89).
[380] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.*
[381] Les PALULOS sont une prime permettant l'amélioration des logements locatifs à usage social.
[382] LOUBIERE A. et A. ZIMMERMAN, « Jean-Louis Borloo : "nous sommes le ministère de la solidarité urbaine" », *op. cit.*
[383] *Ibid.*
[384] EPSTEIN R., « Acte II, scène première », *op. cit.*

de cette agence traduit aussi l'inscription de la politique de rénovation urbaine dans une orientation plus centralisatrice. En même temps que la réduction des inégalités territoriales et que la conduite d'opérations de rénovation urbaine deviennent un objectif commun et national, les décisions relatives aux financements des opérations locales sont à présent décidées à une échelle nationale. Plus encore, tout en étant pilotés localement par les maires, les programmes locaux de rénovation urbaine sont en réalité assez standardisés autour de cette agence qui joue un rôle de guichet unique pour tout ce qui concerne les opérations d'aménagements des ZUS. Si, en 10 ans, le PNRU a permis de débloquer plus de 45 milliards d'euros de financement, plus d'un tiers d'entre eux proviennent de l'ANRU et donc de l'État[385]. Au moment de la mise en application de la loi de 2003, cette enveloppe financière a constitué une possibilité de financement sans précédent pour la conduite d'interventions publiques sur les communes et dans les quartiers classés en Zones Urbaines Sensibles. D'ailleurs, c'est pour être certaines de se voir octroyer un financement conséquent que plusieurs villes se sont empressées de proposer des projets de PRU conformes aux attentes de l'ANRU. Si cette pratique a bien souvent empêché d'associer les habitants à l'élaboration des projets, elle renforce inévitablement le caractère standardisé des projets de rénovation urbaine. Pour être validés par l'ANRU, certains programmes locaux ont alors été élaborés de manière à répondre aux mieux aux attentes de cette agence[386].

1.2. Le programme de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/Montfermeil

À Clichy-sous-Bois et à Montfermeil, la mise en place d'un Programme de Rénovation Urbaine se concrétise par la signature d'une convention ANRU multipartenariale le 17 décembre 2004. Cette dernière associe les représentants des diverses instances politiques : Jean-Louis Borloo (pour le ministère de la ville), le Préfet de Seine-Saint-Denis,

---

[385] AVENEL C. et A. SAGOT, « La politique de la ville: Repères », *La vie des idées*, 2013. URL : http://www.laviedesidees.fr/La-politique-de-la-ville-Reperes.html

[386] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.* Ce constat quant à une faible participation et consultation des habitants pour l'élaboration des projets est aussi présent dans le travail d'Agnès Deboulet. Celle-ci rappelle effectivement que « *les délais très serrés d'instructions de validation des dossiers augmentent la propension des élus et des équipes techniques à court-circuiter la nécessaire maturation collectives d'enjeux très complexes et à se contenter de réunions d'informations sans jamais programmer un véritable travail concerté* ». DEBOULET A., « "On ne nous a pas calculé..." Participation et considération dans la rénovation urbaine », dans DEBOULET A., LELEVRIER C., *Rénovations urbaines en Europe*, Rennes, PUR, 2014, p. 101‑113. (Page 103).

le Directeur général de l'ANRU, le Maire de Clichy-sous-Bois (Claude Dilain), le Maire de Montfermeil (Xavier Lemoine) et le Président de la Communauté d'Agglomération de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil. En plus, s'ajoutent les Présidents et Directeurs d'organismes publics et privés : l'Office Public Départemental HLM (OPDHLM93), la Société Orly Parc, le Bailleur 3F, l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), la Société d'Économie Mixte de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, l'Association Foncière Logement et enfin la Caisse des Dépôts et Consignations[387]. Cette convention dont la signature s'inscrit dans le Programme National de Rénovation Urbaine, fait aussi suite à la visite effectuée par Jean-Louis Borloo sur ces deux communes dans les quelques mois qui ont suivi sa prise de fonction en 2002. Pour Pierre Gagne, directeur du développement local, ce serait d'ailleurs au moment de ce déplacement que Jean-Louis Borloo aurait estimé que les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil devaient être au cœur de sa politique nationale et faire l'objet d'un programme conséquent :

> *« Il a tout de suite dit aux deux maires : « je suis en train de préparer un programme national de rénovation urbaine avec une agence que je vais créer. Et, Clichy/Montfermeil sera à l'évidence parmi les sites les plus importants de ce programme. Donc vous aurez de l'argent de l'ANRU pour faire un programme à Clichy-Montfermeil ». Il a été frappé par l'état du quartier et notamment aux Bosquets et à la Forestière. Il s'est donc engagé auprès des maires à ce que ce soit un programme assez fort en termes de démolition. Ça a un petit peu planté le décor ».*

Cette visite pose alors les bases d'une intervention publique qui, sur ces deux communes, sera prioritairement centrée sur la démolition des copropriétés privées. En retour, les maires de ces villes valident aisément ce mode opératoire et son inscription dans une politique nationale. Claude Dilain, Maire de Clichy-sous-Bois, reconnaît par exemple, lors d'une interview accordée à la revue *Projet* quelques années plus tard en 2010, que sur ces territoires « *le concentré des maux de toute la société y est tellement dense qu'il n'y a plus de solution locale »*[388]. Dans le même esprit, le préambule relatif à la convention pour le PRU de ces deux communes précise que *« la situation sociale des occupants des copropriétés est plus préoccupante que celles des logements sociaux* [389] ». Même si plusieurs dispositifs ont déjà été mis en place dans le cadre de la politique de la ville depuis le début des années quatre-

---

[387] *Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil*, 2004.

[388] DILAIN C., B. CASSAIGNE, et F. SALMON, « Banlieue, la révolte d'un maire. Entretien avec le maire de Clichy-sous-Bois », *Revue Projet*, 2010, n° 319, p. 4‑10. (Page 5).

[389] *Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil*, *op. cit.* (Page 4).

vingt, ceux-ci « *n'ont pu jusqu'à présent qu'enrayer le processus de dégradation socio-économique du site sans parvenir à inverser significativement la tendance*[390] ». C'est donc parce que les élus de ces communes sont en accord avec le programme de Jean-Louis Borloo que ceux-ci l'acceptent facilement. D'ailleurs, Pierre Gagne, qui était là au moment des premières négociations, se souvient que les villes ont très rapidement tenté de proposer un programme ambitieux :

> *« Borloo arrive et dit aux maires : « moi je suis nommé, je vais faire de la démolition parce que c'est ma philosophie ». Comme les deux maires n'étaient pas du tout en désaccord, loin de là, vu l'état du quartier, sur cette idée de beaucoup démolir, ils ont dit : « banco ». […] Ensuite Borloo a passé ses textes qui ont permis de créer l'agence, d'obtenir des fonds pour constituer le programme national et pendant ce temps-là, nous sur le terrain, on a travaillé notre projet qui était quand même un projet énorme compte tenu de l'ampleur du programme. Il est évident qu'on a pris beaucoup de temps pour concevoir ce projet. On a eu un premier temps de conception avec des allers retours avec Borloo lui-même. De mémoire, c'était un an après qu'il soit venu, c'était durant l'été 2003. Là, Borloo a dit : « c'est pas mal, mais ça ne va pas assez loin. Faites encore plus de démolitions que ce que vous me proposez. […] Il faut faire une transformation radicale du quartier du haut Clichy ». On a alors retravaillé jusqu'à l'été 2004 et là, on était à peu près tous d'accord ».*

C'est donc sur les conseils de Jean-Louis Borloo qui encourage la démolition pour transformer les quartiers et parce que les maires partagent largement cette vision qu'ils ont rapidement proposé un programme allant dans ce sens. En définitive, si la convention a été élaborée à partir de plusieurs échanges avec Jean-Louis Borloo, c'est pour accélérer les procédures administratives qu'il a fallu rédiger un projet à la hâte, quitte à négliger la participation et la consultation des habitants. Ainsi, il ne leur a, par exemple, jamais été demandé ce qu'ils pensent de ce programme, et en particulier des expropriations et des relogements qu'il implique. C'est bien ce que soulignent respectivement Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain et Camille Lartigue, directrice de la politique de la ville à Clichy-sous-Bois pour la première et à Montfermeil pour la seconde.

> « *Le PRU a rapidement été mis en place sous l'impulsion de l'État. Nous, on aurait pris un peu plus de temps si on n'avait pas eu autant de pression. Entre guillemets, voilà, c'était un projet qu'il fallait faire avancer et pour lequel il était important que Clichy et Montfermeil soient les premiers signataires parce qu'on était le territoire le plus en « retard » [sous entendu avec des écarts statistiques par rapport à la moyenne nationale important en termes de chômage, de pauvreté, etc.]. On sait que le plateau de Clichy et de Montfermeil est un des territoires les plus en retard en Ile-de-France, on nous a donc un peu pressé pour signer la convention* ». Extrait d'entretien Claire Bertrand.

---

[390] *Ibid.* (Page 5).

« *C'est vrai qu'il y a eu très peu de concertation. […] Clairement, au moment de la signature, il n'y a pas eu de concertation. On n'est pas allé voir les habitants pour leur dire : « Qu'est-ce que vous pensez de la démolition ? Qu'est-ce que vous pensez de l'aménagement public ? On va mettre telle zone comme ça, telle zone comme ci, on va faire tels bâtiments, est-ce que vous trouvez ça logique ? On va faire des aires de jeu là, qu'est ce que vous en pensez ? » Non… la démarche c'était plus une information, on n'était pas dans la concertation ce qui est différent dans d'autres PRU. […] Si on avait associé les habitants sur ce projet très complexe ou en plus on était dans de la copropriété dégradée, on s'est dit que les habitants n'allaient pas comprendre. Vraiment, on avait des personnes qui étaient propriétaires occupants, d'autres propriétaires bailleurs, d'autres locataires. On avait une telle disparité entre les occupants qu'on ne pouvait pas communiquer de la même manière avec tout le monde. C'est vrai que c'était difficile de faire une concertation avec le public dans de telles conditions* ». Extrait d'entretien, Camille Lartigue.

C'est donc pour élaborer un projet rapidement que n'a pas été pris le temps de rencontrer les habitants. D'ailleurs, quand Camille estime que ceux-ci « *n'auraient pas compris* » la décision de démolition, il transparaît que derrière cette absence de consultation se joue plus généralement la volonté d'éviter les résistances à l'encontre du projet. Comme le souligne Agnès Deboulet, c'est souvent parce que la démolition représente la partie la moins assumée des programmes, qu'elle est l'étape pour laquelle la consultation des habitants est la plus souvent évitée[391]. À l'échelle des copropriétés de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, ce positionnement rappelle aussi la façon dont l'action publique a souvent associé les habitants à la dégradation des bâtiments. En effet, c'est parce qu'ils sont portés pour responsables que les mesures d'intervention publique ont essayé de racheter un maximum d'appartements, de démolir des immeubles et d'accompagner ces habitants, dans l'espoir de pouvoir maîtriser ensuite les décisions de l'assemblée générale, les logiques de peuplement et de garantir la pérennité des équipements nouvellement installés. Avec ce mode opératoire, ces interventions ont alors fait de l'ingérence la seule manière de lutter contre la dégradation des immeubles. Aujourd'hui, si le PNRU cherche à combattre la « spatialisation des problèmes sociaux » en conduisant des actions centrées sur l'habitat, c'est avec le PRU que les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil souhaitent résoudre le « problème » que représentent les copropriétés sur leurs territoires. Alors que toutes les actions antérieures d'intervention publique n'ont ni empêché la dégradation des bâtiments, ni permis d'agir sur le peuplement des immeubles, le programme proposé par Jean-Louis Borloo se présente, en revanche, comme un moyen d'en finir avec les copropriétés. Alors, on peut facilement supposer que la

[391] DEBOULET A., « "On ne nous a pas calculé..." Participation et considération dans la rénovation urbaine », *op. cit.*

consultation des habitants a été négligée dans le but d'éviter que de possibles contestations mettent à mal l'application du programme.

Quoi qu'il en soit, la convention ANRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil vise d'abord à transformer la forme urbaine du quartier (démolition-reconstruction de logements, redéfinition des voiries), à requalifier les équipements et les services publics, à restructurer l'activité commerciale et économique et enfin à favoriser l'accueil des transports en commun[392]. Ainsi, ce projet prévoit la création de plus petites parcelles d'habitation, l'éradication de l'urbanisme fonctionnel d'après-guerre (les barres et les tours) et surtout la disparition des copropriétés avec la démolition de 1 624 logements dont 1 040 parmi les copropriétés des Bosquets et de la Forestière.

Tableau 2 : Répartition du nombre de logements par statut résidentiel sur les quartiers du PRU de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil

	Avant le PRU		***Après le PRU***	
Logements sociaux	*2 418*	*70 %*	*3 322*	*97 %*
Logements en copropriété	*1 040*	*30 %*	*102*	*3 %*
Total	*3 458*	*100 %*	*3424*	*100 %*

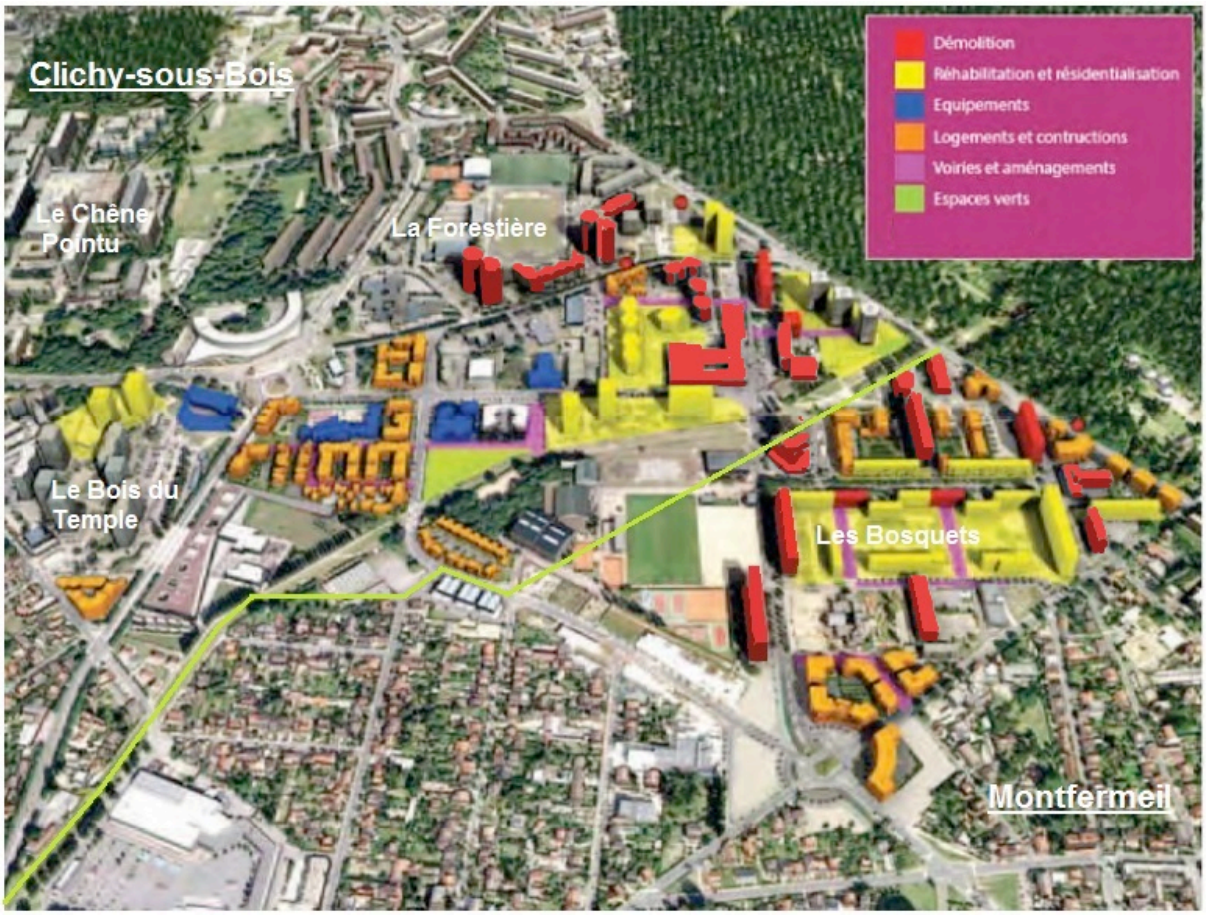
Source : Convention ANRU du 17/12/2014.

Si avant le PRU, la répartition du nombre de logements par statut résidentiel était sur ces quartiers plutôt mixte (malgré un avantage donné au logement social), celle-ci devient avec le programme marquée par la généralisation du parc social. En effet, alors que les quartiers comprenaient 70 % des logements sociaux et 30 % en copropriété, ils seront en fin de PRU composé de 97 % des logements sociaux et seulement 3 % en copropriété. Ces chiffres illustrent autant la volonté de transformation par le PRU, que le souhait de sortir des copropriétés – et d'éviter que la gestion des bâtiments soit laissée aux habitants – pour améliorer la situation du quartier.

[392] *Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil*, *op. cit.*

En termes de périmètre géographique, le PRU cible en priorité le quartier des Bosquets à Montfermeil et le quartier du haut Clichy dans lequel se situe la Forestière pour la ville de Clichy-sous-Bois (voir plan ci dessous).

Plan 2 : Le PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil[393]



Auteurs : Plan mis à jour par Antoine Putot et Rémi Habouzit[394]

Même si le quartier du bas-Clichy et la copropriété du Chêne Pointu sont mentionnés dans la convention de 2004, seule la création d'un centre-ville, la relance de l'activité commerciale, l'implantation de nouveaux équipements sociaux et la réhabilitation du parc de

[393] Ce plan ayant évolué tout au long du programme, il ne peut pas en une seule image illustrer toutes les opérations qui ont été conduites sur ces quartiers (notamment les derniers aménagements effectués en termes de voiries et de constructions neuves). Alors, il a été fait le choix de principalement souligner l'ampleur des démolitions et de les situer géographiquement.

[394] Le plan initial est issu d'un rapport collectif paru en 2009. ACT CONSULTANTS, CERFISE, CF.GEO, et INSTITUT D'URBANISME DE PARIS, *Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine : Le projet de Clichy-sous-Bois / Montfermeil*, 2009. URL : www.anru.fr/index.php/ces/content/download/12368/209236/file/Clichy.pdf.

la mairie sont prévues[395]. Aucune opération de démolition n'est donc envisagée sur ce quartier. Le choix de concentrer la démolition sur le quartier des Bosquets et du haut Clichy s'explique pour Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain, par des arguments pointant la cohérence urbaine par rapport à la ville de Montfermeil et parce que le nombre de logements en copropriété semblait plus important sur le bas-Clichy quand la démolition du parc privé était une opération encore inédite :

> « *Sur Clichy, on a le bas et le haut. Sur le haut, il y a plus de logements sociaux et en plus ça touche Montfermeil. Il y a donc une cohérence communale qu'on n'aurait pas eu si on s'était centré sur le bas […] C'était une histoire de cohérence urbaine et je pense qu'en 2003 on ne savait pas non plus comment faire pour intervenir sur autant de copropriétés d'un coup. Sur le bas, il y avait beaucoup de copro. C'est 2 500 ou 3 000 logements alors c'est très compliqué. En plus, il n'y a aucun logement social. Sur le haut, ils se sont dits : « bon ok, c'est un peu la merde mais on va s'en sortir avec le logement social qui est à côté* ».

C'est donc pour ces raisons que le programme a été élaboré en priorité sur le haut-Clichy et le quartier des Bosquets à Montfermeil.

D'un budget de plus de 650 millions d'euros, ce programme constitue le plus important réalisé en France en termes d'investissement, mais aussi au regard du nombre de logements démolis.

Si un an après la signature de ce PRU, l'histoire de ces communes est marquée par les émeutes survenues dans le quartier du bas-Clichy à l'automne 2005, il faut préciser que celles-ci n'auront que peu d'incidence sur les dispositifs mis en œuvre par le programme. En revanche, l'ultra-médiatisation de ces quartiers et les interprétations portées sur ces événements seront utilisés pour donner plus de poids au projet de Jean-Louis Borloo et à sa volonté de transformation radicale des quartiers (Encadré 3).

Encadré 3 : Les « émeutes » de Clichy-sous-Bois en octobre 2005

Le 27 octobre 2005, deux jeunes habitants de Clichy-sous-Bois, Bouna (15 ans) et Zyed (17 ans) trouvent la mort dans un transformateur électrique. « *Ils revenaient d'un match de football lorsqu'un*

[395] *Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil*, *op. cit.*

contrôle de police a dispersé le groupe. Les jeunes gens, effrayés, ont fui et ont escaladé le mur d'enceinte du transformateur pour se cacher[396] ». L'annonce de leur mort entraîne de vives réactions dans leur quartier d'origine : celui du Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois. Le soir même, plusieurs centaines de jeunes s'en prennent aux camions de pompiers déployés pour venir récupérer les corps. Pour contenir ce mouvement, plus de 200 CRS sont dépêchés sur ce quartier. Cette présence est à l'origine d'affrontements avec les habitants qui durent pendant plus de 7h.

Suite à cet événement, un « *processus d'identification collective*[397] » s'est enclenché sur plusieurs autres territoires au point que « *pour la première fois dans notre histoire contemporaine, l'émeute a perdu son caractère local pour prendre une extension géographique nationale* [398] ». En même temps que se déroulent ces « émeutes » à Clichy-sous-Bois, plusieurs autres mouvements de violences se sont succédés pendant plus d'une vingtaine de jours dans différents quartiers. Ces « émeutes » ont bénéficié d'un traitement médiatique et scientifique sans précédent. D'un côté, c'est porté par un regard sensationnaliste que de nombreuses analyses ont accentué la dramatisation de cet événement et renforcé la construction du « problème » des jeunes des banlieues en présentant cette population comme les responsables de ces violences. Parallèlement, d'autres récits ont au contraire présenté les habitants de ces espaces comme « *des victimes, en état de légitime défense, face à des violences plus graves et plus insidieuses : le chômage et la précarité, la relégation et les discriminations, etc.* »[399].

Tout en précisant que la signature du PNRU a été effectuée en 2003, et que celle du PRU de Clichy-sous-Bois Montfermeil date de 2004, il n'empêche que c'est « *sur le registre de l'échec que Jean-Louis Borloo a défendu en 2003 son projet de loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, qui a bouleversé, dans un même mouvement, les objectifs de la politique de la ville, ses cibles, ses programmes d'actions, ses ressources et circuits financiers ainsi que son organisation administrative*[400] ». En somme, lorsque ces émeutes éclatent dans les quartiers de banlieues à l'automne 2005, ces événements sont « *unanimement considérés comme la confirmation de ce jugement*[401] ». En même temps que le traitement médiatique porté sur ces événements renforce l'idée de « la spatialisation des problèmes sociaux », ces interprétations ont aussi été utilisées comme un moyen de donner plus de pouvoir et de légitimer le programme de Jean-Louis Borloo.

---

[396] GARCIN-MARROU I., « Des « jeunes » et des « banlieues » dans la presse de l'automne 2005 : entre compréhension et relégation », *Espaces et sociétés*, 2007, n° 128-129, p. 23‑37. (Page 23).

[397] MUCCHIELLI L., *Violences et insécurité : fantasmes et réalités dans le débat français*, Paris, La Découverte, 2007. (Page 5).

[398] *Ibid.*(Page 5).

[399] BLANC M., J.-Y. AUTHIER, C. BIDOU, J.-P. GARNIER, et J. JACQUIN, « Éditorial », *Espaces et sociétés*, 2007, n° 128-129, p. 13‑21. (Page 17).

[400] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.* (Page 31).

[401] *Ibid.* (Page 31).

2. La rénovation urbaine comme politique d'image

D'après la loi de 2003, la rénovation urbaine se donne pour objectif de transformer et revaloriser l'image des quartiers populaires. En pratique, cette volonté s'appuie sur des arguments portant sur l'attractivité et l'intégration des habitants. D'abord, les opérations d'amélioration de l'habitat et d'aménagements publics sont envisagées pour accroître l'attractivité des quartiers et permettre le retour des classes moyennes dont les stratégies résidentielles évitent ces espaces. Ensuite, ces actions de revalorisation sont aussi perçues comme un vecteur d'intégration pour les habitants des quartiers. Par exemple, il est noté sur le site de l'ANRU que *« la stigmatisation de ces quartiers rend difficile, pour leurs habitants, l'accès aux différentes opportunités d'épanouissement qui fondent la qualité de vie en milieu urbain*[402] ». Alors, les opérations de rénovation urbaine ont pour objectif de « *faire disparaître ces stigmates territoriaux*[403] » dans le but de « *réduire les discriminations à l'adresse qui limitent les capacités d'insertion sociale des habitants des grands ensembles, notamment leur accès à l'emploi* [404] *».* Pour tenter de tenir ces objectifs, le travail sur l'image des quartiers passe alors prioritairement par la conduite d'opérations de démolitions de logements (2.1), suivies par des reconstructions et des aménagements publics (2.2).

2.1. Les opérations de démolition de logements

Sur les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, la réalisation du programme de rénovation urbaine entraîne la démolition de 1 624 logements. Parmi eux, 584 sont des logements sociaux et 1 040 des logements en copropriétés dégradées[405]. Comme la plus grande majorité des logements détruits le sont dans des copropriétés, cette opération ne peut être réalisée qu'à condition de procéder à l'acquisition de l'ensemble des habitations. À cette fin, la mission de rachat est confiée à un aménageur public : l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP). Si habituellement le droit de préemption

[402] SITE INTERNET DE L'ANRU, « Objectifs et fondamentaux du PNRU », *op. cit.*
[403] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.* (Page 88).
[404] *Ibid.* (Page 88).
[405] Plus en détails, 966 logements sont détruits sur Clichy-sous-Bois et 659 sur Montfermeil. Sur la commune de Clichy-sous-Bois, 509 démolitions concernent la copropriété de la Forestière et 457 sont des logements sociaux appartenant au bailleur Opievoy. À Montfermeil, 531 démolitions concernent la copropriété des Bosquets et 127 autres sont des logements sociaux. *Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil*, *op. cit.*

autorise la puissance publique à acquérir un bien après une vente volontaire par un propriétaire, c'est ici la procédure d'expropriation qui a été utilisée. Comme le souligne Marion Franck, chargée de mission habitat dans un organisme public, dès lors qu'un propriétaire ne souhaite pas procéder à la vente de son bien, le rachat de son appartement ne peut se faire que par voie d'expropriation et sous le couvert d'une déclaration d'utilité publique préalable.

> *« En France, le rachat des copropriétés est très protégé mais on a quand même une procédure qui permet de prendre la propriété des gens même s'ils ne le souhaitent pas. Ça s'appelle l'expropriation. Il y a une déclaration d'utilité publique qui est signée par le préfet. C'est l'État qui prend la responsabilité de l'utilité publique. Alors évidemment il faut qu'il y ait utilité publique, il faut que ce soit fondé juridiquement. À partir de là, on a une procédure d'expropriation. Donc, on propose un prix aux gens, si les gens ne sont pas d'accord, c'est le juge qui tranche ».*

En fait, cette mesure régie par le code de l'expropriation « *permet à une personne publique (État, collectivités territoriales…) de contraindre une personne privée (particulier) ou morale (entreprise) à céder la propriété de son bien, moyennant le paiement d'une indemnité* [406] ». La procédure d'expropriation se définit ainsi comme une « *prérogative des pouvoirs publics afin de réaliser leurs projets au nom de l'utilité collective* [407] ». À l'échelle de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, la première étape pour l'application de cette procédure a été de définir un périmètre de préemption qui empêche chaque propriétaire de pouvoir vendre librement son appartement à un tiers. À cette étape, la seule possibilité que les propriétaires ont pour céder leur bien est de contracter une vente à l'amiable auprès de l'opérateur en charge d'exercer le droit de préemption. Les ventes à l'amiable, ont sur ces communes été gérées par l'AFTRP. Dans ce cas, le montant de la transaction est donné par l'opérateur et est fixé à partir d'une estimation du prix des domaines réalisée grâce au fichier immobilier des services fiscaux[408]. Selon Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain, il a d'ailleurs été très difficile d'évaluer la valeur des appartements dans les copropriétés des Bosquets et de la Forestière dans la mesure où la dégradation des bâtiments a durant, ces dernières années, souvent limité les possibilités de vente et a donc rendu plus difficile l'estimation du prix des domaines :

> *« CB : Ce qui s'est passé c'est qu'au départ, l'AFTRP est allé voir l'ensemble des copropriétaires pour leur dire : « moi je veux bien racheter à l'amiable ». Pour acheter à*

---

406 SITE INTERNET SERVICE PUBLIC, *Expropriation*, URL: https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N326. Consulté le 26 décembre 2015.
407 FIJALKOW Y., *Sociologie du logement*, Paris, La Découverte, 2011. (Page 76).
408 LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*

l'amiable il faut que l'AFTRP demande au service des domaines, un service de l'État, combien coûte le mètre carré dans cette résidence. Là, le service des domaines, ce qu'ils font, c'est qu'ils prennent les références de l'année d'avant et ils disent : « voilà, le marché, il y a un an c'était ça ». Sur notre territoire il n'y a pas de marché. Quand il n'y a pas de marché, il faut prendre des références par rapport à des communes qui ressemblent au contexte qui peut exister à Clichy.

RH : Pourquoi il n'y a pas de marché à Clichy ?

CB : Ben on était sur du logement social et la Forestière, ça ne se vend plus. Voilà on n'avait pas vraiment de marché. On a donc regardé un autre contexte local et demandé s'il y a eu des ventes. On a pris Grigny parce que c'est assez similaire. Là, il [le service des domaines] dit : « Bon ben voilà, de ce qu'on en voit, c'est 350 euros le mètre carré ». C'est 10 fois moins qu'en Ile-de-France quand même. […] Il y a quelques personnes qui ont vendu sous le coût de ces 350 euros du mettre carré ».

Dans un contexte où les prix du logement ne cessent d'augmenter, le bien immobilier de ces habitants est donc au contraire démonétisé car difficilement estimable (on y revient plus tard).

Au moment de la vente à l'amiable, les propriétaires n'ont, en fait, pas encore l'obligation de vendre de tout de suite. Ils peuvent, soit entamer une négociation pour obtenir une revalorisation du prix de vente proposé initialement, soit attendre la dernière étape de la procédure qui est celle de l'expropriation définitive. Sur les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, l'absence de concurrence sur le marché résidentiel réduit considérablement les marges de manœuvre que peuvent avoir les propriétaires pour tenter d'obtenir un prix de vente supérieur. Aussi, certains habitants de la Forestière ont accepté la vente amiable parce que la mairie avait assuré que ceux qui vendraient le plus rapidement seraient parmi les premiers relogés. Comme le confirme Claire Bertrand, ces habitants pouvaient même espérer être relogés dans un pavillon :

« Nous, on avait dit : « ceux qui joueront le jeu de vendre à l'amiable, ceux qui ont des grandes familles, on fera tout pour vous reloger dans du pavillonnaire pour que vous ayez un cadre de vie acceptable ». Extrait d'entretien Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain.

Ce jeu discursif consiste donc à obtenir le plus rapidement possible l'adhésion des habitants à la vente de leur appartement.

Techniquement, l'expropriation, en tant que telle, est réservée à ceux qui ont refusé la vente à l'amiable[409]. À ce stade, la procédure est confiée au juge des expropriations qui est chargé de déterminer le montant de l'indemnité d'expropriation qui sera versé à l'ancien propriétaire. En général, cette indemnité est plus élevée que l'estimation qui a été effectuée par le service des domaines dans la mesure où le juge d'expropriation se rend directement sur place pour évaluer la valeur de l'appartement. D'ailleurs, bien que ces immeubles soient voués à la démolition, Claire Bertrand précise que cette estimation varie en fonction de l'entretien du logement, de sa surface et des équipements qu'il possède (voir aussi chapitre 5) :

> *« CB : Certains ont dit : « non, 350 euros le mètre carré ce n'est pas assez si tu vois mon logement ». […] Le juge se déplace alors sur le terrain pour visiter les appartements et réévaluer les logements. Forcément, quand il s'est déplacé, il a vu de beaux logements, parce que les gens entretiennent leurs logements. Il y avait même des jacuzzis. Ce n'est pas parce que la façade est décrépie que le logement c'est forcément la même chose. En voyant ça, il y a une nouvelle évaluation du logement dans les 750-850 euros du mètre carré. Sur certains très beaux logements très bien entretenus on est même arrivé à des 1 100 euros du mètre carré et autres.*
>
> *RH : Ça n'a donc pas été un tarif fixe ?*
>
> *CB : Non, non. Ça a été en fonction de l'état du logement. Après, très peu de gens sont passés par l'amiable, beaucoup sont passés par l'expro et en passant par l'expro, ils ont eu le prix fixé par le juge au mieux à 1 100 euros le mètre carré ».* Extrait d'entretien, Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain.

Dans cette procédure, les habitants se trouvent donc complètement dépossédés de la maîtrise qu'ils pourraient avoir quant à la vente de leur bien. De même, pendant qu'ils n'ont pas d'autres choix que de le laisser, ils ne peuvent pas non plus en négocier le prix. Ce dernier étant imposé par le juge de l'expropriation.

En définitive, que les appartements aient été vendus par le biais des ventes à l'amiable ou par expropriation, ils l'ont tous été auprès de l'AFTRP qui est devenue le propriétaire de l'ensemble des résidences. Dans cette procédure, les habitants, pour qui la vente de l'appartement a été effectuée bien avant leur relogement, sont d'ailleurs devenus locataires de leur propre appartement. Avec ces opérations de rachat et dans l'attente de tous les relogements, l'AFTRP est effectivement devenue le bailleur des anciens locataires du parc privé et de tous les anciens propriétaires occupants qui se trouvent à présent contraints de devoir payer un loyer pour continuer à vivre chez eux. Le montant des loyers demandé par

[409] *Ibid.*

l'AFTRP a été calculé sur la base d'un plafond de 5,73 euros par m². En fait, cette somme correspond au prix au m² des logements réglementés au plafond Prêt Locatifs Aidés (PLA) dans le parc social en Ile-de-France. Les PLA constituent les loyers les moins chers du parc social.

De manière performative, ces difficultés pour établir un prix de rachat, les montants finalement accordés et la demande de location transitoire ne sont pas sans conséquence.

Comme évoqué, cette situation conduit d'abord à démonétiser la valeur des appartements que possèdent les habitants. Dans un contexte où les prix des logements sont en perpétuelle augmentation en Ile-de-France, la proposition d'une offre de rachat comprise entre 350 ou 1 100 euros le m^2 contribue à dévaloriser encore davantage ces habitants dans leur position de propriétaires. Cette évaluation leur rappelle ainsi qu'ils sont propriétaires d'une habitation dont la valeur est bien inférieure comparativement au reste du marché. Pire, ils sont contraints de le vendre en n'ayant que peu de marges de manœuvre quant au montant qu'ils vont obtenir de cette transaction.

Ensuite, c'est par rapport à toutes les mesures d'action publique qui ont été déployées sur ces copropriétés, que cette dernière opération renforce la façon dont ces habitants sont considérés comme étant incapables d'être propriétaires. Pour rappel, lors des tentatives de rachat des appartements dans les années 90, l'enjeu était de déposséder ces habitants de leur pouvoir de décision. Avec l'action des MOUS, il s'agissait de contrôler leurs comportements jugés comme étant porteurs de dégradation. Avec le PRU, c'est maintenant le droit de propriété de ces habitants qui est jugé illégitime. Cette représentation s'illustre d'ailleurs de manière très symbolique quand, en plus d'être privés de leur statut résidentiel, ces habitants doivent s'acquitter d'un loyer pour le logement dont ils viennent d'être dépossédés – et ce avant même d'être relogés dans un logement social –.

Enfin, ces procédures renforcent le regard homogénéisant porté sur ces habitants et la façon dont l'action publique les considère comme les responsables de la dégradation des bâtiments. Effectivement, après plusieurs années d'intervention publique, la seule option qui est envisagée pour enrayer la situation de ces bâtiments c'est de les démolir et de retirer la propriété immobilière à tous ceux qui la détiennent.

En tout cas, c'est bien la conduite de ces opérations d'expropriation qui constitue la première étape pour pouvoir démolir les bâtiments. En effet, c'est uniquement lorsque tous les

appartements appartiendront à l'AFTRP et que tous les relogements seront effectués que la démolition effective des immeubles pourra être prononcée.

À terme, tous les terrains acquis par l'AFTRP seront d'ailleurs revendus, soit à des bailleurs sociaux, soit à des promoteurs privés dans le but de pouvoir reconstruire d'autres logements, ou bien aux communes afin de construire des espaces et des équipements publics. C'est le cas du terrain de la zone 1 de la Forestière qui a été revendu à la commune de Clichy-sous-Bois afin de pouvoir y construire une nouvelle école primaire et maternelle.

2.2. Les opérations de reconstruction et d'aménagements publics

Outre les démolitions, la volonté de transformer l'image des quartiers se matérialise également par des opérations de reconstruction, résidentialisation et quelques actions d'aménagement public.

Par exemple, la convention ANRU prévoit sur ces communes la reconstruction de 1 488 logements sociaux et, par la suite, celle de 102 logements en accession à la propriété[410]. D'un point de vue architectural, ces nouveaux immeubles doivent rompre avec l'urbanisme fonctionnel des grands ensembles en forme de tours et de barres. Pour se faire, la reconstruction se concentre sur des bâtiments de plus petite taille auxquels s'ajoutent quelques pavillons individuels[411]. De plus, le PRU doit permettre la réhabilitation de 664 logements sociaux sur Clichy-sous-Bois, 354 à Montfermeil et la résidentialisation de tous les immeubles du quartier. Cette dernière est notamment rendue possible grâce à l'installation de portes d'entrée fonctionnant avec un interphone, un digicode et/ou un badge d'accès, et par la construction de clôtures autour de tous les immeubles.

Lors de notre première visite du quartier à l'automne 2012, et alors que tous les anciens bâtiments n'étaient pas encore démolis, il est apparu incontestable que ces opérations de reconstruction transforment la ville dans sa dimension architecturale mais aussi dans les pratiques urbaines qui y sont associées. Sur ce point, il avait été retenu dans notre journal de

---

[410] *Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil*, *op. cit.* Ce sont d'ailleurs 80% des logements démolis qui devront être reconstruits dans le ce programme.

[411] Dans la convention ANRU pour le programme de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil il est précisé que les immeubles doivent être au maximum composé d'un rez-de-chaussée plus 4 étages (R+4) là où les tours de la Forestière comprenaient entre 14 à 15 et que certaines des barres des Bosquets étaient elles aussi de plus de 10 étages.

terrain que la délimitation de l'espace habité prenait une dimension différente dans les nouveaux logements par rapport aux anciennes copropriétés :

> *« Dans les anciens immeubles [à la Forestière], le passage de la rue aux bâtiments est grandement simplifié puisque l'accès aux halls d'immeubles est ouvert pour quiconque venant de l'extérieur. Comme les portes d'entrée sont souvent cassées, il est bien plus facile pour une personne étrangère d'intégrer ce lieu. Cette configuration de l'espace donne alors l'impression que dans ces immeubles, la privatisation et l'intimité dans l'habitat commence dès lors que l'on franchit la porte d'un appartement mais pas celle de l'immeuble. À l'opposé, l'accès aux immeubles est, dans les nouvelles constructions, rendu impossible pour une personne extérieure. Celle-ci se trouve empêchée par la présence de barrières, de portes nécessitant un code et/ou un badge pour pouvoir les actionner. Contrairement aux anciens immeubles, la forme architecturale donne cette fois-ci le sentiment d'une barrière physique entre les logements et la rue »* (voir photo ci dessous).



Photos 16 et 17 : Les extérieurs de la Forestière et des nouvelles constructions à Montfermeil. (Rémi Habouzit, décembre 2012).



Photos 18 et 19 : La résidentialisation à Clichy-sous-Bois (Rémi Habouzit, décembre 2012).

En fait, ces constats illustrent comment la volonté de transformation des quartiers passe aussi par la redéfinition de leur forme urbaine. Ici, le programme cherche à accroître une distinction franche entre espace public et espace privé. Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain, et Ludivine Gonnet, chef de projet politique de la ville, décrivent d'ailleurs comment la résidentialisation des bâtiments est employée pour définir de nouvelles frontières architecturales lorsque celles-ci semblaient avant le programme encore imprécises :

> *« La résidentialisation, c'est de bien tracer les choses, d'avoir des limites pour donner une architecture à taille humaine. On veut arrêter avec les grands ensembles et revenir à des petites résidences dont l'adressage est donné sur la rue et non sur le nom de la cité. On veut revenir à un numérotage de rue ».* Extrait d'entretien, Claire Bertrand.

> *« Dans le cadre de ce PRU, nous ce qu'on a essayé de faire, c'est de résidentialiser un maximum pour qu'on puisse voir ce qu'est l'espace privé et l'espace public… Que les locataires puissent vraiment faire la différence entre ce qui relève du cadre bien particulier de sa résidence, pour s'approprier cette résidence et l'espace public ».* Extrait d'entretien, Ludivine Gonnet.

Ainsi, c'est en voulant rompre avec l'urbanisme fonctionnel des grands ensembles et en cherchant une meilleure définition des espaces que Claire et Ludivine voient la résidentialisation comme une façon de redéfinir l'image des quartiers. Plus globalement, cette opération se donne en réalité deux objectifs : l'un urbain et l'autre sécuritaire[412]. La dimension urbaine s'exprime quand cet aménagement s'inspire des modèles d'habitation pavillonnaires et s'oppose au côté massif, uniforme et anonyme des grands ensembles. Il s'agit alors de revenir à une échelle de résidence plus familière, de simplifier l'entretien des équipements, de marquer nettement la différence avec la rue et de favoriser une gestion de proximité. Volontairement inspirée par la forme des espaces résidentiels abritant des populations plus socialement dotées (les « gated communities » pavillonnaires, les centres-villes, etc.), la résidentialisation est ici envisagée comme un vecteur d'attractivité devant favoriser le retour des classes moyennes. Parallèlement, cette opération est aussi portée par un enjeu sécuritaire. La résidentisalisation des bâtiments doit permettre de limiter l'appropriation – notamment par les jeunes – des parties collectives des bâtiments. Dès lors, ce dispositif fait office de « prévention situationnelle » dans le sens où cette forme architecturale est utilisée pour limiter les situations de dégradation – ou de délinquance – en régulant les entrées et les sorties dans les bâtiments (ceux-ci deviennent inaccessibles à tous ceux qui n'y vivent pas). De même, la résidentisalisation « *doit responsabiliser les habitants en les incitant à respecter les parties privatives et communes de leurs résidences*[413] *».*

Dans cet esprit, la construction ou réhabilitation de ce type de résidences (résidentialisées) à la place des copropriétés contribue une fois encore à accroître la part de responsabilité que l'action publique attribue aux habitants pour expliquer la dégradation des bâtiments. Effectivement, quand la résidentialisation doit permettre d'enrayer la dégradation des bâtiments en limitant les possibilités d'appropriation des bâtiments par les publics, cette disposition associe inévitablement les habitants (et leur présence dans les espaces collectifs) à la détérioration des espaces.

Parallèlement à ces aménagements, tous les immeubles neufs et réhabilités appartiennent désormais à un bailleur social qui impose un règlement intérieur. Parmi les règles à respecter, certaines dispositions concernent les parties extérieures et les façades des immeubles. Alors que ce n'était auparavant pas le cas dans les anciennes copropriétés, il est

[412] CHEDIAC S., « A la maison dans mon HLM … La résidentialisation comme dispositif de rénovation urbaine », *Métropoles*, 2009, n° 5, En ligne. URL : https://metropoles.revues.org/3775.
[413] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.* (Page 95).

notamment aujourd'hui interdit de déposer une antenne parabolique sur la façade des bâtiments. En pratique, cette règle s'inscrit directement dans la volonté de changer l'image des quartiers puisque par opposition aux anciens bâtiments, il s'agit, dès à présent, d'invisibiliser tous les signes extérieurs qui laissent deviner que ces immeubles abritent une proportion importante de ménages issus des catégories immigrées. C'est d'ailleurs cet argument qui a été utilisé par l'une des chefs de projet politique de la ville pour légitimer cette pratique au moment d'une promenade urbaine en octobre 2012[414]. Au lieu d'être sur les façades, les antennes sont dès lors fixées sur les toits des immeubles ce qui les rend moins visibles. Comme toutes les autres, cette règle est aujourd'hui imposée et en cas de non-respect le bailleur intervient auprès des habitants pour leur rappeler le règlement (voir chapitre 3).

Derrière l'application de ces nouvelles dispositions, l'objectif est bien de retravailler l'image des quartiers. En tentant de dissimuler les signes extérieurs qui révèlent les caractéristiques des habitants, il s'agit de faire en sorte que ces lieux ne soient plus considérés comme des espaces de concentration des catégories immigrées. En retour, cette volonté illustre d'ailleurs comment l'immigration est bien souvent associée à l'idée de problème.

Conjointement aux logements neufs et aux opérations de résidentialisation, le travail sur l'image des quartiers passe aussi par l'ensemble des aménagements publics réalisés dans le cadre des PRU. Sur ces deux communes, ceux-ci se matérialisent par la construction de deux pôles commerciaux, la restructuration du centre commercial et de la place du marché, la requalification des équipements scolaires et sportifs, la construction de plusieurs squares, de nouvelles aires de jeux, de quelques équipements sportifs et enfin par une refonte et une réorganisation de la trame viaire (permise notamment par la réhabilitation des rues existantes et la création de nouvelles)[415]. Dans l'esprit du PRU, ces aménagements doivent apporter plus de mixité fonctionnelle sur le quartier et contribuer à attirer de nouveaux ménages plus socialement dotés. Il est ainsi souhaité que le quartier sorte de sa fonction de cité dortoir pour qu'avec le développement des commerces et des infrastructures de loisirs, il s'enrichisse d'une attractivité résidentielle et économique.

---

[414] Organisées conjointement par les villes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil les « promenades urbaines » sont l'occasion de présenter les avancées et les projets du PRU aux habitants et/ ou aux autres professionnels. Cette promenade organisée en octobre 2012 est cette fois-ci uniquement destinées aux professionnels. En dehors de la chef de projet politique de la ville et de la chargée de mission rénovation urbaine sont aussi présents : les représentants des bailleurs sociaux, la directrice du centre sociale, un représentant de la préfecture, les directeurs d'école, un médecin PMI et la responsable de la maison de l'habitat.

[415] *Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil*, *op. cit.*

Enfin, le travail sur l'image du quartier se concrétise de manière symbolique par la volonté qu'ont les professionnels d'utiliser certains qualifiactifs plutôt que d'autres pour décrire ces espaces. Dans un objectif performatif, c'est ainsi que Ludivine Gonnet, chef de projet politique de la ville, insiste sur le fait qu'elle choisit volontairement le mot de « résidence » à celui de « quartier », au même titre qu'elle préfère donner un nom aux bâtiments plutôt que de les appeler par leurs numéros :

> *« On a aussi mis en place de nouveaux équipements publics, on a essayé de donner une légèreté au quartier en faisant des bâtiments de 4 étages, en limitant les grandes tours, en remettant de la verdure, des commerces parce qu'ils n'y avait pratiquement pas de commerces. Par exemple, la place Notre-Dame des Anges sur les Bosquets c'est un peu la vitrine du quartier. D'ailleurs je ne dirai plus le mot quartier parce qu'on essaye de dire résidence des Bosquets pour essayer de changer cette image de quartier mal famé. C'est pour ça que ça ne passe plus par « le quartier les Bosquets » mais par « la résidence des Bosquets ». Ça ne passe plus par le bâtiment 1, 2, 3 mais par la résidence des 3 Chênes, la résidence Camille… Voilà, on donne un nom à chaque résidence. Un nom qu'on a choisi avec les locataires ».*

Quand l'idée d'un quartier « mal famé » renvoie à la construction problématique et stéréotypée de ce lieu, le travail de communication que s'efforce de faire Ludivine en parlant volontairement de résidence doit quant à lui contribuer à changer l'image du quartier.

En somme, c'est parce qu'elles sont utilisées comme un moyen de revaloriser l'image des quartiers que les opérations de démolitions et d'aménagements urbains et résidentiels s'inscrivent directement dans l'objectif plus général du PNRU qui fait de la transformation des quartiers populaires une de ses priorités.

3. La rénovation urbaine comme politique de peuplement

Parallèlement aux actions portant sur l'image des quartiers, la rénovation urbaine s'affirme comme une politique de peuplement, dès lors qu'elle se fixe pour objectif de favoriser la mixité sociale (3.1). Si dans une perspective critique, on peut se questionner sur la façon dont cette injonction concourt à la transformation du quartier (la mixité sociale n'a par exemple rien de banal), il n'empêche que cet objectif demeure prioritaire (3.2). D'ailleurs, il se construit sur ces territoires à partir de dimensions géographiques, sociales et ethniques (3.3). Pour autant et au-delà de cet objectif, la recherche de mixité se confronte sur le terrain à

de nombreuses difficultés, le renouvellement de la population étant effectivement plus difficile que prévu (3.4).

3.1. La mixité sociale dans le discours législatif : un objectif prioritaire

Comme exposé, la transformation des quartiers doit aussi être permise par la recherche d'une plus grande mixité sociale entre les habitants. À cet égard, l'article 6 de la loi de 2003 précise que « *le programme national de rénovation urbaine vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible et, à titre exceptionnel, […] ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues*[416] ». En fait, cet objectif s'inscrit dans la continuité des opérations qui cherchent à revaloriser l'image des quartiers puisque c'est en les rendant attractifs que ceux-ci doivent ensuite favoriser l'accueil de populations extérieures. Si « *l'image des quartiers doit être rehaussée pour faciliter leur inscription dans le jeu de marchés résidentiels, [c'est] pour y attirer des investisseurs privés en même temps que de nouveaux groupes sociaux auxquels une offre résidentielle est dédiée* [417] ». Au-delà de la volonté de restructuration du bâti, la rénovation urbaine devient avec cet objectif de mixité sociale une « *politique de peuplement au sens où elle mobilise les leviers du logement et de l'aménagement urbain pour redistribuer les populations dans l'espace* [418] *».* D'ailleurs, cette association entre « rénovation urbaine » et « politique de peuplement » est régulièrement présente dans le discours des professionnels intervenants sur le PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, pour qui la recherche de mixité sociale demeure l'une des priorités de cette opération. C'est bien ce que révèle Ludivine Gonnet, chef de projet politique de la ville et Pierre Gagne, directeur du développement local.

> *« L'objectif, c'est vraiment de créer de la mixité. De faire venir une population autre, une classe moyenne que l'on n'arrive pas à avoir sur le quartier ».* Extrait d'entretien, Ludivine Gonnet.

> *« Il faut qu'on ait à la fois des habitants relogés et des habitants qui n'étaient pas sur le quartier […] Il y a un objectif de renouvellement et de mixité sociale. On essaye que les personnes qui arrivent aient des niveaux de ressources et de fragilité moindre que les personnes déjà présentes sur le quartier ».* Extrait d'entretien, Pierre Gagne.

---

[416] *Loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*, *op. cit.* (Article 6).
[417] KIRSZBAUM T., « La rénovation urbaine comme politique de peuplement », *Métropoles*, 2013, n° 13, En ligne, URL : https://metropoles.revues.org/4769.
[418] *Ibid.*

La volonté de renouvellement de la population du quartier par l'arrivée de ménages plus socialement dotés est donc un objectif prioritaire.

En outre, c'est dans ce but que le PNRU s'inscrit dans la continuité d'autres politiques dans lesquelles la volonté de diversifier le peuplement s'était aussi imposée. Tour à tour, « *un arsenal législatif et réglementaire sophistiqué s'est [...] constitué, principalement depuis le début des années 90, articulant les dispositions sur les attributions de logements sociaux (diversification du peuplement), leur construction (rééquilibrage du parc HLM entre les communes) et le renouvellement urbain (diversification des produits « logement » et des fonctions urbaines des quartiers spécialisés)* [419] ». Concrètement, c'est d'abord avec la loi Besson de 1990 que la volonté de mixité sociale est présentée comme un moyen de maîtriser le peuplement des immeubles du parc social. Avec la loi d'orientation pour la ville de 1991, cet objectif doit aboutir à répartir plus équitablement les logements sociaux sur l'ensemble du territoire en imposant un quota minimum de 20 % de logements sociaux dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants[420]. Dans la loi de 2003, la mixité sociale doit être apportée par la revalorisation de l'image des quartiers et par une plus grande diversité dans l'offre de logements.

Avec la mise en place du PNRU, comme dans les autres textes de lois, les arguments employés pour légitimer la recherche de mixité sociale s'appuient, d'une part, sur la volonté de « *réduire la part de familles pauvres et immigrées là où elles sont concentrées, pour atténuer les effets de quartiers négatifs*[421] » et, d'autre part, sur l'idée selon laquelle « *la présence de classes moyennes favoriserait la diffusion de modèles sociaux différents et atténuerait l'échec scolaire et la délinquance* [422] ». En associant les pratiques des classes moyennes à un modèle intégrateur, la rénovation urbaine envisage la mixité sociale dans l'habitat par le postulat de « *l'atténuation de la distance sociale par la proximité spatiale* [423] ». Dans ce cas, cet objectif rappelle que la construction du « problème » des banlieues et des grands ensembles est toujours ancrée sur la forme architecturale des

---

[419] KIRSZBAUM T., *Mixité sociale dans l'habitat : Revue de la littérature dans une perspective comparative*, Paris, La Documentation Française, 2008. (Page 14).
[420] Les dispositions de cette loi, notamment celles relatives à l'obligation des 20% de logements sociaux, sont par la suite renforcées avec la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain votée en 2000.
[421] LELEVRIER C., « Au nom de la « mixité sociale » », *op. cit.* (Page 12).
[422] *Ibid.* (Page 12).
[423] LELEVRIER C., « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », *Espaces et sociétés*, 2010, n° 140-141, p. 59-74. (Page 60).

immeubles et sur les caractéristiques sociales et ethniques des habitants. Pendant que les PRU locaux utilisent la démolition des immeubles pour tenter d'améliorer l'image des quartiers, ces programmes souhaitent donc aussi agir sur le « problème » des quartiers en essayant de disperser les populations et de réduire la concentration de familles pauvres et immigrées considérées comme étant l'essence même des difficultés.

3.2. La mixité sociale dans le discours scientifique : une notion floue aux résultats incertains

Bien que la recherche de mixité sociale soit souvent présentée comme un objectif à atteindre dans le cadre des politiques de logement et de rénovation urbaine, cet idéal comporte cependant plusieurs limites.

D'abord, les réserves portées à l'encontre de la mixité sociale se multiplient dans le champ scientifique et se concentrent sur la définition même de cette expression. Cyprien Avenel et Adeline Sagot parlent d'une notion « *floue et polysémique* [424] », Yankel Fijalkov d'un « *flou conceptuel* [425] », Renaud Epstein évoque « *l'indéfinissable mixité sociale* [426] » quand Thomas Kirszbaum ajoute que même si elle est régulièrement mobilisée, cette expression ne possède pourtant aucune définition officielle[427]. De même, Marie-Christine Jaillet-Roman précise que « *la mixité n'a pas de contenu précis, elle est seulement parfois qualifiée par l'adjonction d'un adjectif fonctionnel ou social, l'une (la mixité fonctionnelle) étant censée participer à la production de l'autre (la mixité sociale)* [428] ». En l'absence de définition officielle, il est donc particulièrement difficile de mesurer à quoi correspond réellement l'objectif de mixité sociale. L'évaluation de cette notion se construit-elle au regard de la structure de la population par âge, par profession, par niveau de revenu, par nationalité, par origine, par type de ménage[429] ? Aussi, ces travaux soulignent qu'il n'existe aucune précision quand à l'échelle et au seuil de référence qui doivent être utilisés pour apprécier cet objectif de mixité sociale. Est-ce au niveau de la commune, du quartier, de l'immeuble, de la

[424] AVENEL C. et A. SAGOT, « La politique de la ville: Repères », *op. cit.*
[425] FIJALKOW Y., *Sociologie du logement*, *op. cit.*
[426] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.*
[427] KIRSZBAUM T., *Mixité sociale dans l'habitat*, *op. cit.*
[428] JAILLET-ROMAN M.-C., « La mixité sociale : une chimère ? », *Informations sociales*, 2005, n° 123, p. 98-105. (Page 98).
[429] *Ibid.*

cage d'escalier que l'espace doit être mixte ? À partir de quel moment un espace peut-il être déclaré mixte ou à l'inverse non mixte [430] ?

En outre, plusieurs travaux s'interrogent sur l'efficacité même de cet objectif de mixité sociale. Par exemple, Yankel Fijalkow souligne que « *s'il s'agit d'améliorer le sort des couches populaires, une mixité sociale fondée sur l'apport de couches sociales supérieures porteuses de valeurs civilisatrices est exposée à l'incompréhension et à l'échec* [431] ». Dans le même esprit, les auteurs dont les travaux empiriques questionnent les effets de la mixité sociale sur les relations entre les habitants se montrent particulièrement critiques quant aux finalités de cet objectif politique. Notamment, Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire soulignent que même si les grands ensembles se caractérisent dans leurs premières années de fonctionnement par une relative « mixité sociale »[432], il n'empêche que la cohabitation de ces individus aux origines sociales différenciées ne tend ni vers la généralisation d'un mode de vie commun, ni vers l'effacement des marques de distances sociales. Au contraire, « *les groupes situés aux deux extrémités de la hiérarchie critiquent cette situation parce qu'elle les contraint à une coexistence contre nature*[433] ». D'un côté, « *les groupes les plus défavorisés, exposés au mépris des autres et à la confrontation avec des façons de vivre inaccessibles, le ressentent comme une humiliation*[434] » quand de l'autre, « *les sujets de classe supérieure, ou des couches supérieures des classes moyennes, critiquent le principe même du grand ensemble et sont très sensibles aux difficultés de cohabitation*[435] ». Plus tard, les travaux qui ont interrogé la cohabitation dans un même espace urbain d'au moins deux groupes différenciés ont montré qu'au lieu de favoriser la cohésion sociale, la recherche de « mixité sociale » accentuait au contraire les stratégies de distinctions et les tensions entre les groupes et à l'intérieur même des groupes. Ainsi, plusieurs auteurs insistent sur la résurgence dans l'espace résidentiel des formes de dominations de classes, le maintien des stratégies d'évitement social et l'accentuation des clivages ethniques (souvent résumé par l'opposition entre les « noirs » et les « blancs », « eux » et « nous »). Ces résultats ont notamment été soulignés dans les analyses portant : sur la politique volontariste de mixité

[430] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.*
[431] FIJALKOW Y., *Sociologie du logement*, *op. cit.*
[432] La mixité sociale est ici entendue par la cohabitation d'individus aux positions socio-professionnelles variées.
[433] CHAMBOREDON J.-C. et M. LEMAIRE, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *op. cit.* (Page 19).
[434] *Ibid.* (Page 19).
[435] *Ibid.* (Page 19).

employée par la ville de Saint-Denis[436], sur la confrontation entre les locataires du parc social et le reste des habitants à l'échelle des beaux quartiers parisiens[437], ou encore à celle des immeubles initialement privés et rachetés par la mairie de Paris par le biais des procédures d'acquisitions-conventionnements de logement[438]. De même, ces analyses s'observent aussi dans les travaux questionnant les relations entre les habitants dans le cadre des programmes d'accession à la propriété dans le périurbain[439], le pavillonnaire[440] ou encore les programmes de rénovation urbaine[441].

Ensuite, c'est par rapport aux enjeux mêmes du programme de rénovation urbaine qu'il convient d'interroger cet objectif de mixité sociale. Pour rappel, il a été exposé que le PRU se donne pour but de transformer les quartiers populaires, voire de concourir à leur « banalisation ». Cette ambition est notamment affirmée sur le site internet de l'ANRU qui décrit le programme comme un moyen de « *faire évoluer ces quartiers vers des espaces urbains ordinaires*[442] ». Comme évoqué, cette volonté passe par la modification urbaine et architecturale des espaces et l'évolution de leur peuplement. Dans ce dernier cas, c'est plus concrètement la recherche de mixité sociale par la cohabitation dans un même espace de catégories sociales différenciées qui est valorisée. Pourtant, la mixité sociale n'a rien d'ordinaire. Au contraire, les stratégies d'évitement social sont un phénomène récurrent dont les manifestations prennent évidemment forme dans les choix résidentiels et la défense des espaces habités. De même, la concentration de personnes aux positions sociales similaires est loin de toujours poser problème. Dans les quartiers majoritairement composés de ménages socialement dotés, il n'y a pas réellement d'injonction à la mixité. En fait, cette volonté de diversification de la population est une nouvelle fois révélatrice de la façon dont l'action publique érige ces espaces en problème. Dans ces quartiers, c'est parce que les populations sont résumées à des situations de délinquance ou de pauvreté qu'il y a la volonté de la diversifier. Or, c'est bien parce que la mixité sociale n'est pas banale que les effets de cette volonté pour transformer – et « banaliser » – l'image des quartiers semble ici aussi limitée.

---

[436] ALSAINT A., M.-H. BACQUE, C. BELLAVOINE, A.-C. CANET, J. DEMOULIN, S. FOL, A. FUZIER, R. LO DUCA, et J.-B. RAISSON, « Le centre rénové de Saint-Denis : l'échec d'un projet de mixité sociale ? », *Lien social et Politiques*, 2016, n° 77, p. 85-102.
[437] LAUNAY L., « Les classes populaires racisées face à la domination dans les beaux quartiers de Paris », *op. cit.*
[438] BACQUE M.-H., Y. FIJALKOW, A. FLAMAND, et S. VERMEERSCH, « « Comment nous sommes devenus hlm ». Les opérations de mixité sociale à Paris dans les années 2000 », *op. cit.*
[439] LAMBERT A., « Les métamorphoses « du » périurbain », *Savoir/Agir*, 2013, n° 24, p. 53-60.
[440] CARTIER M., I. COUTANT, O. MASCLET, et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens »*, *op. cit.*
[441] GILBERT P., « Devenir propriétaire en cité HLM », *Politix*, 2013, n° 101, p. 79-104.
[442] SITE INTERNET DE L'ANRU, « Objectifs et fondamentaux du PNRU », *op. cit.*

En somme, cette injonction à la mixité sociale amène à plusieurs interrogations. Quand de nombreux travaux pointent le flou de sa définition et ses limites en termes de cohésion sociale, on s'interroge aussi sur la façon dont cet objectif, qui n'a rien de banal, peut permettre de transformer les quartiers.

3.3. La mixité sociale dans le PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil : une notion aux dimensions géographique, professionnelle et ethnique

En dépit du flou conceptuel et des multiples réserves pointées à l'encontre de la volonté de mixité sociale, cet objectif demeure pourtant essentiel pour la mise en place du PNRU de Jean-Louis Borloo. À l'échelle des communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, cette priorité s'affirme autant dans la convention à l'origine du PRU que dans le discours des professionnels présents sur le programme. Sans définition officielle, ces derniers tentent alors de s'approprier ce cadre général en donnant à la recherche de mixité sociale une dimension géographique, professionnelle et ethnique.

Tout d'abord, l'objectif de « mixité sociale » se matérialise sur ce PRU par le souhait de favoriser l'arrivée de populations initialement extérieures au quartier. Cette volonté est d'ailleurs directement affirmée dans la convention ANRU du 17 décembre 2004 qui précise que « *pour concourir à l'objectif de diversification, l'offre issue des constructions neuves ne sera pas uniquement réservée aux relogements mais visera également l'accueil des populations extérieures au site* [443] ». C'est alors, dans cette perspective, que la façon dont sont organisées les attributions de logements est employée pour diversifier la population du quartier. À cette fin, Camille Lartigue, directrice de la politique de la ville, rappelle que 50 % des logements dans les résidences neuves de Montfermeil sont réservés à des personnes initialement originaires d'un autre quartier et d'une autre résidence que celle des Bosquets [444]:

> *« Nous, l'objectif c'était que 50 % des personnes relogées soient des Bosquets et que 50 % soient de l'extérieur. Ça, on y est arrivé, pas de souci. Après, qu'est ce qu'on entend par*

[443] *Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil*, *op. cit.*
[444] Ce Chiffre est porté à 40% pour la ville de Clichy-sous-Bois.

personne de l'extérieur ? […] On a eu beaucoup de personnes de l'extérieur qui viennent déjà du logement social. Elles sont donc dans le même schéma, dans les mêmes problématiques financières sociales ou autres mais ce sont des personnes qui aspiraient à être dans un autre quartier. Après, est-ce qu'on parle de réelle mixité ? À ce moment-là, on parle plus de mixité géographique ».

En fait, si cette politique ne permet pas forcément l'arrivée de ménages plus socialement dotés, il s'agit ici de favoriser ce que Camille nomme la mixité géographique. Celle-ci passe par la cohabitation de ménages dont l'étape résidentielle précédente ne se résume pas aux copropriétés démolies. Il faut donc que tous les ménages qui intègrent ces résidences ne soient pas forcément des anciens habitants des copropriétés des Bosquets, de la Forestière ni même du quartier ou de la commune. Au contraire, l'objectif est ici d'encourager l'entrée d'habitants marqués par des origines géographiques et résidentielles différentes. C'est donc sous cette condition que la procédure du relogement entend d'abord répondre à l'injonction de mixité.

Parallèlement, la recherche de mixité sociale dans le cadre de ce PRU intègre aussi la prise en compte des positions sociales des habitants. À cet égard, il est souhaité que la restructuration du quartier en matière de logements permette autant l'arrivée que le maintien sur place d'individus aux positions sociales supérieures par rapport au reste des habitants. Ainsi, c'est dans cette perspective que le programme prévoit que parmi les 50 % ou 40 % de logements réservés à des ménages extérieurs, les attributions ciblent en priorité une population salariée (et ce notamment par le biais du 1 % patronal). D'ailleurs, Camille précise que pour la ville de Montfermeil, la signature du PRU a été accompagnée par la création d'un poste spécifiquement destiné à promouvoir les nouvelles résidences auprès d'une population extérieure et salariée :

« Au niveau de la ville, c'est une première en France, mais on a créé un poste dédié au 1 % patronal. C'était donc une personne vraiment chargée de démarcher les entreprises, d'aller sur Paris, d'aller un peu partout, les grands pôles, pour dire… Parce que voilà, quand les salariés reçoivent leurs plaquettes, il y a un peu de tout mais elle [la personne embauchée sur ce poste] allait vraiment sur site pour dire voilà ce que c'est Montfermeil, voilà ce que ça va devenir, voilà la potentialité, donc venez vivre à Montfermeil ». Extrait d'entretien, Camille Lartigue, directrice de la politique de la ville.

L'objectif de cette opération est donc de valoriser l'image de la ville et de la rendre attractive pour une population salariée.

Dans le même esprit, Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain, affirme que certains équipements et offres de logements ont directement été pensés pour être destinés aux classes moyennes salariées. À titre d'exemple, Claire cite le cas des deux places de parking rendues accessibles pour chaque logement ainsi que la construction des pavillons en bandes semi-individuels :

> *« Pour attirer cette classe moyenne, on dit, on va faire deux places de parking par logement alors que le PLU [Plan Local d'Urbanise] n'en impose qu'une. C'est pour dire que, comme ça, si la classe moyenne veut ranger ses deux voitures elle peut le faire. Pareil, on s'est aussi dit qu'on va faire du semi-individuel. C'est une qualité de vie qu'ils [les individus appartenant à la classe moyenne] ne trouvent pas facilement en région parisienne mais qu'ils trouvent à Clichy-sous-Bois et dans le secteur du PRU ».*

Ici, cette interprétation est d'ailleurs directement influencée par des représentations stéréotypées cherchant à opposer les catégories moyennes aux catégories populaires. Dans cette sociologie ordinaire, les catégories moyennes seraient forcément bi-actives et avec des stratégies résidentielles qui les distingue des catégories populaires : elles aspireraient plus facilement à un pavillon individuel à la place d'un logement en grand ensemble ou dans un immeuble collectif. C'est donc avec ces représentations que le PRU cherche à attirer des populations plus socialement dotées sur le quartier.

En partant de ces stéréotypes, d'autres stratégies sont en outre aussi employées pour tenter de maintenir sur place les ménages les plus socialement dotés. Par exemple, si ce PRU engendre la démolition d'une importante quantité de logements en copropriétés au profit d'un parc majoritairement composé de logements sociaux, c'est pourtant pour favoriser la mixité sociale que la convention ANRU prévoit aussi la livraison (en fin de programme) de 102 nouveaux logements en copropriété[445]. Dans les discours, ce projet est présenté comme une façon de maintenir sur place les ménages originaires du quartier appartenant aux catégories moyennes et/ou pour attirer des individus extérieurs, eux aussi, plus socialement dotés. C'est en tout cas ce que relèvent Claire Bertrand et Pierre Gagne :

> *« [L'accession à la propriété], on essaiera mais dans un second temps. Ici, il faut savoir qu'on a une désertification de l'habitat parce que certains jeunes adultes ne trouvent pas de produits qui leur correspondent. On a un petit groupe de jeunes qui font des études, qui se marient sur le territoire, qui ont une attache sur le territoire. Ils ont une attache territoriale mais ils sont souvent obligés d'aller vers Livry pour trouver un produit qui leur correspond pour élever leurs enfants. C'est un produit qu'ils ne trouvent pas à Clichy-sous-Bois. Un produit privé, un petit F2 F3 à acheter, ils ne le trouvent pas dans la même qualité de logement que celle qu'ils pourraient trouver ailleurs. À Clichy, ce qui se vend c'est, soit des*

[445] *Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil*, *op. cit.*

copros dégradées, soit de la copro en cours de dégradation. Ces jeunes vont ailleurs parce qu'ils ne trouvent pas ce qu'ils veulent à Clichy et à Montfermeil. On a une désertification du territoire de cette petite classe moyenne parce qu'ils n'ont pas de logements sur le territoire » Extrait d'entretien, Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain.

« À la fin, puisqu'on construit plus qu'on ne démolit, on pourra construire pour d'autres personnes, pour d'autres types de produits. Du coup, comme les logements qui rendent le quartier peu attractif auront été démolis, comme il y aura plein de logements neufs assez sympa et que le quartier aura une image assez sympathique, c'est à la fin que ça intéressera les promoteurs puis on peut espérer qu'ils vendent les logements qu'ils construisent à des gens qui viennent d'ailleurs et qui trouveraient le quartier attractif ». Extrait d'entretien Pierre Gagne, directeur du développement local.

Tout en étant un vecteur de mixité sociale, ce projet a donc aussi pour conséquence de ne réserver l'accès à ce statut résidentiel que pour les ménages les plus socialement dotés. Effectivement, dans un programme qui fait de la démolition des copropriétés et de l'expropriation une de ses priorités, ce projet d'accession ne donne la possibilité d'être propriétaires qu'aux ménages jugés aptes à endosser ce statut de propriétaire occupant. Ainsi, les ménages les moins socialement dotés et les anciens habitants des copropriétés, en plus considérés comme les responsables de la dégradation, sont de leur côté exclus de cette opportunité.

Ainsi, c'est en construisant l'objectif de mixité sociale autour de l'arrivée et du maintien des catégories moyennes salariées que ces professionnels attribuent à cette notion une dimension de classe. Celle-ci, construite dans une perspective exogène et endogène doit favoriser l'arrivée de personnes extérieures au quartier et le maintien sur place des ménages les plus socialement dotés.

Enfin, ces professionnels déclinent l'objectif de mixité sociale dans une dimension ethnique. Alors que Thomas Kirszbaum souligne qu'elle s'inscrit « *dans un cadre juridique censé ignorer toute distinction ethnique ou raciale, la rénovation urbaine est justifiée, par ses promoteurs nationaux et nombre de ses acteurs locaux, par les « dangers » que l'ethnicisation de certains quartiers ferait peser sur l'intégration des minorités, sur leur coexistence avec les habitants du groupe majoritaire et sur la cohésion de la société dans son ensemble* [446] ». Un constat similaire émerge dans le discours des professionnels intervenant sur le PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil. Même si ces derniers essaient de maintenir

[446] KIRSZBAUM T., « La rénovation urbaine comme politique de peuplement », *op. cit.* (En ligne).

leurs propos dans une perspective de « *neutralité ethno-raciale*[447] », il n'empêche que la plupart considèrent que la recherche de mixité sociale doit aussi passer par un rééquilibrage ethnique des populations. C'est en tout cas ce qu'affirme de manière détournée Camille Lartigue, directrice de la politique de la ville, en déléguant cette vision à des propos tenus par les habitants. Cachée derrière ces restitutions de discours, elle avoue alors à demi-mot que la mise en place du PRU n'aurait aucun sens si celui-ci ne permettait pas d'accroître la diversité ethnique entre les habitants :

> *« [La mixité], ça c'était vraiment un souhait des habitants. Ils disaient : « c'est bien beau de refaire le quartier, si c'est pour avoir les mêmes populations qu'avant ce n'est pas la peine ». Mais que ça soit des noirs, des arabes, des blancs c'était vraiment un discours partagé. Pour beaucoup ils vivent là depuis 20 ou 30 ans. Dans ce qu'ils ont connu avant, je cite leur propos : « il y avait des français ». Je dis : « mais aujourd'hui vous êtes bien français vous aussi ». « Oui mais ce n'est pas pareil, c'est la vague d'immigration ce n'est pas pareil, moi je veux des vrais français de souche ». Je dis : « oui mais pourquoi ? ». « Ben il faut de la mixité, c'est important, qu'on ne soit pas qu'entre nous, il faut arrêter le communautarisme, il faut s'ouvrir ». Voilà vraiment un désir de…, leur crainte c'était limite d'être relogés à côté de leurs voisins ! »*

Sans nier le fait que certains ménages puissent effectivement attendre du PRU qu'il favorise une certaine mixité ethnique, d'autres travaux ont montré que ce type de discours « *révèle [nt] [surtout] une intériorisation d'amalgames répandus associant la présence des logements sociaux au désordre social, leurs locataires à la délinquance*[448] ». Ces amalgames renvoient alors directement à la construction du « problème » des banlieues et des copropriétés qui font des caractéristiques des habitants et de la concentration des ménages immigrés l'essence des difficultés. Sachant que la rénovation urbaine s'inscrit dans la volonté de « casser les ghettos », la restitution de ce discours illustre la façon dont ce programme associe à l'injonction de mixité sociale un objectif de diversité ethno-raciale. D'ailleurs, et c'est parce que le sens commun assimile volontairement la concentration de population immigrée à un « problème » que la recherche de mixité ethnique ne s'envisage que par le retour des ménages français sur le quartier.

En somme, c'est par la volonté de favoriser l'accueil de populations extérieures, l'arrivée et/ou le maintien des classes moyennes ou par une plus grande diversité ethnique que le PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil souhaite atteindre l'objectif de mixité sociale donné

---

[447] *Ibid.*
[448] LAUNAY L., « Les classes populaires racisées face à la domination dans les beaux quartiers de Paris », *op. cit.* (Page 44).

à l'échelle nationale par la loi relative à la mise en place du PNRU. D'ailleurs, si la volonté de diversifier la population apparaît à ce point prioritaire, cette finalité traduit en grande partie le regard homogénéisant que l'action publique porte sur la population de ce quartier. Hormis lorsque les professionnels évoquent le souhait de pouvoir maintenir sur place les individus appartenant aux classes moyennes salariées, toutes les autres définitions qu'ils donnent à la notion de mixité sociale excluent les cas de différences internes qui caractérisent pourtant les habitants de ces copropriétés. C'est alors que la recherche de mixité géographique donne aux habitants la même trajectoire résidentielle, que la volonté de diversification de la population par l'arrivée des classes moyennes généralise à tous les habitants la même position sociale et qu'enfin la recherche de mixité ethnique par l'arrivée de ménages français fait des immigrés une catégorie homogène. À rebours de la définition que ces textes et professionnels donnent de la mixité, le premier chapitre de cette thèse a pourtant démontré que loin de constituer un tout homogène, les habitants de ces copropriétés sont en réalité marqués par de nombreuses différences internes. Celles-ci ne sont donc pas prises en compte dans le sens que ces professionnels donnent à la mixité sociale.

3.4. Des objectifs nationaux aux réalités locales : le maintien des stratégies d'évitement des classes moyennes

Conformément à la volonté de diversification du peuplement, les résultats d'une enquête réalisée par Christophe Noyé pour le cabinet CF.GEO soulignent que les relogements ont, en partie, permis de renouveler la population de ces quartiers[449]. Effectivement, sur l'ensemble des ménages résidant dans l'un des immeubles du parc social et concernés par la démolition, 136 ont pu se reloger d'eux-mêmes et 128 l'ont été dans un logement social situé en dehors des deux communes À l'échelle des copropriétés des Bosquets et de la Forestière, 151 ménages ont pu se reloger par leurs propres moyens quand tous les autres l'ont été dans un logement social implanté sur l'une des deux communes. Étant donné que la quantité de logements disponibles avant et après le PRU reste relativement stable (leur nombre total passe de 3 458 à 3 424), tous ces relogements effectués en dehors des procédures mises en place par le programme, ou en dehors des quartiers concernés, sont donc l'occasion de libérer des

[449] NOYE C., « Bilan des relogements et diversification de l'habitat », *Evaluation du PRU, 21 novembre 2013*, 2013, p. 112-138.

habitations dans le parc social neuf et de les octroyer à des habitants extérieurs. De plus, la part de logements disponibles se voit aussi augmentée par le fait que tous les appartements démolis n'étaient pas forcément occupés au moment de l'annonce du programme. Dans le parc privé, ce sont ainsi 209 appartements qui étaient inhabités quand la convention ANRU a été signée en 2004.

Malgré ce contexte relativement favorable, les résultats de deux enquêtes démontrent que les tentatives pour renouveler la population restent particulièrement limitées sur ces quartiers[450].

Tout d'abord, ce phénomène s'explique par le fait que les relogements ne favorisent pas, autant que souhaité, l'arrivée de personnes extérieures sur les quartiers. S'il est envisagé que la recherche de mixité sociale passe notamment par l'arrivée de ménages aux origines géographiques différentes, les données produites sur le relogement démontrent que les attributions de logements dans les nouvelles résidences respectent au contraire un fort localisme :

Tableau 3 : Origine géographique des ménages dans le parc social neuf de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil

Ménages originaires des communes du PRU	*73 %*
Ménages extérieurs au quartier mais originaires du département	*15 %*
Ménages extérieurs au quartier et au département	*12 %*

Sources : Chiffres du bailleur 3F extraits de l'enquête du cabinet Résonnance, 2011[451].

[450] Les enquêtes de Christophe Noyé et Lucie Melas ont été conduites dans le cadre de leur rattachement à des cabinets d'études (CF.GEO et Résonnance Urbaine) et en réponse à un appel diffusé par la Direction de Projet du PRU. Leurs résultats ont pour la plupart étaient construits sur la base des données statistiques délivrées par les bailleurs. La réalisation de ces enquêtes s'inscrit dans les actions de suivi, de supervision et d'évaluation du programme que portent la Direction de Projet. MELAS L., *Enquête sur les occupants des programmes locatifs sociaux neufs. Document 1: Profils familiaux et socio-économiques des occupants, spécificité des ménages relogés par l'AFTRP et évolution des situation*, 2011. NOYE C., « Bilan des relogements et diversification de l'habitat », *op. cit.*

[451] MELAS L., *Enquête sur les occupants des programmes locatifs sociaux neufs. Document 1: Profils familiaux et socio-économiques des occupants, spécificité des ménages relogés par l'AFTRP et évolution des situation*, *op. cit.*

Avec 73 % des logements attribués à des ménages en provenance des communes du PRU, les habitants nouvellement arrivés dans ces résidences neuves sont donc majoritairement d'origine géographique similaire à celle des habitants relogés. Comme sur d'autres territoires[452], ce localisme s'explique d'abord par la situation actuelle de crise du logement social en Île-de-France qui accroît considérablement le nombre de candidats à postulant à l'octroi d'un logement social (y compris dans les communes signataires du programme). Ensuite, cette situation se conjugue aussi au fait que la mise en œuvre d'actions publiques répétées sur un même territoire (comme c'est le cas avec le PRU) contribue paradoxalement à la stigmatisation des quartiers et au maintien des stratégies d'évitement des catégories extérieures. Ces constats sont d'ailleurs repris par Camille Lartigue, directrice de la politique de la ville. Pour elle, ce sont l'importance du nombre de demandeurs de logements sociaux au sein de la commune et les difficultés pour changer l'image du quartier tant que le PRU est encore en cours de réalisation qui limitent alors les possibilités de mixité sociale par l'arrivée de personnes extérieures.

> *« On a eu beaucoup de personnes de Montfermeil, le contingent ville étant ce qu'il est, on a quand même beaucoup d'afflux. […] C'est vrai que Montfermeil était en pleine rénovation urbaine. Les grands bâtiments n'étaient pas encore démolis, donc forcément, quand les personnes venaient sur site, il y avait cette fracture où ils disaient : « ah non ce n'est pas possible, moi je ne pourrai pas vivre dans un quartier comme ça, même si le bâtiment est très beau, même si les prestations sont bien, si le loyer est raisonnable, voilà, l'environnement n'est pas propice ».*

C'est donc sous ces conditions que le programme favorise l'arrivée de ménages locaux à défaut de personnes extérieures au quartier.

Parallèlement, la concrétisation de l'objectif de mixité sociale par l'entrée des classes moyennes salariées semble également particulièrement limitée. D'abord, les ménages nouvellement arrivés dans les résidences se trouvent marqués par des ressources similaires à celles des locataires des logements sociaux existants sur le quartier et en dessous de la moyenne nationale.

---

[452] Par exemple, un collectif d'auteurs démontre à partir d'une enquête sur la ville de Saint-Denis que les politiques de mixité sociale sont en partie compromises par un mouvement de croissance du nombre de demandeurs de logements sociaux autant que par la paupérisation des profils. ALSAINT A., M.-H. BACQUE, C. BELLAVOINE, A.-C. CANET, J. DEMOULIN, S. FOL, A. FUZIER, R. LO DUCA, et J.-B. RAISSON, « Le centre rénové de Saint-Denis : l'échec d'un projet de mixité sociale ? », *op. cit.*

Tableau 4 : Part des ménages de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil dont les ressources sont inférieures à 40 % du plafond du logement social

Dans le parc social existant des communes étudiées	*65 %*
Dans le parc social neuf des communes étudiées	*60 %*
Dans le parc social à l'échelle nationale	*39 %*

Sources : Les données locales proviennent de l'enquête de Christophe Noyé[453]. Le chiffre national est issu de l'enquête de l'Union Sociale pour l'Habitat[454].

Cette répartition des locataires est calculée sur la base du montant de ressources nécessaires pour entrer dans un logement social de catégorie intermédiaire (les Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS). En Île-de-France, le plafond de ressources PLUS s'élève à un montant annuel brut de 23 131 euros pour une personne seule (soit 1 972 euros bruts par mois)[455]. 40 % de ce plafond PLUS représente dans ce cas un revenu annuel brut de 9 252 euros (soit 771 euros bruts par mois). Au regard de ces données, ce sont donc 60 % des ménages qui, dans le parc neuf du PRU, ont des ressources inférieures à 40 % du plafond nécessaire pour être éligible au logement social. À titre de comparaison, ce taux s'élève à 65 % dans le parc social existant et 39 % à l'échelle nationale en 2009[456]. Dans ce contexte, la situation économique des habitants dans les nouvelles résidences reste à la fois similaire à celle des occupants des logements sociaux existants qui n'ont pas été concernés par le programme mais aussi plus précaire que celles de la moyenne nationale.

Ensuite, les données portant sur la répartition de la population par catégorie socio-professionnelle entre 2007 (date à laquelle ont eu lieu les premiers relogements) et 2012 (date à laquelle les relogements sont déjà bien avancés) confirment la faible diversification de la population sur ces territoires et le maintien des classes populaires.

---

[453] NOYE C., « Bilan des relogements et diversification de l'habitat », *op. cit.*
[454] L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, *Les HLM en Chiffres*, 2013.
[455] Ce plafond augmente ensuite en fonction de la composition familiale du ménage demandeur de logement. SITE INTERNET SERVICE PUBLIC, *Logement social : conditions d'attribution*, URL: https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869, Consulté le 6 janvier 2016.
[456] L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, *Les HLM en Chiffres*, *op. cit.*

Tableau 5 : Taux de chômage, taux de pauvreté et répartition de la population de plus de 15 ans selon la catégorie socioprofessionnelle sur les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil

	Montfermeil		***Clichy-sous-Bois***		***France***	
Taux de pauvreté en 2012	*22,1*		*43,4*		*13,9*	
Taux de chômage en 2012	*17,9*		*24,3*		*13,2*	
	2007	***2012***	***2007***	***2012***	***2007***	***2012***
Agriculteurs exploitants	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*1,1*	*0,9*
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise	*3,6*	*3,6*	*2,7*	*3,2*	*3,2*	*3,4*
Cadres et professions intellectuelles supérieures	*5,8*	*5,6*	*3,2*	*2,5*	*8,3*	*8,9*
Professions intermédiaires	*13,7*	*13,7*	*9,2*	*8,6*	*13,6*	*14,1*
Employés	*17,5*	*18,7*	*20,4*	*20,6*	*16,7*	*16,6*
Ouvriers	*15,0*	*14,3*	*20,7*	*20,0*	*13,8*	*13,1*
Retraités	*19,9*	*20,5*	*11,1*	*11,7*	*25,3*	*26,5*
Personnes sans activité	*24,5*	*23,7*	*33,4*	*33,4*	*17,9*	*16,5*

Sources : Enquête de recensement INSEE[457].

Entre 2007 et 2012, la part de la population appartenant aux professions intermédiaires est identique à Montfermeil et même en légère baisse à Clichy-sous-Bois (-0,6). De même, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures reste stable à Montfermeil (+0,2) et diminue légèrement à Clichy-sous-Bois (-0,7). À l'inverse, la part des ouvriers demeure dans ces deux communes, bien supérieure à la moyenne nationale. Ce constat est surtout flagrant sur la commune de Clichy-sous-Bois dans laquelle la proportion d'ouvriers est stable entre 2007 et 2012 mais supérieure de 6,9 et 6,2 points comparativement à la moyenne nationale.

[457] INSEE, *Commune de Montfermeil (93047) - Dossier complet*, 2012, URL : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-93047.
INSEE, *Commune de Clichy-sous-Bois (93014) - Dossier complet*, 2012, URL : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-93014.
INSEE, *France métropolitaine - Dossier complet*, 2012, URL : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=METRODOM-1.

Dans une moindre mesure, ce constat s'applique aussi pour la part des employés qui, en 2012, est plus élevée sur ces deux communes qu'à l'échelle nationale (+2,1 pour Montfermeil et +4 pour Clichy-sous-Bois). Enfin, les taux de pauvreté et de chômage sont largement supérieurs sur ces communes en 2012 (+8,2 à Montfermeil et +29,5 à Clichy-sous-Bois pour le taux de pauvreté et +4,7 à Montfermeil et +11,1 à Clichy-sous-Bois pour le taux de chômage[458]).

Outre le localisme dans l'attribution des logements, le programme favorise donc aussi l'entrée et/ou le maintien des ménages modestes sur le territoire. Si ces données apparaissent limitées pour appréhender les différences internes aux catégories, elles indiquent que le PRU ne favorise pas la diversification de la population autant que souhaitée. Et ce, malgré la vacance de 40 et 50 % des logements dans les nouvelles constructions pour des ménages initialement extérieurs au quartier. De façon plus anecdotique par rapport à ces statistiques qui sont calculées selon la situation du chef de famille, Audrey Petit, directrice de l'Habitat, critique particulièrement les quotas contraignant les attributions de logements sociaux. En effet, même si elle reconnaît que le peuplement des nouvelles résidences respecte la règle des 40 et 50 % d'habitations réservées pour des ménages extérieurs, elle observe aussi que les besoins en relogement nécessitent prioritairement la mobilisation des grands logements. Dans ce cas, la volonté de diversifier la population apparaît, selon elle, encore plus limitée dès lors l'on associe les caractéristiques sociales et le nombre d'habitants présents dans ces immeubles :

> *« Quand on a un immeuble qui est livré, l'AFTRP peut prendre 60 % des logements et, en fonction du type de financement, on avait différents niveaux de loyers. On avait des PLAI, des PLUS, des PLUS majorés. C'est plus cher ! L'AFTRP prenait ses 60 % et ses critères c'étaient : « je prends les grands logements ! Les T2, je m'en fous parce que je n'ai pas de familles qui nécessitent ce type de logement. Je prends donc des grands logements et des logements pas chers ». La ville s'est donc retrouvée avec des petits logements. C'est pour ça qu'ils ont pris 60 % d'un programme mais en fait ils ont pris tous les grands logements. Si on compte le nombre de personnes, comme ils ont pris que les grands logements, on se retrouve en termes de volumes avec beaucoup de gens de la Forestière. Nous, quand on a un T1 ou un T2 on met un couple ou une personne seule. Si en termes de volume on a 60 % de logements réservés à la Forestière, on a en fait 90 % des gens qui viennent de la Forestière. C'est mathématique ».*

Que ce soit au regard des caractéristiques sociales ou bien de l'origine géographique des nouveaux arrivants, les possibilités de renouvellement de la population par le programme sont donc extrêmement réduites.

---

[458] Les écarts de chiffres entre les deux communes s'expliquent par la composition sociale de celles-ci. La commune de Montfermeil, plus mixte socialement n'a que 3% de son territoire classé en Zone Urbaine sensible quand c'est le cas de la quasi totalité de la commune de Clichy-sous-Bois.

Conclusion du deuxième chapitre

Pendant que les grands ensembles et que les copropriétés de Clichy-sous-Bois/Montfermeil accueillent aujourd'hui une forte concentration de catégories populaires et immigrées, ces territoires sont aussi envisagés comme un « problème » social. À l'origine de cette construction, c'est l'influence des champs médiatiques, politiques et scientifiques qui a fait de la spécialisation de ces espaces et des caractéristiques de leurs habitants un des principaux facteurs explicatifs des difficultés des quartiers, des grands ensembles et de la dégradation de ces copropriétés. Si ces représentations donnent aux problèmes sociaux une dimension territorialisée, elles érigent aussi ces territoires en catégorie d'action publique et légitiment, à elles seules, l'intervention des pouvoirs publics. Sur les copropriétés des Bosquets et de la Forestière, c'est alors dans ce cadre que les premières interventions se sont prioritairement centrées sur la forme urbaine des immeubles et sur le peuplement des résidences et ce, sans tenir compte, ni de l'histoire de ces copropriétés, ni de leurs conditions de production et de commercialisation alors que ces deux dernières données sont pourtant révélatrices de la situation actuelle. Au contraire, l'action publique a ici ciblé le rachat des appartements en vue de leur conversion en logements sociaux, la démolition de certains immeubles, l'accompagnement des habitants vers l'appropriation de règles de vivre ensemble ou encore la mise en place de quelques procédures spécialement dédiées pour la gestion des copropriétés dégradées. Toutes ces dispositions ont donc fait de la forme des bâtiments et des caractéristiques des habitants les responsables de la dégradation. Mais, c'est aussi parce que ces mesures ont mis à l'écart les raisons principales de la dégradation des immeubles qu'elles se sont souvent révélées inefficaces, quitte à parfois accentuer les difficultés des copropriétés.

Convaincu de ces limites de ces interventions et de celles plus généralement conduites dans le cadre de la politique de la ville, le PNRU de Jean-Louis Borloo souhaite résoudre les difficultés que connaissent ces territoires par le biais d'opérations de démolition reconstruction de logements. Dans un double objectif affiché de changement urbain et de mixité sociale, il s'agit alors de favoriser la transformation des quartiers populaires. Sur les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, la déclinaison de ce programme national se traduit par la démolition de l'ensemble des logements en copropriété et le relogement de tous les habitants dans le parc social. Ainsi, c'est parce que ces actions se focalisent sur la forme des bâtiments et sur la privation du statut de propriétaires pour solutionner la situation

des résidences, que celles-ci font une fois de plus des habitants et de leurs caractéristiques les responsables de la dégradation.

En définitive, le travail sur l'image des quartiers se matérialise par la réorganisation de l'espace et de la forme des immeubles. Ensuite, ces aménagements doivent favoriser l'arrivée de ménages extérieurs, le maintien sur place et/ou l'entrée des classes moyennes salariées ainsi qu'une plus grande diversité ethnique entre les habitants. Si d'un point de vue architectural, les nouvelles constructions, les opérations de résidentialisation et d'aménagement urbain concourent inévitablement à transformer la morphologie urbaine des quartiers, les tentatives pour renouveler la population semblent au contraire plus limitées. En dépit des attentes en matière de mixité sociale clairement formulée dans la convention ANRU et par les professionnels de terrains, ce programme local ne favorise ni l'arrivée des ménages extérieurs aux quartiers ni celles des classes moyennes salariées.

Étant donné que le PNRU valorise la recherche de mixité sociale dans l'espoir que le rapprochement spatial des habitants atténue la distance sociale et favorise la diffusion de nouveaux modèles sociaux, la suite de cette thèse s'interroge sur la manière de poursuivre l'objectif de transformation des quartiers dès lors qu'un programme ne favorise pas autant qu'espéré un renouvellement de la population.

Conclusion de la première partie

Après avoir été édifiés grâce aux politiques volontaristes d'après la seconde guerre qui encourageaient la construction de logements, les immeubles en grands ensembles de Clichy-sous-Bois Montfermeil ont été rapidement délaissés par les catégories moyennes et supérieures pour devenir des espaces de concentration des catégories populaires. À l'origine de cette spécialisation, s'articulent la dégradation progressive des espaces et le développement des politiques qui encouragent l'accession à la propriété pavillonnaire.

Parallèlement, c'est avec ces transformations dans leur peuplement que ces quartiers ont – à l'échelle de Clichy-sous-Bois/Montfermeil comme à l'échelle nationale – rapidement été constitués comme un problème public. En ces lieux, cette construction trouve sa source dans les champs médiatiques, politiques, scientifiques qui contribuent à présenter ces territoires comme des espaces de relégations et de concentration homogène de la pauvreté. En retour, toutes les mesures d'actions publiques qui ont été engagées sur ces territoires ont fait de la forme des bâtiments et de leurs habitants les responsables de la dégradation. Aujourd'hui, la rénovation urbaine renforce ces représentations en essayant de transformer ces quartiers dans leur forme urbaine (image, architecture) et leur peuplement (recherche de mixité sociale).

Si cette mesure ne tient compte, ni de la diversité interne des habitants du quartier, ni des conditions de production, commercialisation et gestion des copropriétés, les objectifs de ce programme – notamment en matière de mixité sociale – apparaissent compromis. Effectivement, quand la rénovation urbaine induit une transformation incontestable de la forme urbaine du quartier, elle ne permet pas le changement de population attendu par l'arrivée de ménages initialement extérieurs au quartier et plus socialement dotés.

Alors, sous quelles conditions se maintient la volonté de transformation des quartiers ? Au niveau local, comment les professionnels de terrain intègrent cet objectif et l'appliquent dans leurs pratiques ? Quels regards portent-ils sur les différences internes qui caractérisent les habitants de ces copropriétés ?

PARTIE 2 :

CONCOURIR À LA TRANSFORMATION DES QUARTIERS, RECONSTRUIRE LES MANIERES D'HABITER, ENCADRER LES CATEGORIES POPULAIRES

Comme indiqué, le programme national de rénovation urbaine se donne pour objectif de transformer les quartiers populaires grâce à des opérations de réaménagement urbain et de redéfinition du peuplement. À l'échelle de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, la déclinaison de ces orientations nationales passe par la démolition de plusieurs résidences en copropriétés et immeubles d'habitat social, la reconstruction de logements sociaux neufs, la redéfinition des voiries et des espaces publics et par la volonté de renouveler la population du quartier en favorisant plus de mixité sociale.

Si dans l'esprit de la loi, ces dimensions semblent essentielles pour changer les quartiers, il a néanmoins été souligné que la recherche de mixité sociale est extrêmement limitée sur ces communes. Le PRU ne permet effectivement pas la diversification de la population autant que souhaité.

En partant de ce décalage entre les objectifs nationaux et la réalité du terrain, on se demande comment se maintient malgré tout la volonté de transformation des quartiers espérée par cette politique ? Notamment, quels sens donnent les professionnels de terrain à cette politique nationale et comment ceux-ci s'approprient ces objectifs dans leurs pratiques quotidiennes ?

Ce sont donc la pratique des acteurs de terrain et leur inscription par rapport aux orientations nationales qui sont au cœur de cette seconde partie.

D'abord, on verra que comme ces professionnels associent les actions sur le bâti et les tentatives de renouvellement de la population à des mesures limitées pour changer les quartiers, ceux-ci estiment que le PRU ne pourra atteindre son objectif que s'il est complété par des actions d'encadrement des habitants et de leurs manières d'habiter. C'est alors dans cette perspective que se mettent en place des opérations de contrôle des manières d'habiter privatives et des modalités d'appropriation des espaces collectifs dans les immeubles neufs. Ce travail prescriptif est au quotidien appliqué par les professionnels, selon un principe de division du travail et grâce à un système de sanctions graduées en cas de non-respect des règles préalablement établies (chapitre 3).

Ensuite, on analysera comment la transposition des objectifs de la rénovation urbaine en actions d'encadrement se construit aussi à partir des caractéristiques de ceux qui l'appliquent. Notamment, on sera autant attentif aux effets de l'inscription de ces

professionnels dans l'intervention sociale et la politique de la ville qu'à la façon dont leurs pratiques (et le sens qu'ils leur donnent) varient aussi en fonction de leurs positions sociales, professionnelles et de leurs parcours biographiques (chapitre 4).

Dans cette partie – comme dans l'ensemble de cette thèse – ceux qualifiés de « professionnels » correspondent aux gardiens d'immeubles, aux médiateurs, aux chargés de gestions locatives, aux chargés de missions/chefs de projets des mairies, aux travailleurs sociaux ou encore aux responsables de services ou d'associations. À leur égard, il a été montré que la diversité de leur profil n'autorise pas de les considérer comme un groupe professionnel homogène, mais qu'un qualificatif globalisant permet néanmoins de les constituer comme une catégorie opposée par rapport à celle des habitants. Au-delà de cette précaution, le recours à l'expression « professionnels » permettra néanmoins de regrouper tous ces acteurs dont la pratique favorise l'encadrement des habitants. À l'inverse, la dénomination de ces acteurs par leurs professions respectives ne sera employée que pour souligner les nuances liées à cette position dans l'exercice de leurs actions.

Dans tous les cas, si la rénovation urbaine se donne pour objectif de transformer les quartiers, cette analyse montrera que la déclinaison de cette politique et son appropriation par les acteurs de terrain contribuent surtout à favoriser l'encadrement des catégories populaires et immigrées. À ce titre, les analyses proposées ici s'inscrivent dans la lignée des écrits qui, tout en considérant que l'intervention sociale se maintient dans une finalité de contrôle social, lient ce rapport aux propriétés sociales et culturelles de ceux qui l'appliquent[459].

[459] SERRE D., « Le bébé "superbe" : la construction de la déviance corporelle par les professionnel(le)s de la petite enfance », *Sociétés contemporaines*, 1998, vol. 31, n° 1, p. 107-127 ; SERRE D., *Les coulisses de l'Etat social*, *op. cit.*

Chapitre 3 :
Encadrer les habitants pour transformer les quartiers : la pratique des professionnels de la rénovation urbaine

Comme tous les programmes conduits dans le cadre du PNRU, celui de Clichy-sous-Bois/Montfermeil se donne pour objectif de concourir à la transformation des quartiers grâce à des opérations centrées sur la redéfinition de la forme urbaine des espaces et sur le renouvellement du peuplement. Dans ce cadre, il est préconisé que la nouvelle architecture et organisation de l'espace puissent rendre le quartier plus attractif afin d'y attirer des ménages initialement extérieurs et issus des catégories moyennes et salariées. Dans la loi de 2003 – comme dans la convention à l'origine du PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil –, cette volonté de diversification de la population est ensuite présentée comme un moyen de favoriser la mixité sociale et la diffusion de nouveaux modèles auprès des habitants relogés. En dépit de cet objectif général, c'est à partir de plusieurs données produites sur le relogement que le chapitre précédent a souligné que les désignations dans les résidences neuves se font majoritairement à destination d'habitants dont les origines géographiques et sociales sont similaires à celles de ceux déjà présents sur le territoire. Si ces résultats amènent à penser que les possibilités de transformation des quartiers par la mixité sociale se trouvent limitées, ce chapitre se demande comment sur le terrain les professionnels se saisissent pourtant de cet objectif dans leurs pratiques quotidiennes et dans les interactions qu'ils ont avec les habitants.

D'abord, ce chapitre montrera que, bien que ces professionnels reconnaissent la nécessité des actions sur le bâti et le renouvellement de la population, tous insistent pourtant sur les limites que représentent ces dispositifs pour diffuser de nouvelles normes d'habiter et ainsi agir sur le comportement des habitants qu'ils considèrent comme la cause principale de la dégradation des anciennes copropriétés. À ce titre, ils estiment que la politique nationale de rénovation urbaine ne pourra atteindre son but initial que si elle est complétée sur le terrain par l'application d'actions d'encadrement des habitants et de leurs manières d'habiter[460] (I). À

[460] Les « manières d'habiter » sont dans ce chapitre, comme dans le cadre plus général de cette thèse, envisagées comme l'ensemble des pratiques employées par l'individu pour s'approprier son environnement résidentiel, son

partir des interactions que ces professionnels tissent avec les habitants, ce chapitre reviendra ensuite sur la forme que prennent ces actions d'encadrement. Ici, on montrera que contrairement à d'autres formes d'interventions, celles-ci sont imposées et ont la particularité de se construire « dans » et « sur » l'espace intime des familles. En effet, ce sont le logement et les manières d'habiter qui sont visés par les actions des professionnels. Au quotidien, l'encadrement des habitants débute dès la préparation des relogements et par le biais d'opérations devant autant permettre la régularisation des situations administratives, budgétaires et sociales des habitants que la normalisation des manières d'habiter privatives (c'est le cas de l'injonction à la décohabitation qui est faite à certains ménages). Dès qu'ils intègrent le parc social, ces actions d'encadrement se poursuivent et se complètent dans les immeubles neufs. À ce stade, les habitants doivent se soumettre à un règlement intérieur, aux fréquents rappels des règles qu'effectuent les professionnels et le cas échéant à la mise en place de système de sanctions graduées (II). Enfin, ce chapitre reviendra sur les ressources dont disposent ces professionnels pour appuyer ce travail prescriptif. On montrera que l'organisation des actions d'encadrement est aussi bien facilitée par l'emploi d'arguments difficilement contestables, par la façon dont ces professionnels font de certains locataires des intermédiaires indispensables que par les effets de leurs positions résidentielles à proximité ou à distance du quartier (III).

En somme, alors que la volonté de transformation des quartiers par des opérations centrées sur le bâti et le renouvellement du peuplement semble limitée, l'encadrement exercé par ces professionnels sera envisagé comme une façon de permettre la diffusion de nouveaux modèles sociaux et de maintenir malgré tout le programme autour de son enjeu initial.

Aussi, si ce chapitre se donne pour objet l'analyse des logiques d'encadrement et de domination exercées à l'égard des classes populaires, celle-ci se fera donc à l'échelle des interactions entre les professionnels et les habitants[461]. Alors, les données prioritairement

---

milieu de vie. BONVALET S., J. BRUN, et M. SEGAUD (dir), *Logement et habitat : l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, 1998. HABOUZIT R., « Changer les villes pour changer les habitudes : les effets de la rénovation urbaine sur les manières d'habiter », dans CAILLY L., DUREAU F., *Les espaces du logement, pratiques habitantes et politiques publiques*, Paris, L'Harmattan, 2016, p. 209-220. IMBERT G., « Introduction, Partie 1: Les trajectoires résidentielles au fil de leurs "errements" et de leurs adaptations », dans CAILLY L., DUREAU F., *Les espaces du logement, pratiques habitantes et politiques publiques*, Paris, L'Harmattan, 2016, p. 19-22.

[461] Dans son article introductif du numéro de revue « Actes de la recherche en sciences sociales » centré sur les nouvelles formes d'encadrement et paru en 2001 Gérard Mauger montre que celles qui s'effectuent sur classes populaires peuvent être analysées à plusieurs niveaux : dans la socio genèse des catégories de penser et des dispositifs, dans les cadres institutionnels, dans les transformations de la division du travail ou dans « *les relations entre les différentes catégories d'agents d'encadrement et les publics à encadrer* ». Dans ce chapitre

mobilisées sont celles issues des entretiens réalisés auprès des professionnels et de l'observation de leurs pratiques quotidiennes.

I. L'encadrement des habitants par les professionnels de la rénovation urbaine : une pratique issue du terrain

Parmi les professionnels intervenants sur le PRU, la plupart peuvent être regroupés dans la catégorie des nouveaux métiers de l'action publique – médiateurs, chargés de mission, chefs de projet – pour lesquels plusieurs travaux ont démontré que leurs actions quotidiennes reposent rarement sur une fiche de poste détaillée mais plutôt sur un objectif à atteindre[462]. Les autres, appartiennent plus minoritairement aux professions classiques du travail social : assistantes sociales, conseillères en économie sociale et familiale, etc. À côté de ces différents intitulés de poste, ces acteurs se distinguent aussi par leur niveau de formation et leur statut d'emploi. Les chargés de missions sont dotés d'un diplôme universitaire quand les médiateurs sont majoritairement peu diplômés. De même, certains d'entre eux occupent des emplois en CDD quand d'autres sont en CDI.

Au-delà de ces distinctions, il est néanmoins considéré que tous ces professionnels s'unissent dans le fait qu'ils conduisent leurs pratiques autour du PNRU et de son objectif de transformation des quartiers.

Dans un tout autre contexte, la théorie de la déviance proposée par Howard Becker précise que les groupes sociaux construisent et défendent les règles à suivre en fonction desquelles sont objectivées des formes de déviance[463].

En considérant, d'une part, que l'objectif associé à la pratique de ces professionnels s'inscrit dans la volonté de transformation des quartiers populaires, et en prenant appui, d'autre part, sur le modèle théorique de la déviance, cette partie montrera dans quelle mesure le regard stigmatisant que les professionnels portent sur les manières d'habiter des habitants et les limites qu'ils reconnaissent aux actions centrées sur le bâti et le renouvellement de la population (1) les amènent à considérer que la finalité du programme ne pourra être atteinte

---

comme dans cette thèse c'est donc cette dernière échelle d'analyse qui est privilégiée. MAUGER G., « Précarisation et nouvelles formes d'encadrement des classes populaires », *op. cit.*

[462] DEMAZIERE D., « Médiation et médiateurs sociaux : entre nomination et professionnalisation », *Formation emploi*, 2004, n° 86, p.11-23. JEANNOT G., *Les métiers flous - Travail et Action publique*, *op. cit.*

[463] BECKER H.S., *Outsiders : Etudes de sociologie de la déviance*, *op. cit.*

qu'à condition d'accompagner et d'encadrer les habitants (2). Autrement dit, ces actions d'encadrement seront aussi bien présentées comme un moyen de dépasser les limites accordées à la volonté de changer des quartiers telle qu'elle se présente au niveau national, d'agir sur le comportement des habitants auxquels les professionnels associent aisément un sens déviant, qu'une manière pour les professionnels de construire leurs pratiques en réponse à l'objectif général du programme. En outre, une mise en perspective historique rappellera que ces pratiques s'inscrivent en fait directement dans la lignée des fonctions d'éducation et ede moralisation qui ont souvent été donnesé au logement ouvrier (3).

1. La critique des actions nationales

Face au PNRU qui souhaite changer les quartiers populaires, les professionnels intervenant sur le programme de Clichy-sous-Bois/Montfermeil émettent de nombreuses critiques quant aux moyens déployés pour atteindre cet objectif. Même si ce n'est pas la volonté de transformation qu'ils remettent en cause, ils insistent pourtant régulièrement sur les limites des actions de modification urbaine et architecturale du quartier (1.1) et la redéfinition du peuplement (1.2).

1.1. Les limites de la transformation urbaine et architecturale du quartier

Précédemment, il a été démontré que la dégradation des copropriétés de Clichy-sous-Bois/Montfermeil s'explique majoritairement par les conditions de production, de commercialisation des logements et par la mauvaise gestion répétée des différents syndics de copropriété (Partie 1)[464]. Aujourd'hui, si quelques-uns de ces professionnels évoquent ces situations (c'est parfois le cas des plus anciens sur le territoire qui, comme Pierre Gagne, directeur du développement local, reconnaissent la mauvaise gestion des syndics), tous associent pourtant prioritairement la dégradation aux manières d'habiter des habitants. À l'instar de Gérard Fouchet, gardien d'immeuble chez un bailleur social, ils dénoncent souvent le comportement des habitants dans ces immeubles qu'ils jugent inadapté :

[464] En 2008, la dette accumulée de la copropriété de la Forestière avait notamment atteint 11 millions d'euros au bénéfice de ses principaux créanciers (EDF, GDF, VEOLIA, DALKIA).

« Nous on sait que les fameux locataires viennent de la Forestière. On sait plus ou moins comment était gére la Forestière, mais on sait surtout comment est-ce qu'ils vivaient à la Forestière. Là-bas, c'était je te balance tout dans les parties communes, dans les escaliers. Je laisse traîner les sacs poubelles sur les paliers, je te jette des trucs par la fenêtre. […] C'est vrai qu'ils ont vécu dans un foutoir. […] Ils ont vécu entre guillemets dans la merde parce que c'était de la sauvagerie là-bas. C'était je laisse tout traîner, je jette les poubelles par la fenêtre ».

La dénonciation du comportement des habitants est donc privilégiée par rapport à l'analyse des problèmes de gestion – qui est pourtant révélatrice des raisons qui ont conduit à la dégradation des résidences –. En pratique, la valorisation de cette lecture n'est pas anodine, mais s'inscrit directement dans la lignée de la construction problématique des quartiers à partir des caractéristiques de leurs habitants (voir chapitre 2).

À côté de ce constat, Erving Goffman montre dans la définition théorique qu'il donne au stigmate que celui-ci se construit dans les interactions et par le décalage entre le comportement espéré – l'identité sociale virtuelle – et le comportement avéré de l'individu – l'identité sociale réelle –[465]. À partir de ce cadre théorique, la façon dont Gérard compare la vie dans les copropriétés à un « foutoir » dans lequel rien n'est maîtrisé, traduit plus généralement comment ces professionnels portent un regard stigmatisant sur les manières d'habiter des habitants qu'ils considèrent inadaptées à celles habituellement observées et attendues dans ce type d'espace. De même, comme la majorité des habitants qui vivaient dans les anciennes copropriétés sont issus des catégories populaires et immigrées et que les professionnels sont de leur côté souvent plus socialement dotés, ce discours illustre aussi comment Gérard considère que toutes les pratiques ne se valent pas. Au contraire, il harmonise les manières d'habiter de ces habitants autour de représentations négatives et dévalorisées[466]. Ainsi, c'est en qualifiant la vie dans les anciennes résidences de « sauvagerie » que le discours de Gérard généralise le comportement de ces habitants autour de pratiques illégitimes et renforce la vision stigmatisante que les professionnels portent sur les habitants.

Si ensuite avec le PRU, ces professionnels reconnaissent que les transformations de la forme urbaine du quartier et des immeubles conduisent vers une nette amélioration des conditions de logement des habitants, ce gain qualitatif ne leur semble pourtant pas suffisant pour permettre de rendre le quartier plus attractif. Au contraire, malgré l'éradication des

---

[465] GOFFMAN E., *Stigmate*, *op. cit.*

[466] Ces pratiques sont comme dans le modèle de *La Distinction* socialement situées et hiérarchisées. BOURDIEU P., *La Distinction : Critique sociale du jugement*, Paris, Les Editions de Minuit, 1979.

copropriétés privées et le relogement des habitants dans des résidences neuves, ils voient la rénovation urbaine et l'action sur le bâti comme des dispositifs limités pour agir sur ces manières d'habiter des habitants et éviter que la situation de dégradation ne se reproduise. À l'exemple du discours de Florence Gaudier, chargée de gestion locative chez un bailleur social et Carine Leri, chef de projet développement local, ces professionnels affirment que ce n'est pas parce que les habitants ont eu accès à un logement neuf, qu'ils sont forcément dotés des codes qui leur permettent de bien s'y comporter.

> *« FG : Moi avant d'arriver sur ce quartier, j'aurais pensé que le fait d'avoir habité dans des conditions vraiment très difficiles fasse qu'une fois dans un programme neuf, ils s'y sentent bien avec du respect et tout ça. […] Là j'ai livré un bâtiment il y a 6 semaines et dès les premiers jours on sentait qu'on commençait à basculer sur des comportements totalement anormaux.*
>
> *RH : C'est quoi par exemple ?*
>
> *FG : Le non-respect total des espaces communs. Que ce soit le local vélos, le local encombrants, le local à ordures ménagères. Rien n'est respecté ».* Extrait d'entretien Florence Gaudier, chargée de gestion locative chez un bailleur social.

> *« C'est comme s'il y avait eu une ignorance en pensant que les gens qui allaient dans des logements neufs allaient hyper bien se comporter et que tout allait être résolu. Là on se dit : « Oh mon dieu, le patrimoine est très vite dégradé et ça ne fonctionne pas ». Alors là, l'objectif c'est de bien faire vivre résidence par résidence ce qui n'était pas forcément le cas au début. Les gens ont gardé leurs habitudes. Ce sont des gens qui ont beaucoup de difficultés avec beaucoup d'enfants et de très mauvais usages. Là l'idée c'est de dire : « attention, on a du neuf, il faut faire en sorte que ça roule mieux qu'avant ».* Extrait d'entretien, Carine Leri, chef de projet développement local.

En fait, si le sens négatif que ces professionnelles attribuent aux pratiques habitantes – qu'elles qualifient de « comportements anormaux » et de « mauvais usages » – rappelle le regard stigmatisant souvent porté sur la vie dans les anciennes copropriétés, celui-ci se construit à présent grâce aux résultats de plusieurs actions de contrôle que les gardiens et les médiateurs effectuent dans les résidences neuves. Celles-ci permettent notamment de mesurer le degré de conformité ou de déviance des manières d'habiter des habitants par rapport au règlement intérieur des nouveaux immeubles. En effet, dès que les habitants intègrent le logement social, ils signent, en même temps que leur bail, un règlement intérieur qui leur impose les règles à suivre dans les résidences. Comme le souligne Gérard Fouchet, gardien d'immeuble chez un bailleur social, celles-ci pointent d'abord les interdictions :

> *« GF : Déjà à la signature, on explique que ça y est, ils ne sont plus à la Forestière et qu'il y a des règles à suivre. C'est écrit noir sur blanc dans les dossiers. Ils l'ont parce qu'on leur fait une copie et à la signature on leur relit. On ne leur dit pas : « voilà le règlement dit ça, ça,*

ça ». On le leur dit : « voilà, il est interdit de… Il est interdit de… » On a une page complète d'interdits !

RH : Et c'est quoi par exemple ?

GF : C'est les jets de poubelles par les fenêtres. […] Il est interdit de prendre l'ascenseur quand on est un mineur sans être accompagné d'un parent. Il est interdit de marcher sur les pelouses ».

Le règlement précise qu'il est notamment interdit de secouer des tapis par les fenêtres, de jeter des ordures par les fenêtres et les balcons, de taguer les murs, de déposer des objets sur les paliers et les balcons, de déposer de la nourriture pouvant attirer les pigeons ou les rongeurs, d'obstruer les grilles de ventilation ou encore d'installer une antenne parabolique visible sur la façade de l'immeuble… En plus de ces interdictions, le règlement intérieur pointe les obligations et attitudes qu'il est conseillé d'adopter. À ce propos, il est par exemple demandé aux habitants de veiller au bon état des parties communes ou encore de déposer et de répartir leurs ordures dans les locaux spécifiquement prévus (local poubelle, local encombrant). Enfin, et sans que ça soit une obligation, il est vivement recommandé de faire le tri sélectif.

Pour s'assurer de la bonne application de ces règles, les actions de contrôle exercées par les professionnels se déclinent sous la forme de « diagnostics palier », de « suivi des incivilités » ou encore de « visite de courtoisie ».

Les « diagnostics paliers » correspondent à des tours d'immeubles que réalisent les médiateurs de la MOUS au moins une fois par mois pour chaque résidence et qui permettent de contrôler le bon état des parties communes et le comportement des habitants. Sur toute l'année 2013, la MOUS de Clichy-sous-Bois a ainsi effectué 46 diagnostics paliers par mois sur l'ensemble des résidences[467]. Durant ces rondes, les médiateurs évaluent la bonne utilisation des espaces de vie collective (local poubelle, local vélos, paliers, parties communes), surveillent l'encombrement des balcons et veillent à ce qu'aucun objet ne soit laissé sur les paliers. Les résultats de ces diagnostics sont communiqués au gardien et portés sur un document que les médiateurs rendent à leur responsable qui l'envoie ensuite au bailleur et à la ville

De façon analogue, lorsque les gardiens assurent le nettoyage des parties communes des immeubles (ils le font le matin, 4 fois par semaine), ils remplissent ce qu'ils nomment un « tableau de suivi des incivilités » qu'ils transmettent ensuite à leur chef de secteur. Selon

[467] MOUS MIEUX VIVRE ENSEMBLE, *Bilan d'activité 2013*.

Gérard, ce dispositif renseigne sur la vie des résidences et permet de souligner tous les dysfonctionnements que celles-ci rencontrent.

> *« Notre direction nous demande de signaler les balcons encombrés. Tous les mois on a un formulaire à remplir. C'est le tableau des incivilités. Il y en a un par patrimoine. On nous demande de signaler les balcons encombrés, s'il y a eu des vandalismes, s'il y a eu une vitre cassée, des ascenseurs en panne, des halls non éclairés. On renseigne tout, sur toute la vie du patrimoine et tous les mois ».* Extrait d'entretien, Gérard Fouchet, gardien d'immeuble chez un bailleur social.

Ensuite, c'est avec la livraison des nouvelles résidences que la ville de Montfermeil décide à son tour de mettre en place une MOUS sur son territoire en 2010. Avec elle, la première mission de l'équipe de médiateurs a été de réaliser une « visite de courtoisie » auprès de chaque locataire des immeubles neufs. Si ces rencontres sont souvent décrites comme un moyen de connaître les habitants et de présenter les missions de la MOUS, Olivier Durand, médiateur, reconnaît que ces actions permettent aussi surtout de s'assurer du bon fonctionnement des résidences :

> *« On fait ce qu'on appelle une visite de courtoisie. L'objectif c'est de la faire dans un délai assez court après l'emménagement. Pas trop court, parce que ça fait vraiment trop de choses, mais bon dans les mois qui suivent l'emménagement, on fait cette visite de courtoisie pour aborder avec les habitants leur vie dans ce nouveau logement, dans cet immeuble, dans cette résidence, et dans cette cage d'escalier et dans leur quartier. Ça nous permet d'avoir une cartographie de la résidence et des besoins. […] L'idée c'est vraiment d'engager une conversation et d'établir un premier contact avec les habitants. Après, ça nous permet aussi de faire des constats. C'est-à-dire qu'est ce qu'il se passe dans votre logement, dans les parties communes, dans les abords de la résidence, comment ça va, qu'est ce qui ne va pas ? »*

De cette manière, ces dispositifs de contrôle servent aussi bien à pointer les cas de non-conformité dans le comportement de certains habitants par rapport aux règles de vie établies dans les résidences qu'à généraliser les manières d'habiter de ces locataires (issus des catégories populaires et immigrées) comme des pratiques illégitimes. Comme l'énumère Virginie Cosse, directrice d'un établissement d'animation et d'information intercommunal, ces pratiques habitantes sont alors résumées sous le qualitatif de « mauvaises habitudes » auxquelles sont associés des cas de jets d'ordures par les fenêtres, d'encombrement des balcons, paliers et cages d'escalier, de mauvaises gestions des locaux poubelles et encombrant ou encore les difficultés face au tri sélectif :

> *« Ils [les habitants] ont de mauvaises habitudes. Ça passe par le jet par les fenêtres, par la mauvaise gestion du local poubelle. Avant ce n'était pas forcément pareil mais maintenant il y a un local poubelle, un local encombrant. Il faut leur expliquer ce que c'est puis il faut aussi*

maintenant faire le tri alors il faut aussi leur expliquer ce que c'est. Puis il y a encore des mauvaises habitudes avec les encombrements des paliers, des escaliers ».

Alors que les résultats de ces actions appuient la façon dont ces professionnels associent la dégradation des bâtiments aux comportements des habitants, ceux-ci les amènent aussi à penser qu'en dépit des orientations nationales, le programme de rénovation urbaine ne permet pas d'agir sur ces « mauvaises habitudes » résidentielles qu'ils avaient pourtant dénoncées dans les anciennes copropriétés. Ces écarts observés par rapport au règlement intérieur renforcent donc, d'une part, la vision déviante et globalisante que ces professionnels accordent aux manières d'habiter des habitants qu'ils voient comme l'unique raison de la dégradation des anciens immeubles et, d'autre part, remettent aussi considérablement en cause les effets de la transformation urbaine et architecturale des espaces sur la capacité de transformation des quartiers et de diffusion de nouvelles normes résidentielles.

Encadré 4 : Les mauvaises pratiques habitants, un constat avéré ou supposé ?

Les actions de contrôle exercées par les médiateurs et les gardiens d'immeuble dans les résidences neuves permettent à l'ensemble des professionnels d'attribuer un sens déviant aux pratiques habitantes et d'appuyer la responsabilité qu'ils leur donnent quant à la dégradation des anciennes copropriétés.

En pratique, les mauvais comportements que décrivent ces professionnels sont pourtant difficiles à objectiver.

D'abord, il faut rappeler que nous ne connaissions pas le quartier avant la rénovation urbaine. Nous ne l'avons ainsi jamais vu fonctionner sans la présence de ces acteurs de terrain. Ensuite, si ces professionnels construisent ces déviances par rapport aux enquêtes qu'ils conduisent, nous n'avons cependant jamais eu accès aux résultats de ces rondes. Alors le regard que nous portons sur cette situation se limite uniquement à nos observations et aux propos que nous restituent les professionnels et les habitants interrogés. Or, ces points de vue sont socialement situés. Pour les professionnels, la dénonciation du comportement des habitants renforce la façon dont ils considèrent les caractéristiques de ces populations comme un problème. Pour les habitants, l'appréciation de ces situations dépend de leurs positions sociales et du sens qu'ils donnent au logement dans la copropriété (on le verra dans le 6ème chapitre).

Ensuite, si nous avons constaté des dégradations dans les anciennes copropriétés (comme des objets déposés aux pieds des immeubles, la présence de déchets ou de squats) il est difficile de savoir si ces

situations ont toujours existé ou bien si elles ont pris de l'ampleur avec la démolition imminente des bâtiments et l'intensification des déménagements.
De même, lors de l'enquête dans les nouvelles résidences, les mauvaises pratiques dont parlent ces professionnels ont peu souvent été remarquées. Ici, on se demande si c'est parce qu'elles sont effectivement limitées, ou si c'est parce que le contrôle est dans ces résidences tellement fort et régulier que les mauvais comportements ont finalement peu de temps pour s'installer.
Malgré ces difficultés, on considère – sans dénigrer les constats de ces professionnels, ni automatiquement excuser les habitants – que la construction des pratiques habitantes comme un phénomène déviant illustre en fait une nouvelle fois le regard réducteur que ces professionnels portent sur la dégradation des bâtiments. En se centrant à ce point sur les comportements des habitants, ce regard leur permet effectivement de mettre de côté les raisons principales qui ont conduit à la dégradation des copropriétés et de se situer dans la lignée des opérations déjà conduites (chapitre 2).

Finalement, sans savoir si l'ampleur de ces mauvaises pratiques est avérée ou idéalisée, il faut néanmoins souligner que celles-ci sont généralisées et une nouvelle fois présentées comme l'essence des difficultés.

1.2. Les limites de la diversification du peuplement

À l'échelle nationale, il est avancé que la mixité sociale doit – en complément des actions sur le bâti – permettre la diffusion de nouveaux modèles sociaux et donc de nouvelles manières d'habiter[468]. Sur le terrain, les professionnels interrogés reconnaissent pourtant de multiples limites quant à la déclinaison de cet objectif. En s'inscrivant dans la lignée des résultats des deux enquêtes commandées par la direction de projet et réalisées sur ce programme[469], tous soulignent en effet que la conduite du PRU ne permet pas de renouveler la population autant que prévu. Par exemple, si la mixité sociale devrait être permise par l'arrivée de populations initialement extérieures au quartier, Olivier Durand, médiateur au sein d'une MOUS, reconnaît que les habitants nouvellement arrivés sont bien souvent des ménages marqués par une relative proximité avec le quartier :

[468] LELEVRIER C., « Au nom de la « mixité sociale » », *op. cit.*
[469] Ce sont celles précédemment citées (chapitre 2). NOYE C., « Bilan des relogements et diversification de l'habitat », *op. cit.* ; MELAS L., *Enquête sur les occupants des programmes locatifs sociaux neufs. Document 1: Profils familiaux et socio-économiques des occupants, spécificité des ménages relogés par l'AFTRP et évolution des situation*, *op. cit.*

« Le côté négatif, c'est qu'il y avait une volonté de mixité un peu sociale dès le départ. C'est-à-dire que 50 % doivent être issus du quartier et relogés sur le quartier, et 50 % doivent venir de l'extérieur. En fait, on se rend compte que la majorité des familles qui viennent connaissaient soit le quartier avant, soit ce sont des enfants qui sont revenus ».

De la même manière, la recherche de mixité sociale par l'arrivée d'individus appartenant aux classes moyennes salariées est, elle aussi, fortement remise en cause. Carine Leri, chef de projet développement local, reconnaît le maintien des stratégies d'évitement des catégories plus socialement dotées quand Pierre Gagne, directeur du développement local, affirme que les positions sociales des habitants nouvellement arrivés restent similaires à celles des ménages relogés :

« En fait quand tu regardes les données, il n'y a pas d'amélioration. Ça ne tire pas vers le haut. Clichy n'est pas attractif. Ce qu'on appellerait les bons dossiers, ceux qui apporteraient de la mixité ne veulent pas venir à Clichy ». Extrait d'entretien, Carine Leri, chef de projet développement local.

« Les maires souhaiteraient le tenir [l'objectif de mixité sociale] mais le pragmatisme et le réalisme font qu'il est très difficile à tenir. Quand on fait le bilan des premiers relogements, puisqu'on a quand même fait plus de la moitié des relogements, c'est pas si flagrant que ça l'augmentation de ménages moins fragiles sur le quartier. Non, les profils sont même assez proches. La mixité sociale ça ne se décrète pas. Donc ça c'est un bémol par rapport aux objectifs de départ ». Extrait d'entretien, Pierre Gagne, directeur du développement local.

Enfin, si la mixité sociale devait aussi être apportée par une plus grande diversité ethnique des habitants (souvent résumée par le retour des ménages français), Ibrahim Soninké, médiateur au sein d'une MOUS, souligne les limites de cet objectif en montrant que les nouvelles résidences demeurent pour lui des endroits réservés à l'accueil d'une population étrangère.

« RH : Dans les nouvelles constructions, la politique c'est 60 % d'habitants relogés et 40 % d'habitants extérieurs ?

IS : Oui mais de l'extérieur, c'est quoi comme personnes ? Pour moi ce sont les mêmes. Ça reste toujours un endroit pour les étrangers. Moi, je vois ça comme ça ».

En pratique, si ces critiques pointent la faible diversification de la population, elles montrent aussi que sans l'arrivée d'une population plus socialement dotée, la volonté de transformation par les interactions se trouve à son tour particulièrement restreinte. Alors que quelques-uns de ces professionnels reconnaissent le côté utopique de l'objectif de mixité sociale – « *il y avait le grand mythe de se dire que la mixité va régler pas mal de choses* » affirme par exemple Carine Leri, chef de projet développement local – la majorité continue

pourtant de penser que le faible renouvellement de la population rend plus compliquée la diffusion de nouveaux modèles sociaux. Et ce, alors même qu'ils les considèrent essentiels pour garantir la réussite du programme. Pour Ibrahim, par exemple, la revalorisation de l'image du quartier ne peut pas se faire sans une meilleure intégration des habitants, elle-même dépendante des interactions et des modèles que ceux-ci sont amenés à se constituer :

> *« Moi je trouve qu'on n'est pas assez mélangé pour bien vivre ensemble. Honnêtement, moi je pense ça. […] C'est vrai, il y en a qui sont intégrés. Mais moi je dis que pour faciliter l'intégration, il faut qu'on soit dans un endroit où on peut s'intégrer. Si on est dans un endroit où on n'apprend pas, il n'y a pas les bons gestes et on n'avance pas […] En fait il fallait faire de la mixité. Moi j'ai toujours dit, les gens parlent de l'intégration mais il n'y a pas d'intégration. On ne peut pas s'intégrer comme ça. Moi je prends mon cas, quand je suis arrivé en France, […] j'ai commencé ce boulot, je ne savais pas parler français. C'est avec les formations que j'ai réussi à m'améliorer. En plus moi je n'ai pas été à l'école. Pour moi, il n'y a pas d'intégration. Si quelqu'un vient chez moi, il ne sait pas comment ça se passe, il faut qu'il regarde un peu comment ça se passe et qu'il s'intègre. Ici, je pense qu'ils ont mis tous les étrangers ensemble qui ne se sont jamais intégrés et qui continuent d'utiliser les mêmes moyens qu'ils avaient. C'est ça que je trouve ».*

Ici, c'est donc en étayant son récit sur sa propre expérience de l'immigration[470] qu'Ibrahim affirme que sans la confrontation des individus à des modèles intégrateurs, ceux-ci sont alors dans l'incapacité de connaître et de s'approprier les usages du pays dans lequel ils se trouvent.

En somme, c'est aussi bien parce que ces professionnels estiment que les actions sur le bâti ne suffisent pas pour permettre l'adoption de bons comportements, que parce qu'ils voient la volonté de mixité sociale trop limitée pour permettre la diffusion de nouvelles manières d'habiter, qu'ils jugent que l'objectif de transformation des quartiers par la diffusion de nouvelles normes résidentielles se trouve particulièrement compromis sur ce PRU.

2. De l'objectif « social » de la rénovation urbaine au besoin d'encadrer et d'accompagner les habitants

S'il a été montré que l'ensemble de ces professionnels associe un sens déviant aux pratiques habitantes, la théorie d'Howard Becker précise que « *le caractère déviant ou non d'un acte donné dépend […] de la nature de l'acte (c'est-à-dire de ce qu'il transgresse ou*

[470] Originaire du Mali, Ibrahim est arrivé en France en 1998.

non une norme) » mais aussi « *de ce que les autres en font*[471] ». Dans ce cas, l'acte déviant se construit dans les interactions et sa définition dépend donc également de la manière dont les autres réagissent.

Quand sur le terrain ces professionnels reconnaissent la portée limitée des opérations de restructuration urbaine et de renouvellement du peuplement pour transformer les quartiers, ils estiment que les investissements réalisés dans le cadre du PRU ne deviendront pérennes qu'à condition d'accompagner et d'encadrer les habitants « *avant, pendant et après le relogement* » comme le précise Virginie Cosse, directrice d'un établissement d'animation et d'information intercommunal. Alors, le regard déviant qu'ils attribuent aux pratiques habitantes se trouve d'autant plus renforcé qu'ils expriment le besoin de devoir les « réparer »[472]. Plus concrètement, la nécessité d'accompagner et d'encadrer les habitants prend forme dès que ces professionnels estiment que l'application du programme de rénovation urbaine doit se doter d'un objectif qu'ils qualifient de plus « social ». Alors que Pierre Gagne, directeur du développement local, reconnaît l'intérêt de transformation urbaine des quartiers et du renouvellement de la population, c'est pourtant parce qu'il pense que la construction problématique de ces espaces est avant tout sociale (et liée aux difficultés des habitants) qu'il estime que la conduite de ces opérations ne peut s'effectuer sans tenir compte de cette dimension :

> *« Il y a deux grands objectifs, le premier c'est un objectif urbain et architectural, c'est une transformation radicale de l'urbanisme et de l'architecture pour des raisons de rénovation du quartier et d'image. C'est supprimer les grandes barres et les grandes tours, bon pas toutes parce qu'on ne démolit pas tout, heureusement. C'est donc un premier objectif qui est d'abord l'urbain et porté sur l'image, sur l'attractivité. […] Parmi les objectifs de départ il y a ensuite la mixité sociale et le renouvellement des populations sur le quartier. Il ne s'agit non pas de changer en faisant que les gens partent ailleurs et qu'on ait de nouveaux habitants, non mais il faut qu'on ait à la fois les habitants à reloger et des habitants qui n'étaient pas sur le quartier. Vous voyez c'est ça un objectif de renouvellement et de mixité sociale en essayant que les personnes qui arrivent aient des niveaux de ressources et de fragilité moindre que les personnes déjà présentes sur le quartier. Ça, c'est un objectif de départ. […] Au départ c'est une lecture, une approche très urbaine et il n'y a pas la conscience à ce point que le problème n'est pas urbain, il est social. Mais ça, c'est la philosophie… Ce n'est pas pour dédouaner les deux maires, mais c'est la philosophie Borloo et de la rénovation urbaine qui au départ pousse à ça. On va régler le problème sur le plan urbain comme si c'était ça le cœur du problème. Après moi je dis, et tout le monde ne le dit pas, mais le problème est d'abord social avant d'être urbain. On ne peut pas dire qu'il ne faut pas faire de l'urbain quand un quartier est très dégradé, ça paraît inévitable, mais sauf que si on ne fait pas du tout de social et si on ne règle pas les problèmes sociaux des gens ça ne sert pas à grand chose. Enfin si, ça n'a pas de sens de dire que ça ne sert pas à grand chose. On a amélioré le cadre de vie, mais pas les problèmes des gens. […] Ce qui est clair c'est qu'au début de la rénovation urbaine on voit*

[471] BECKER H.S., *Outsiders : Etudes de sociologie de la déviance*, *op. cit.* (Page 37).
[472] GOFFMAN E., *Stigmate*, *op. cit.*

surtout le levier urbain. On se dit… je ne sais même pas si on n'était pas dans l'esprit de se dire qu'on va rendre les gens plus heureux rien qu'en changeant leur cadre de vie. On faisait de l'urbain et c'est tout ».

En complément des principes fondamentaux du PNRU qu'il juge trop centrés sur l'urbain, Pierre avance donc que la rénovation urbaine n'atteindra son objectif que si, à côté des opérations sur le bâti, l'application locale des programmes intègre des actions sociales destinées à régler les « problèmes sociaux » des habitants. Ici, ces observations illustrent d'ailleurs comment Pierre est imprégné par les représentations qui sont à l'origine de la construction problématique des quartiers. Lorsqu'il précise que l'enjeu du programme est avant tout social et lié aux habitants, ce propos rappelle à quel point les difficultés de ces espaces sont pour lui – comme pour le sens commun – liées aux caractéristiques des populations qu'ils accueillent.

En outre, il faut dire que l'objectif « social » de la rénovation se construit aussi plus généralement sur les limites que ces professionnels reconnaissent à la volonté de transformation des quartiers, sur le caractère déviant qu'ils attribuent aux manières d'habiter des habitants et par le besoin qu'ils voient de les accompagner. Concrètement, la mise en parallèle de ces trois dimensions apparaît de façon particulièrement révélatrice dans le discours de Françoise Gallant, chargée de mission gestion sociale et urbaine chez un bailleur social. Pour elle, c'est parce qu'elle voit d'abord le passage de la copropriété vers le parc social comme un gain qualitatif pour lequel les habitants ne s'étaient pas préparés, qu'elle affirme la nécessité qu'ont les professionnels de devoir « *éduquer* » les habitants à vivre dans un immeuble collectif neuf. Avec cet argument, son discours s'inscrit directement dans la lignée des critiques qui consistent à dire que la modification de la forme urbaine des bâtiments et des espaces ne suffit pas pour agir sur le comportement des habitants et sur les mauvaises habitudes. Ensuite, elle se sert aussi des arguments portant sur la faible diversification de la population pour soutenir la nécessité du travail « éducatif » auprès des habitants. Comme elle estime que le programme ne favorise pas la confrontation des habitants à des individus plus socialement dotés, elle pense que celui-ci ne permet pas non plus la diffusion des bonnes pratiques et manières de se comporter dans les résidences neuves. Alors, « l'éducation » des habitants devient pour elle la seule manière d'imposer de nouvelles normes d'habiter et d'éviter une nouvelle dégradation des bâtiments :

« On a sur ce territoire des gamins et des ados qui n'ont grandi que dans du dégradé et il y a besoin de les éduquer sur du vivre ensemble dans du neuf. Ce n'est pas les rééduquer, c'est les éduquer puisqu'ils n'ont jamais connu autre chose. Contrairement à Paris, si on a un

immeuble dégradé, on a quand même autour des immeubles qui sont en bon état. Il y a donc la possibilité de voir qu'ailleurs ça se passe autrement. Ici on a un quartier entier, voire même une ville entière pour Clichy qui est dans un état pas terrible quoi. Il y a une vision qui est complètement décalée de ce qui est normal dans du logement pour ces gamins et pour ces jeunes qui ont grandi là-dedans. Vraiment il y a une éducation à faire sur comment on vit dans du collectif neuf. Pour les parents aussi d'ailleurs, dans les copropriétés dégradées beaucoup étaient des primo-arrivants. C'était ici la première zone du 93 de primo-arrivants. Donc on arrive de n'importe quel endroit du monde où on ne vit pas forcément dans du collectif et pareil on arrive directement dans du dégradé. Il y a donc aussi une éducation à acquérir sur comment on vit dans du neuf et ça, ça ne se fait pas comme ça. Ça prend du temps. Paris était une ville salle au début du XX^{e} siècle, il a fallu 40 ans pour que ça devienne une ville propre, donc Clichy-Montfermeil ne va pas non plus se transformer comme ça du jour au lendemain ».

C'est donc en prenant autant appui sur les limites de la transformation telle qu'elle est définie au niveau national que parce qu'elle considère que la vie dans les anciennes copropriétés n'a pas permis la normalisation des manières d'habiter, que Françoise oriente l'objectif « social » de la rénovation urbaine vers des actions de contrôle et d'encadrement des habitants – qu'elle résume par l'idée « d'éducation » –. Loin de faire figure d'exception, ces constats sont d'ailleurs aisément repris par l'ensemble des professionnels pour qui l'enjeu du programme et de leurs pratiques devient de faire en sorte que les habitants « *réapprennent à vivre correctement et avec de bonnes bases* » (Jessica Boyer, gardienne d'immeuble) et qu'ils « *vivent bien leurs foutues parties collectives* » dans les immeubles neufs (Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain). D'ailleurs, si pour promouvoir la force de ces actions d'encadrement Françoise parle « d'éducation des habitants », les autres professionnels soulignent la dimension prescriptive de leur travail en comparant régulièrement leurs actions à celles des métiers dont les missions d'encadrement sont parmi les plus coercitives. Malika Benjelloun, gardienne d'immeuble, associe par exemple son travail à celui d'une gendarme ou d'une institutrice devant éduquer les enfants :

« On fait gendarme, en fait et des fois on se croirait chez une maîtresse. [Les habitants] c'est comme des gamins. On est obligé de refaire l'éducation malheureusement ».

Jennifer Lequin, médiatrice au sein d'une MOUS se compare de son côté à une « flic » quand Ali Kaya, lui aussi médiateur reconnaît que les rencontres qu'il a avec les habitants l'obligent souvent à « *passer la limite du social* » et de la démarche compréhensive pour adopter une posture plus répressive et basée sur un système de sanctions (on y revient ensuite).

Dans cette manière de faire, les actions d'encadrement de ces professionnels rappellent alors autant l'infantilisation que les surintendantes d'usines employaient à l'égard des ouvrières au début du XX^e siècle[473], que la pratique plus actuelle de ceux qui comme les surveillants de nuits, les médiateurs, etc. se situent aujourd'hui « *à la charnière entre policing, prévention et médiation*[474] ».

Dans tous les cas, s'il apparaît à ce point prioritaire pour les professionnels d'intervenir sur les pratiques des habitants, c'est bien parce qu'ils considèrent que les actions sur le bâti et le peuplement ne leur permettent pas d'agir sur les manières d'habiter qu'ils associent pourtant à la dégradation des anciennes copropriétés. En l'état, ces professionnels voient donc la possibilité de transformer les quartiers comme étant particulièrement limitée. Alors, si cette interprétation consolide le regard déviant qu'ils portent sur les pratiques habitantes, la traduction de l'objectif « social » de la rénovation urbaine autour d'actions d'encadrement devient une façon pour eux de maintenir, malgré tout, le programme et leurs pratiques autour de son enjeu initial. Quand pour Camille Lartigue, directrice de la politique de la ville, ces actions éducatives permettent de « *travailler avec eux [les habitants] pour que les investissements réalisés dans le cadre du PRU soient pérennes »,* Lucie Pommier, chef de projet au sein d'une MOUS considère que ces actions sont surtout nécessaires pour garantir l'objectif de transformation des quartiers. En même temps, cette dernière reconnaît que la revalorisation de l'image du quartier doit passer par la transformation urbaine et architecturale des espaces, tout en précisant aussi que cet objectif ne pourra être atteint qu'à condition de travailler sur la normalisation des manières d'être et d'habiter des habitants.

> *« Ben l'objectif du PRU c'est de… À la fois que le bâti change, c'est-à-dire que le quartier change de visage. Mais aussi, puisqu'il y a la présence des MOUS que l'évolution se fasse aussi dans l'esprit des habitants quoi. C'est vraiment une volonté de ne pas que repeindre, de ne pas que réhabiliter des immeubles ou les reconstruire à une échelle plus humaine, c'est aussi avoir un quartier qui sorte de son statut de quartier prioritaire et difficile et que cette image de quartier difficile, dangereux s'estompe peu à peu. Voilà tout ce qu'on veut. C'est vraiment ça, mais je crois que l'enjeu se joue certes au niveau du bâti, mais aussi au niveau du travail avec les habitants ».*

---

[473] VERDES-LEROUX J., « Pouvoir et assistance : cinquante ans de service social », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1976, n° 2, p. 152-172.

[474] C'est à dire, ceux dont les missions complètent celles de l'action policière. DE MAILLARD J., M. ZAGRODZKI, V. BENAZETH, et F. ZASLAVSKY, « Des acteurs en quête de légitimité dans la production de l'ordre public urbain », *Déviance et Société*, 2015, vol. 39, p. 295-319. (Page 295).

Pendant que les professionnels voient les opérations sur bâti et le renouvellement du peuplement comme des dispositifs limités pour contribuer à la revalorisation de l'image du quartier, la façon dont ils traduisent l'objectif « social » du PRU par le besoin d'éduquer les habitants démontre plus généralement comment ceux-ci transposent et s'approprient l'enjeu initial du programme dans leurs pratiques quotidiennes. Si pour Didier Demazière les acteurs des métiers flous « *sont conduits à bricoler et à inventer leur travail, tout en inscrivant leurs prises d'initiatives dans le cadre des finalités et objectifs propres à chaque dispositif public*[475] », c'est bien ici pour garantir l'objectif de transformation des quartiers et permettre la diffusion de nouvelles normes d'habiter que les professionnels revendiquent la nécessité d'accompagner et d'encadrer les habitants.

3. L'encadrement des classes populaires par le logement : une pratique historique

Alors que ces professionnels présentent « l'éducation » des habitants comme un objectif issu du terrain et devant permettre de transformer les quartiers, l'histoire du logement social et de l'habitat ouvrier démontre que cette pratique n'a pourtant rien d'inédit. Au contraire, que ce soit dans les cités construites par le biais d'initiatives privées et patronales au milieu du XIX^{e} siècle, dans les cités-jardins au début de XX^{e} siècle ou dans les grands ensembles d'après guerre, le logement a souvent été utilisé comme un outil de « contrôle social » des catégories populaires et immigrées.

Avec l'industrialisation de la société au XIX^{e} siècle, l'intervention de l'État sur le logement est d'abord minoritaire. Les pouvoirs publics craignent qu'une action étatique encourageant la construction de logements pour les ouvriers déstabilise la propriété privée et « *favorise la concentration des rassemblements ouvriers propices à la propagation des doctrines pernicieuses au sein d'une population vicieuse par nature*[476] ». À la place, la plus grande majorité des propositions déployées pour tenter d'améliorer les conditions de

[475] DEMAZIERE D., « Vertu sociologique du flou », préface de JEANNOT G., *Les métiers flous - Travail et action publique*, Toulouse, Octares Editions, 2011. Pour Gilles Jeannot les métiers flous caractérisent les univers professionnels marqués par des incertitudes liées à la complexité de l'action publique (soit la multiplication des fonctions dans un maillage complexe), aux ambiguïtés des rôles professionnels, à l'indexicalité des activités pratiques (c'est à dire le décalage entre les orientations et la réalité) et à la fragilité des conditions statutaires. JEANNOT G., *Les métiers flous - Travail et Action publique*, *op. cit.*

[476] FLAMAND J.-P., *Loger le peuple*, Paris, La Découverte, 1989.(Page 61).

logement de la main-d'œuvre ouvrière provient alors de la bourgeoisie, des philanthropes, des hygiénistes du mouvement socialiste et de certains patrons sociaux[477]. Parmi les initiatives privées les plus emblématiques se trouvent, par exemple, la cité Napoléon à Paris[478], le familistère de Godin à Guise[479] ou encore la cité Menier à Noisiel[480]. Par leurs formes architecturales, ces réalisations témoignent des influences humanistes et hygiénistes qui sont à l'origine de leurs constructions et qui font de la lutte contre l'absence d'hygiène et l'entassement de la population une de leur priorité. Ainsi, dans chacune de ces cités, l'organisation de l'espace est pensée de manière à favoriser au maximum la circulation de l'air et de la lumière dans les logements.

Bien que ces initiatives privées restent au cours du XIX^e^ siècle relativement rares, il n'empêche que toutes utilisent le logement pour encadrer et moraliser la main-d'œuvre ouvrière. Avec elles, « *le chef d'entreprise est [ainsi] présenté comme le père de famille de ses ouvriers. Son devoir social le conduit à encadrer leur mode de vie en les pourvoyant d'équipements sociaux. On doit leur apprendre à épargner, susciter leur désir de devenir propriétaire, et de respecter la propriété, au fondement de la société capitaliste*[481] ». De façon similaire aux actions accomplies à la même époque par les visiteurs du pauvre et les sociétés d'épargne et de secours mutuel, l'objectif de ces réalisations privées et patronales est donc celui de la moralisation des classes laborieuses[482].

En 1894, l'intervention de l'État en matière de logement social franchit une étape symbolique avec la loi Siegfried qui autorise la construction des Habitations à Bon Marché (HBM) grâce à des aides publiques. En contrepartie, les logements livrés doivent respecter

---

[477] HAVARD DUCLOS B., *Entre philanthropie et syndicalisme : militants et mal-logés de l'association « Droit Au Logement » (DAL)*, Thèse de doctorat en sociologie, Université de Versailles-Saint Quentin en Yvelines, 2002.

[478] Edifiée entre 1849 et 1853 par Louis Napoléon Bonaparte cette cité implantée rue Rochechouart à Paris comprend 200 logements d'une ou deux pièces. Notons que c'est parce qu'elle a été réalisée avant que Louis Napoléon Bonaparte ne soit président que cette construction n'apparaît pas directement associée à une intervention Etatique.

[479] Créé en 1882 par Jean-Baptiste André Godin, patron d'une usine de fabrication de poêles dans l'Aisne (et militant socialiste), cet ensemble immobilier s'étend sur plus de 20 hectares et comprend 700 logements dont la superficie ne dépasse pas 2 pièces.

[480] Construite en 1871 à Noisiel en Seine et Marne et selon le souhait d'Emile-Justin Menier, patron d'une usine de fabrication de chocolat cette cité se compose de plusieurs maisons individuelles de deux étages. STEBE J.-M., *Le logement social en France*, PUF, 1998.

[481] FIJALKOW Y., *Sociologie du logement*, *op. cit.*

[482] L'expression visiteur du pauvre est utilisée par le Baron Gerando qui prône l'idée d'une tutelle des riches envers les pauvres pour faire des interactions entre ces deux groupes une façon de « relever » les catégories les plus démunies. Les sociétés d'épargne et de secours mutuels utilisent la pédagogie de la prévoyance et de l'épargne pour permettre la moralisation des classes laborieuses. CASTEL R., *Les métamorphoses de la question sociale*, *op. cit.*

plusieurs conditions de salubrité et ne pas dépasser un certain coût de production de façon à pouvoir proposer des loyers peu onéreux. En 1912, ces dispositions sont ensuite complétées par la loi Bonnevay qui conduit à la création des offices publics communaux et départementaux des HBM. Ceux-ci servent notamment à la construction des cités-jardins[483].

À l'échelle francilienne, la déclinaison de cette loi a permis la création de l'office public d'HBM/HLM du département de la Seine en 1915 et la construction d'une quinzaine de cités-jardins autour de Paris. Comme pour les cités construites par l'intermédiaire du patronat, les cités-jardins s'inscrivent, elles aussi, dans des logiques humanistes et hygiénistes et se définissent par leur volonté d'encadrer les catégories populaires. À ce titre, l'office public de la Seine opère une classification qui permet de distinguer les « bons » et les « mauvais » locataires en fonction de leurs manières d'habiter et de se comporter avant et pendant leur séjour dans les logements. Comme le souligne Danièle Voldman, c'est parce que l'office a besoin pour fonctionner de pouvoir rembourser ses emprunts que les habitants perçus comme des « bons » locataires sont d'abord ceux qui sont en capacité de s'astreindre au paiement régulier de leur loyer. S'ajoute à ce critère, un autre de moralité. La figure du locataire le plus éloigné de cette exigence est résumée sous le terme « asocial ». *« L'asocial c'était le père de famille trop nombreuse, mal éduqué, qui avait gardé de ses origines sociales et spatiales des « tares physiques », autrement dit l'ancien habitant d'un taudis ou d'un garni qui n'avait pas su s'adapter à son nouvel environnement*[484] ». Les habitants rangés dans cette catégorie sont ceux pour lesquels il est considéré qu'un travail éducatif devient nécessaire. Celui-ci se met en place dès 1920 par des inspectrices visiteuses sociales puis, par des assistantes sociales dont le travail consiste à désigner les habitants « asociaux » et à leur « *inculquer les règles de propreté et d'éducation des enfants, la bonne manière de tenir un intérieur, de mettre des fleurs au balcon et de respecter les espaces communs, en un mot de bien habiter* [485] ».

Après la seconde guerre mondiale, la construction de logements sociaux et en copropriétés s'intensifie en France avec les grands ensembles. À propos du logement social, si sa finalité reste de pouvoir proposer des habitations pour un montant de loyer inférieur par rapport au secteur privé, ces espaces ne sont plus forcément réservés qu'aux catégories les

[483] DEMOULIN J., *La participation des locataires : un instrument de gestion des organismes HLM*, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Paris Ouest Nanterre la Défense, 2014.
[484] VOLDMAN D., « La quadrature du toit ou le bon logement selon l'office HLM de la Seine », dans VOLDMAN D., *Désirs de toit*, Paris, Creaphis, 2010, p. 153-176. (Page 168).
[485] *Ibid.* (Page 168).

plus précaires mais abritent une population plus mixte socialement. C'est d'ailleurs pour souligner ce changement dans le peuplement que les logements sociaux, jusqu'alors appelés Habitations à Bon Marché (HBM), deviennent en 1952 les Habitations à Loyers Modérés (HLM)[486]. En dépit de cette ouverture du logement social vers des habitants plus socialement dotés, les volontés de contrôle et d'éducation initiées dans les organisations patronales et dans les cités-jardins se maintiennent dans les grands ensembles d'après guerre (en logements sociaux comme en copropriétés).

Ainsi, c'est en revenant sur la construction des premiers grands ensembles dans les années 50-60 que Jeanne Demoulin rappelle qu'au-delà de l'esprit volontariste de ces politiques, la livraison des immeubles s'accompagne surtout d'un souci de moralisation des habitants. L'idée qui domine à cette période est que « *le droit au logement pour le peuple appelle en retour le respect des devoirs de chacun à l'égard de la société, que l'usage « en bon père de famille » du logement doit aider à ancrer au cœur de chaque foyer* [487] ». À côté, le contrôle des habitants passe par la présence et le travail des gardiens. Si ce groupe professionnel est marqué par une forte baisse numérique amorcée dans les années 60[488], il n'empêche que les gardiens conservent un rôle d'échange d'informations, de surveillance des entrées et des sorties et de rappel des règles dans ces grands ensembles d'après guerre[489].

Après les années quatre-vingt, l'encadrement des habitants prend forme dans la réalisation de plusieurs accompagnements individuels[490] ainsi que par l'injonction à la participation qui soutient la création des centres sociaux de la Société Immobilière de la Caisse des dépôts (SCIC), les procédures Habitat et Vie Sociale (HVS) et Développement Social des Quartiers (DSQ). À cette période, la participation des habitants à la vie de leur quartier est en effet souvent utilisée comme un moyen de diffuser des normes d'habiter[491].

---

[486] DEMOULIN J., *La participation des locataires : un instrument de gestion des organismes HLM*, *op. cit.*

[487] Flamand Jean-Paul cité par Jeanne Demoulin. FLAMAND J.-P., *Loger le peuple*, *op. cit.* ; DEMOULIN J., *La participation des locataires : un instrument de gestion des organismes HLM*, *op. cit.* Page 41).

[488] BRONNER G. et J.-M. STEBE, « Les gardiens-concierges : d'un métier à une profession », *Espaces et sociétés*, 2001, n° 105, p. 211-228.

[489] BASILE M., J. BESTARD, P. BONNIN, R. DE VILLANOVA, X. ENGELS, M. GULLESTAD, E. HARDMAN, H. MARCHAL, N. MONNET, E. NICOLINO, B. REID, M. SEGALEN, et J.-M. STEBE, *Loges et gardiens entre espace privé et espace public*, PUCA, 2003.

[490] Ceux-ci demeurent d'ailleurs particulièrement présentes dans les cités de transit dont la population majoritairement immigrée reste soumise à d'importantes actions socio-éducatives destinées à les conformer aux normes dominantes. COHEN M. et C. DAVID, « Les cités de transit : le traitement urbain de la pauvreté à l'heure de la décolonisation », *Métropolitiques*, 2012, En ligne, URL : http://www.metropolitiques.eu/Les-cites-de-transit-le-traitement.html.

[491] DEMOULIN J., *La participation des locataires : un instrument de gestion des organismes HLM*, *op. cit.*

Que ce soit dans les cités patronales, dans les cités-jardins, ou encore dans les grands ensembles d'après guerre, le logement ouvrier et le logement social ont donc toujours été présentés comme un support de moralisation, de contrôle social et d'encadrement des catégories populaires. Alors, quand les professionnels de Clichy-sous-Bois/Montfermeil font de l'encadrement des manières d'habiter des habitants un objectif issus du terrain et un moyen de changer les quartiers, cette pratique respecte en réalité le rôle implicite qui a souvent été donné au logement des catégories populaires et immigrées. Dans le PRU – comme dans toutes ces mesures précédentes – ces catégories d'individus sont ainsi associées à des « inadaptés » qu'il est nécessaire d'éduquer[492].

Si les actions d'encadrement se donnent aujourd'hui pour objectif de permettre la transformation des quartiers, la suite de ce chapitre montrera qu'elles permettent surtout le renforcement des formes de domination faites à l'encontre des catégories populaires et immigrées.

II. La pratique des professionnels de la rénovation urbaine comme moyen d'encadrement des manières d'habiter des habitants

Pendant que les professionnels accordent un sens déviant aux manières d'habiter des habitants, la façon dont ils affirment devoir les « éduquer » et les conformer vers l'adoption de nouvelles pratiques contribue à associer au logement, au relogement et à leurs actions une fonction de « contrôle social ». Récemment, cette notion de « contrôle social » a été questionnée dans un ouvrage dirigé par Romuald Bodin et dans lequel celui-ci la définit comme « *le processus objectif de désignation des différences socialement significatives et, dans son prolongement, la mise en place des dispositifs d'encadrement ou de suivi des personnes désignées (parce que distinguées) par ces différences (qui concernent donc autant les normaux que les anormaux, les conformes que les déviants* [493] ». Autrement dit, la notion de contrôle social renvoie aussi bien à l'objectivation des déviances qu'aux moyens déployés pour tenter de les contrôler. La réflexion proposée par Romuald Bodin permet aussi d'identifier les formes du contrôle social. Parmi les actions possibles, l'auteur distingue notamment le contrôle interne (exercé par et sur des individus aux statuts relativement égaux),

[492] COHEN M. et C. DAVID, « Les cités de transit : le traitement urbain de la pauvreté à l'heure de la décolonisation », *Métropolitiques*, 2012, En ligne, URL : http://www.metropolitiques.eu/Les-cites-de-transit-le-traitement.html.
[493] BODIN R., *Les métamorphoses du contrôle social*, Paris, La Dispute, 2012. (Page 14).

et le contrôle externe (appliqué par et sur des individus caractérisés par des positions sociales asymétriques au point de provoquer des rapports de domination). Aussi, les actions de contrôle peuvent être fermées, sans aucune possibilité de transformation, ou ouvertes, c'est-à-dire plus facilement malléables et avec la possibilité d'établir de nouvelles actions normatives. Apposé au contexte du PRU de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, ce modèle théorique invite à questionner la forme que prennent aujourd'hui les actions d'encadrement des professionnels. Si ceux-ci font de l'encadrement et de « l'éducation » des habitants un moyen de concourir à changer des quartiers populaires, il s'agit donc de se demander comment ces actions s'inscrivent dans leurs pratiques quotidiennes et de quelles manières elles tentent la normalisation des manières d'habiter des habitants. Pour se faire, seront d'abord présentées les actions devant permettre la régularisation des situations et l'encadrement des manières d'habiter privatives en vue de préparer le relogement (1). Ensuite, seront analysées les formes d'encadrement post-relogement (2).

1. La régularisation des situations et l'encadrement des manières d'habiter privatives par la préparation au relogement

Précédemment, il a été démontré que c'est par comparaison au règlement intérieur des résidences et parce qu'ils affirment nécessaire de devoir « éduquer » les habitants que les professionnels associent les pratiques des locataires à des comportements déviants. En retour, les actions d'encadrement qu'ils mettent en place commencent dès la préparation au relogement et alors que les habitants vivent encore dans les anciennes copropriétés. À ce stade, la « normalisation » que font les professionnels des pratiques habitantes s'oriente d'abord sur la régularisation des situations individuelles (1.1) puis sur l'encadrement des manières d'habiter privatives (1.2).

1.1. La régularisation des situations administratives, budgétaires et sociales

Bien que les habitants se trouvent dans l'obligation de devoir quitter le logement qu'ils occupaient dans la copropriété, du fait de la démolition des immeubles, il leur faut pour

pouvoir être relogés dans le parc social se soumettre aux mêmes règles que les demandeurs de logement du droit commun. Officiellement, l'accès au parc social repose uniquement sur des critères de ressources et sur l'obligation d'être en situation régulière[494]. Officieusement, ces injonctions se complètent sur le terrain par la nécessité de ne posséder aucune dette et par la clarification des situations matrimoniales. C'est en tout cas ce que précise Marion Franck, chargée de mission habitat dans un organisme public et dont une des principales missions repose sur la gestion de l'équipe chargée des relogements :

> *« La loi est telle que vous ne pouvez pas accéder à un logement social si votre situation matrimoniale n'est pas claire. Vous êtes soit célibataire, soit divorcé. Mais vous ne pouvez pas être marié et séparé. Vous ne pouvez pas signer un bail dans ce cas. Ça ce sont des choses très compliquées parce qu'il y a des gens qui se sont enkystés. Ils se sont installés dans des situations ou Monsieur est parti, n'a jamais donné de nouvelles. Ce sont des situations dans lesquelles il faut faire comprendre aux gens que pour accéder au logement social il faut clarifier les situations administratives, les problèmes de papiers aussi, il faut avoir ses papiers. […] Quelqu'un qui a des dettes c'est pareil, nous on ne peut pas. Le bailleur ne l'accepte pas. Ça veut dire que… déjà ça évoque une situation financière pas terrible et ça veut dire que la personne ne va pas pouvoir se consacrer complètement au paiement de son loyer parce qu'elle aura des dettes à gérer. […] C'est un indicateur. Aucun bailleur n'a envie de prendre quelqu'un qui a 5 000 euros de dettes chez un autre bailleur ».*

En pratique, les procédures de relogement sont gérées par une équipe de professionnels composée de chargés de relogement et de travailleurs sociaux inscrits dans une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale[495]. Dès que les habitants deviennent locataires auprès de l'aménageur (suite à un transfert de bail pour les locataires du parc privé ou à la décision d'expropriation pour les anciens propriétaires occupants), il est demandé à l'équipe des chargés de relogement de réaliser une enquête sociale auprès de chaque ménage. Tout en faisant office de première rencontre entre les habitants et les relogeurs, cette procédure permet aussi de pointer quelles sont les situations familiales, budgétaires et professionnelles des habitants ainsi que leurs souhaits par rapport au relogement. D'abord, les résultats de ces enquêtes permettent aux chargés de relogement de confronter les besoins et les attentes des habitants aux offres disponibles. Ensuite, ces procédures sont surtout utilisées pour mesurer si la situation actuelle des locataires est compatible avec les critères de relogement. C'est ce que souligne par exemple Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain :

---

[494] SITE INTERNET SERVICE PUBLIC, « Logement social : conditions d'attribution », *op. cit.*

[495] La MOUS chargée des relogements est un service que délègue l'aménageur public à l'association du PACTARIM. Sur cette MOUS, les équipes se mettent successivement en place entre 2005 et 2007 sur chaque commune. L'équipe des travailleurs sociaux se compose d'une assistante sociale et de deux conseillères en économie sociale et familiale. Celles des chargés de relogements comprend 3 chargés de relogement.

« La première étape, c'est l'enquête sociale. On va voir les gens, on leur demande combien ils sont, la composition familiale, le bail,… À partir de là, le PACTARIM étudie et en fonction de ça, on voit si c'est une famille qui est relogeable ou pas. C'est-à-dire si elle correspond aux critères d'entrée dans le logement social ».

Lorsqu'une famille est jugée relogeable, une proposition de relogement conforme à sa situation peut être rapidement effectuée et elle se verra alors intégrée une habitation dans le parc social. Le cas échéant, une mesure d'accompagnement social peut être sollicitée auprès de l'équipe des travailleurs sociaux sur demande de la responsable du service. Ces mesures se donnent alors pour objectif d'agir sur tout ce qui empêche le relogement. « *Il faut qu'ils aient une situation assainie pour entrer dans le relogement* » précise Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain.

En pratique, les exigences que demande le relogement dans le parc social – et vers lesquelles tendent ces accompagnements – s'envisagent comme une première manière de conformer la situation des habitants aux normes dominantes. Ici, les règles officielles et officieuses du logement social imposent effectivement aux habitants d'être en capacité de maîtriser leur budget et de clarifier leur situation administrative.

Ensuite, si plusieurs travaux – comme ceux de Pierre Gilbert – associent les opérations de relogement à une intrusion dans l'intimité des habitants, elles le sont ici d'autant plus qu'elles sont souvent élargies par rapport à la simple question du logement[496]. Ainsi, quand ces opérations d'accompagnement social amènent au contrôle du paiement des loyers et à la mise en place d'échéanciers en cas de dettes locatives, Marion Franck et Sophie Faugier, soulignent que ce procédé favorise aussi l'examen des titres de séjour (et si nécessaire des demandes de régularisation), l'ouverture des droits à la retraite ou encore l'accompagnement à la scolarité des enfants et leur inscription dans les dispositifs de réussites éducatives :

« Au fur et à mesure des livraisons, on propose des logements aux personnes. Quand il y a un endettement, on travaille sur l'endettement. […] Avec les propriétaires occupants, on a beaucoup travaillé sur le changement de statut parce que ça ne s'est pas toujours très bien passé. On a travaillé aussi sur la déconsignation, sur le fait de bien vérifier que voilà, l'achat du logement permette de les désendetter auprès de la banque. On a travaillé sur des ouvertures de droit de retraite, sur l'accès au droit ». Extrait d'entretien, Marion Franck, chargée de mission habitat dans un organisme public.

« Même si notre porte d'entrée est celle du logement, le travail s'élargit souvent à d'autres problématiques. Par exemple, on intervient parfois sur le soutien scolaire et on oriente vers

[496] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*

les actions de réussite éducative ». Extrait d'entretien, Sophie Faugier, conseillère en économie sociale et familiale.

Les mesures d'accompagnement social ne se centrent donc pas uniquement sur la question du logement. Mais elles s'élargissent aussi à d'autres domaines de la vie des ménages qu'elles tentent ici aussi de normaliser.

En pratique, la durée de ces accompagnements varie en fonction de la complexité des situations. Dans les cas les plus extrêmes, Sophie Faugier, conseillère en économie sociale et familiale, reconnaît lors d'une discussion informelle que certaines familles ont eu besoin d'être accompagnées pendant 5 ans avant de pouvoir être relogées. Aussi, il arrive parfois que les accompagnements se poursuivent dans les 6 mois qui suivent le relogement.

Avec ce mode de fonctionnement, l'organisation des relogements renvoie donc directement aux fonctions de contrôle social et de normalisation des catégories populaires qui sont souvent attribuées au logement et au travail social. D'abord, la façon dont cette procédure oppose les habitants relogeables immédiatement à ceux qui ne le sont pas encore – et qui doivent bénéficier d'un accompagnement social – rappelle la distinction qui s'opérait au début du XX^{e} siècle dans les cités-jardins lorsque les habitants étaient divisés avant et pendant leur séjour dans le logement entre les « bons » et les « mauvais » locataires. Suite à cette distinction, ceux qui étaient désignés comme étant des « mauvais » locataires devaient d'ailleurs bénéficier d'un accompagnement en vue de leur permettre d'incorporer les bonnes manières d'habiter[497]. Ensuite, les opérations de relogement et d'accompagnement social telles qu'elles sont conduites dans le cadre du programme de rénovation urbaine s'inscrivent aussi dans un *« aspect classique du travail social, qui renvoie au contrôle social des classes populaires et à la « mission de civilisation » confiée aux travailleurs sociaux* [498] *»* au nom des normes dominantes.

D'ailleurs, si selon la typologie proposée par Romuald Bodin, la pratique des relogements pourrait être résumée sous la forme d'un « contrôle social externe et fermé[499] », ces professionnels ont en même temps pleinement conscience de la portée normative de leurs actions. À ce sujet, Marion Franck, chargée de mission habitat dans un organisme public,

---

[497] VOLDMAN D., « La quadrature du toit ou le bon logement selon l'office HLM de la Seine », *op. cit.*
[498] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.* (Page 286).
[499] BODIN R., *Les métamorphoses du contrôle social*, *op. cit.*

reconnaît que c'est justement parce que son action s'inscrit dans le champ du travail social qu'elle est normative :

> *« On travaille sur des situations individuelles dans un cadre qui est très normatif. Nous, on ne travaille pas sur l'habitant. On travaille dans un cadre très normatif qui est : il faut payer son loyer, il faut payer ceci, il faut payer cela, enfin voilà quoi, c'est le travail social. Le travail social est très normatif, c'est sa fonction principale. C'est faire rentrer les gens dans une norme. […] Nous on n'est pas pour l'habitant ou contre l'habitant. On est dans une norme, il faut faire rentrer les gens dans une norme. C'est vraiment du travail social classique ou on n'est pas dans le développement social ».*

Plus encore, dans la suite de l'entretien elle n'hésite pas à comparer son activité, et l'injonction qu'elle a de faire en sorte que chaque situation familiale devienne éligible au relogement à une démarche « industrielle ». En étant déployée dans un laps de temps déterminé, la finalité de son travail reste en effet pour elle de faire en sorte que les habitants rentrent dans les « cases » et les cadres définis pour intégrer le logement social :

> *« Moi, je dirais on est plus dans une démarche quasi industrielle c'est dire voilà : les gens ils sont là, il faut les amener là. C'est comme un processus. Il faut respecter des délais, il faut que le dossier soit toiletté il faut que ça rentre dans des cases. C'est quasi industriel quoi ».*

En comparant le travail de préparation au relogement aux modes de production à la chaîne devant aboutir à la livraison d'un produit standardisé dans le monde industriel, on comprend à quel point la pratique de ces chargés de relogement s'inscrit dans un cadre extrêmement normatif et peu malléable. D'ailleurs, contrairement aux travaux qui relatent les évolutions du travail social en pointant l'effacement des formes de travail sur autrui – dans lesquels les professionnels imposent leur vision de la situation au profit du travail avec autrui qui doit favoriser la participation des usagers[500] - la façon dont les acteurs de ce PRU décrivent les interactions qu'ils ont avec les habitants laisse alors peu de place, ni à la participation, ni à la contestation des procédures. Au contraire, si les habitants veulent être relogés par le programme, ils n'ont pas d'autres choix que de se conformer et de se soumettre aux exigences que demandent les professionnels en vue de leur permettre l'accès au parc social.

[500] ASTIER I., « Les transformations de la relation d'aide dans l'intervention sociale », *Informations sociales*, 2009, n° 152, p. 52‑58.

1.2. L'encadrement des manières d'habiter privatives

Parallèlement à ces actions qui doivent conduire à la régularisation des situations administratives, budgétaires et sociales, la préparation des habitants au relogement s'attarde aussi sur l'encadrement des manières d'habiter privatives. C'est notamment à ce stade que ces procédures sont utilisées pour permettre la décohabitation des familles polygames et multi-générationnelles.

Dans le cas de la polygamie, ces interventions se légitiment d'abord par des arguments législatifs. En effet, si cette forme d'union a été autorisée en France, elle a ensuite été interdite avec la loi du 24 août 1993. Depuis cette date, sont mêmes rendus impossibles l'octroi d'une carte de résident de 10 ans et le regroupement familial pour les étrangers polygames. Aussi, ceux qui se sont installés sur le territoire français avant 1993 et qui vivent dans cette forme d'union risquent de se voir retirer leur carte de résident et/ou d'être invités à quitter le territoire[501]. Les seules solutions qui leur sont proposées pour pouvoir rester en France sont donc : soit la séparation matrimoniale, soit la décohabitation des épouses[502]. Avec le PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, ces injonctions sont renforcées dans le sens où cette union est incompatible à l'obligation d'être en situation régulière que demandent les bailleurs sociaux pour l'octroi d'un logement social. Alors, c'est toujours dans le but de conformer les situations familiales aux attentes des bailleurs (et aux normes dominantes), que les travailleurs sociaux œuvrent à proposer des relogements qui permettent de séparer les différentes femmes et leurs enfants dans des appartements distincts. Pendant que cette procédure doit permettre de régulariser la situation de chacun des membres, elle devient donc aussi une condition indispensable pour pouvoir être relogé dans le parc social.

À côté de ces critères législatifs, les pratiques de la décohabitation traduisent aussi la crainte que les responsables des relogements et les bailleurs portent à l'égard des ménages trop nombreux. Ceux-ci redoutent, en effet, que ces situations amènent à des cas de suroccupation pouvant entraîner la dégradation plus rapide du logement, de l'immeuble et/ou provoquer des conflits de voisinage. Alors, c'est pour éviter ces situations que sont demandées les décohabitations. En priorité, ces mesures s'appliquent aux différentes épouses et leurs enfants respectifs dans les unions polygames, aux enfants d'âge adulte qui vivent avec

---

[501] GAULLIER P., « La décohabitation et le relogement des familles polygames : Un malaise politique émaillé d'injonctions contradictoires », *Recherches et prévisions*, 2008, vol. 94, p. 59-69.
[502] GAULLIER P., « La gestion et le relogement des familles polygames », dans DEBOULET A., LELEVRIER C., *Rénovations urbaines en Europe*, Rennes, PUR, 2014, p. 247-245.

leurs parents ou encore à toutes les personnes qui sont hébergées par un ménage. Comme le résume Marion Franck, chargée de mission habitat dans un organisme public, la décohabitation est une nouvelle fois présentée comme un moyen pour que le bailleur accepte plus facilement le relogement d'une famille au sein de son propre parc de logement :

> *« Quand la famille est trop grande, on les incite fortement à faire des décohabitations. À la Forestière, on a beaucoup travaillé sur les familles polygames. Il n'y en avait pas énormément en nombre mais on a quand même trouvé beaucoup de situations compliquées. Ça prend du temps. On essaie de construire un projet où le dossier est acceptable pour le bailleur et où il n'y aura pas de sur occupation. Les bailleurs sont attentifs à ça ».*

Dans la suite de l'entretien, Marion explique que la pratique de la décohabitation s'inscrit aussi plus directement dans l'objectif de transformation des quartiers que se donnent les opérations de rénovation urbaine. En effet, si ces procédures permettent de conformer la situation des habitants aux attentes du bailleur, elles sont aussi pour elle utilisées comme un moyen d'imposer des manières d'habiter normées, et construites par rapport à un modèle de la famille traditionnelle française, à des ménages issus de l'immigration :

> *« Un habitant est venu me voir après et me dit voilà : « je veux être relogé… Je veux être relogé avec mon fils qui vient de se marier », donc voilà co-résidence ! Je lui dis : « vous savez, le bailleur n'aime pas ça parce que votre fils, il va se mettre en couple, il va avoir des enfants et ça va être de la sur occupation ». Quand le fils va avoir des enfants et ils vont être 5-6 dans le logement dans 3 ans. Je lui dis : « vous savez en France, ici la co-résidence… ». Les turcs, vous savez, comprennent, enfin voilà même s'ils ne parlent pas très bien français ça mouline vite. Il me dit : « ben oui, mais moi, c'est comme ça chez moi ». Je lui dis ben oui mais le bailleur il ne va pas le voir de ce point de vue ». Donc vous voyez c'est très normatif ce que je lui dis. Là, il vient de rappeler la MOUS en disant que peut être que son fils va décohabiter finalement. Je lui dis : « mais votre fils il part et moi je lui donne un logement plus petit ». Au début il disait : « ben non, je ne veux pas » et là finalement il est en train de réfléchir. Ce n'est pas toujours comme ça mais bon. On est que dans la norme, que dans la norme, dans la norme. C'est un truc très normatif ».*

Avec cet extrait d'entretien, on comprend qu'en plus de se légitimer par la crainte de la suroccupation dans les logements et les immeubles, les décohabitations sont aussi réalisées pour normaliser les manières d'habiter des habitants autour du modèle dominant de la famille nucléaire française. Comme l'analyse Camille François, la pratique des relogements « *renoue en cela avec le familialisme ayant structuré l'histoire du logement social dont la naissance à la fin du XIX^e^ siècle est animée par un projet de promotion de l'institution familiale conçue alors comme une entreprise de fixation territoriale, d'encadrement économique et de réforme*

morale de la classe ouvrière[503] ». Alors, si ces actions sont utilisées pour rendre les dossiers acceptables aux yeux des bailleurs, c'est pourtant parce qu'elles favorisent le contrôle des situations individuelles et l'imposition de manières d'habiter qu'elles concourent surtout à introduire des formes d'encadrement et de domination dans « le monde privé » de ces habitants[504]. Comme le souligne Bénédicte Havard Duclos « l'*extension du droit au logement social autorise [dans ce cas] une égale extension des formes de contrôle sur la vie privée des individus*[505] *».* Pourtant, si l'histoire démontre que le logement a souvent été un moyen de normalisation des catégories populaires et immigrées, les formes de domination connues dans l'espace intime étaient jusqu'à présent souvent moins violentes que celles rencontrées au travail ou à l'école par exemple. Le logement étant plus que tout autre sphère un lieu protecteur et un « *domaine privilégié de l'expression de l'autonomie symbolique du groupe*[506] ». Alors, quand la rénovation urbaine et les interactions que les professionnels construisent avec les habitants se donnent pour objectif de normaliser les situations et de concourir à la transformation du quartier, ces actions renforcent et déplacent en fait surtout l'encadrement et la domination des habitants sur les manières d'habiter privatives qui constituent pourtant la sphère la plus intime de leur existence.

2. La diffusion de nouvelles normes d'habiter par l'accompagnement post-relogement

Une fois le relogement des habitants dans le parc social effectué, les actions d'encadrement déployées par les professionnels se poursuivent dans les résidences neuves. À ce stade, ces opérations ciblent les manières d'habiter quotidiennes et se concentrent autour de plusieurs règles que les locataires doivent suivre et respecter. Si ces dernières sont souvent présentées comme un moyen de garantir la pérennité des équipements, elles souhaitent surtout pouvoir conformer et normaliser les pratiques habitantes dans l'espoir de rendre les résidences et le quartier plus attractifs. Comme le programme de rénovation urbaine ne permet pas la diversification de la population autant que souhaitée, les professionnels rencontrés estiment

[503] FRANÇOIS C., « Produire et normaliser les familles par le logement », *Mouvements*, 2015, n° 82, p. 36-42. (Page 42).
[504] *Ibid.*
[505] HAVARD DUCLOS B., *Entre philanthropie et syndicalisme : militants et mal-logés de l'association « Droit Au Logement » (DAL)*, *op. cit.* (Page 164).
[506] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.* (Page 11).

que sans un environnement favorable, il sera impossible d'attirer sur place des ménages extérieurs et plus socialement dotés. Ils espèrent donc des règles qu'elles soient un moyen de favoriser l'imposition des nouvelles manières d'habiter que ne permettent pas le relogement et les interactions des habitants entre eux. En retour, cette situation renforce ici aussi les formes de domination exercées à l'encontre des catégories populaires et immigrées. Pourtant, c'est pour maintenir le programme autour de son objectif de transformation des quartiers que ces professionnels font de l'application de ces règles une des dimensions prioritaires de leur activité quotidienne. Sur le terrain, cette volonté se décline par la multiplication des occasions de rappeler les règles (2.1), s'organise autour d'un principe de division du travail et par la mise en place d'un système de sanctions graduées en cas de non-respect des règles (2.2).

2.1. La multiplication des interactions et des rappels aux règles

Alors qu'avec les opérations de contrôle précédemment évoquées (diagnostic palier, suivi des incivilités, visites de courtoisie) la présence des gardiens et des médiateurs des MOUS est utilisée pour pointer les dysfonctionnements que connaissent les résidences – et renforcer la vision déviante que l'ensemble de ces professionnels porte sur les manières d'habiter des habitants – ces actions leur permettent aussi d'encadrer le comportement des habitants et d'intervenir en cas de non-respect des règles. À la manière « d'entrepreneurs de morale [507] » ceux-ci sont donc à la fois chargés de rappeler et de faire appliquer les règles de vie collective. En pratique, cette volonté se construit d'abord par des interventions régulières auprès des habitants et par la multiplication des formes d'interactions.

[507] BECKER H.S., *Outsiders : Etudes de sociologie de la déviance*, *op. cit.*

Tableau 6 : Les actions de rappels aux règles

Actions	Professionnels mobilisés	Fréquence et public concerné
Les visites de courtoisie	Les médiateurs	1 seule fois par ménage et après emménagement dans le logement neuf
Les visites conseils	Les médiateurs	Autant de fois nécessaires après la visite de courtoisie. Cette mesure ne s'applique que sur certains habitants identifiés.
Frapper à la porte/interpeller un habitant	Ce sont prioritairement les médiateurs et/ou les gardiens mais cela peut être n'importe quel professionnel intervenant sur le quartier	En même temps que les rondes dans les immeubles/ou lors de la présence sur le quartier. Autant de fois nécessaires auprès des habitants porteurs de troubles
Les actions de porte à porte collectives, les opérations de sensibilisation et les animations en pieds d'immeubles[508] – Ici, les professionnels tournent dans les immeubles et frappent à la porte de tous les habitants/ou alors ils invitent les locataires à descendre dans le hall du bâtiment pour les sensibiliser sur une pratique, leur rappeler une règle, leur donner une information ou bien leur faire constater une dégradation –	Les médiateurs, les gardiens, les responsables d'associations, les chargés de missions des villes	Autant de fois nécessaires et tant que des désordres sont encore constatés. Ces mesures s'appliquent auprès de tous les habitants des immeubles. À Clichy en 2013, il y a eu 21 actions de ce type sur toutes les résidences neuves du quartier[509].

[508] Sans pour autant que ce soit automatique, les actions porte à porte sont préférées pour rappeler les règles et les animations en pieds d'immeubles pour délivrer des informations plus générales.
[509] Celles-ci concernent par exemple la sensibilisation à l'entretien des paliers, des jardins, des locaux collectifs, le rappel des règles propre au stationnement des véhicules, ou encore la délivrance d'informations sur le statut de locataires et le rappel des charges. MOUS MIEUX VIVRE ENSEMBLE, *Bilan d'activité 2013*, *op. cit.*

Les réunions de locataires	Les médiateurs, les gardiens, les chargés de missions de la ville, les responsables des MOUS, les élus, les responsables des bailleurs	Entre 1 et 2 fois par an par résidence auprès de tous les habitants des bâtiments neufs. À Clichy en 2013, il y a eu 10 réunions de locataires[510].

En priorité, ce sont les médiateurs des MOUS et les gardiens d'immeubles qui sont chargés d'intervenir pour tenter de conformer les pratiques des habitants à de nouvelles normes résidentielles. En même temps que leur présence régulière sur le terrain leur permet de s'assurer du bon fonctionnement des immeubles, ces professionnels utilisent aussi ces actions pour intervenir auprès des habitants dont le comportement jugé « déviant » s'éloigne du règlement intérieur. C'est en tout cas ce que précise Olivier Durant, médiateur au sein d'une MOUS. Si celui-ci décrivait les « visites de courtoisie » réalisées auprès des habitants comme une manière de se présenter à eux, elles permettent aussi de « *contrôler la façon de se comporter du ménage* » et d'intervenir en cas de besoin :

> *« OD : Après un entretien avec une famille, il est arrivé qu'on détecte quelques failles dans le comportement ou dans la façon de se comporter du ménage. Que ce soit par exemple en matière de gestion du budget familial ou de comportement déviant, je ne sais pas des nuisances ou une mauvaise appropriation du logement. Dans ce cas, on revenait voir ces familles-là pour discuter avec elles de cet état de fait et voir quelles améliorations on pouvait faire, quelles améliorations elles pouvaient avoir aussi vis-à-vis de ce comportement déviant ou anormal.*
>
> *RH : C'était quoi concrètement ?*
>
> *OD : Concrètement, c'est par exemple on fait une visite et on rencontre une famille qui peut avoir des difficultés pour payer son loyer, des difficultés dans le tri sélectif, des difficultés pour… On va rester sur ça.*
>
> *RH : Dans la visite de courtoisie vous demandiez aux personnes si elles faisaient le tri sélectif ?*
>
> *OD : Oui, on le demandait. Pour certains c'était complètement nouveau et c'était un peu : « on fait comme on veut ». Nous, on leur mettait d'emblée, une poubelle pour les ordures ménagères, une poubelle pour le tri, une poubelle pour le verre. Ben quand tu arrives au local poubelle et que tu n'as jamais vu ça de ta vie, à un moment donné tu te dis : « qu'est ce que c'est que ce truc-là ? ». C'était un peu tout et n'importe quoi. Ça crée aussi des soucis de gestion pour le gardien. C'était compliqué pour lui aussi alors voilà. Pendant nos visites de suivi, on explique le tri sélectif à la famille. On regarde comment elle le fait. On lui donne quelques conseils. En matière de charges de loyer on les oriente vers des personnes qui peuvent bien les renseigner, les aider à mieux maîtriser leur budget. Voilà, c'est un exemple type de suivi et donc ça dure en général sur un mois, un mois et demi, deux mois. Voilà, on laisse vivre la famille comme elle a envie et au fur et à mesure on se rend compte que les comportements changent et que l'investissement est différent ».*

[510] *Ibid.*

Si Olivier associe ces accompagnements à des actions bienveillantes devant permettre de délivrer des conseils en matière de gestion du budget et de tri sélectif, on voit aussi que ces professionnels utilisent les rencontres qu'ils ont avec les habitants pour rappeler les règles et tenter de conformer les pratiques. En effet, c'est notamment parce qu'il considère que l'adoption des bonnes pratiques ne va pas de soi qu'Olivier transforme les « visites de courtoisie » et les interactions qu'il a avec les habitants en « visite de suivi » (aussi appelées « visites conseils ») dont le but est de soumettre l'action des habitants au contrôle du professionnel – « *On regarde comment elle le fait [le tri selectif]* » – pour ensuite imposer le comportement à suivre – « *On lui donne quelques conseils* » –. De manière similaire, Ali Kaya, médiateur au sein d'une MOUS, se sert des diagnostics palier qu'il réalise dans les résidences neuves pour aller directement frapper à la porte d'un habitant dès lors qu'il remarque que l'un d'entre eux ne respecte pas les règles pourtant inscrites dans le règlement intérieur de la résidence :

> *« RH : Du coup, quelles sont vos missions maintenant. Qu'est ce que vous faites à la MOUS ?*
>
> *AK : Là maintenant. On travaille, on fait les diagnostics palier pour vérifier que ça ne commence pas à se dégrader comme à la Forestière.*
>
> *RH : C'est dans les nouvelles résidences alors ?*
>
> *AH : Oui, dans les nouvelles résidences. Même une chaussure qui est sur le palier on va devant la porte, on sonne : « débarrasse ton truc ! Tu as un voisin qui est à côté, si tu laisses ici tes chaussures, ton sac-poubelle, ton meuble ton voisin il va faire pareil et ça va commencer à se dégrader et il ne faut pas ». On fait donc du porte à porte et des diagnostics palier dans tous les nouveaux îlots. Chaque fois qu'il y a un petit problème, on sonne à la porte. […] On dit : « prenez vos chaussures, prenez votre meuble, descendez-le ! ». « Tenez propre ! ». On parle aussi des poubelles du tri sélectif. On dit ça dans le porte à porte. On dit : « monte ton truc, descends ton truc ! ».*

Aux diagnostics palier utilisés pour surveiller le bon fonctionnement des résidences, s'ajoutent donc des interactions permettant de rappeler les règles. Au regard du ton autoritaire qu'utilise Ali pour les décrire, celles-ci apparaissent d'ailleurs imposées et peu malléables.

Parallèlement à ces actions qui ciblent le comportement d'habitants en particulier, les médiateurs et gardiens s'associent aussi aux villes, aux bailleurs et à la maison de l'habitat pour déployer des mesures plus collectives et destinées à tous les résidents d'un même

immeuble[511]. C'est par exemple le cas des actions de porte-à-porte[512] et les animations en pieds d'immeubles[513] qui sont décidées à partir du moment où une mauvaise pratique semble généralisée à l'échelle d'un immeuble. De même, tous ces professionnels utilisent les réunions de locataires qui se déroulent une à deux fois par an pour chaque résidence en présence de la ville, du bailleur, des MOUS et des habitants pour rappeler quelles sont les règles de vie à respecter dans les immeubles.

D'ailleurs, pour faciliter la diffusion de ces rappels des règles collectives, sont souvent accrochés après une réunion, ou lors des passages aléatoires des gardiens dans des immeubles, des affiches renvoyant au règlement intérieur des résidences. Volontairement simplistes, celles-ci utilisent des images qui opposent la photo d'une mauvaise pratique (à laquelle est associée un « smiley au visage triste ») à la photo de la bonne pratique (complétée cette fois-ci par un « smiley content »). En plus, un court texte rappelle la règle à suivre. (Photos 20 et 21).



Photos 20 et 21 : Exemple d'affiches servant à rappeler les règles accrochées dans les parties communes.

[511] L'ensemble des professionnels (bailleurs, gardiens, chargés de missions, travailleurs sociaux, etc.) intervenant sur le territoire est donc mobilisé dans ce type d'actions.
[512] Plusieurs professionnels tournent dans les immeubles et frappent à toutes les portes pour donner une information ou rappeler une règle aux habitants.
[513] Les habitants sont invités à descendre dans le hall de leur immeuble pour assister à une réunion collective décidée par les professionnels de terrain.

Alors que le graphisme de ces affiches traduit le désir de rendre les messages qu'elles véhiculent compréhensibles pour tous les habitants, leur aspect volontairement enfantin[514] rappelle aussi la vision surplombante que portent ces professionnels. Pour faire appliquer les règles et diffuser les bonnes manières de se comporter, ils réduisent l'information à des messages simplistes. L'essentiel étant, comme le souligne Françoise Gallant, de favoriser « *l'information et la pédagogie sous toutes ses formes possibles* ». De même, on peut aussi imaginer que l'infantilisation de ces affiches est faite pour que les enfants aident à la diffusion des règles dans les familles qui maîtriseraient mal la langue française.

En outre, les occasions de rappeler les règles sont facilitées par la présence permanente ou régulière de ces professionnels sur les quartiers. Celle-ci étant liée au fait que leurs bureaux et locaux se situent sur ce lieu (on revient sur les effets du logement des gardiens sur place plus tard). Ainsi, c'est le cas des MOUS, des gardiens, des chargés de gestions locatives et des associations dont les locaux ou les loges sont directement implantés en rez-de-chaussée des immeubles. Les chargés de missions des villes et/ou chez les bailleurs ont de leur côté leurs bureaux situés à l'extérieur du quartier. Ils se rendent cependant sur ces lieux de manière quasi quotidienne.

En pratique, les effets de cette présence professionnelle régulière – que l'on pourrait appeler de proximité – sont apparus lors d'une visite sur le quartier et alors que nous discutions avec plusieurs de ces professionnels à l'entrée des locaux de la MOUS.

> *« Pendant que je me retrouve devant l'entrée de la MOUS à discuter Camille Lartigue, directrice de la politique de la ville, Lucie Pommier, chef de projet MOUS et Jennifer Lequin, médiatrice, un jeune garçon d'une dizaine a escaladé le toit du parking de l'immeuble qui se situe en face de nous. Il y a accès depuis la terrasse de son appartement qui se trouve à la même hauteur. Il lui suffit d'enjamber le garde corps de son balcon pour se retrouver sur ce toit. Dès qu'elle le voit faire, Camille interrompt notre conversation, traverse la rue et interpelle cet enfant pour lui signaler qu'il est dangereux de rester là. Ensuite, Camille profite du fait qu'une des fenêtres de l'appartement soit ouverte, pour crier – depuis le trottoir – le nom de famille de la mère de l'enfant. Dès que celle-ci se présente à sa fenêtre, Camille l'interpelle sur le comportement de son enfant, insiste sur dangerosité de cet acte (l'enfant risque de tomber et de se faire mal) et l'invite à faire en sorte que cette situation ne se reproduise plus ».* Extrait du journal de terrain, jeudi 24 avril 2013.

Dans cette situation, on comprend que l'emplacement des locaux de ces professionnels sur le quartier et/ou leur présence régulière, leur donne la possibilité de le surveiller en

[514] L'affiche demandant aux habitants de ne pas donner accès aux bâtiments à des personnes étrangères utilise par exemple la référence d'un conte pour enfant (le petit chaperon rouge de Charles Perrault) pour véhiculer ce message.

permanence et d'interpeller un habitant dès qu'il juge que celui adopte un comportement qui pourrait provoquer des dégradations.

Finalement, que ce soit par le biais des affiches, des réunions de locataires, des animations collectives, des visites de suivi, au moment des tours d'immeubles réguliers ou grâce à la présence sur place de ces professionnels, la multiplication de ces interactions démontre que la volonté de conformer les manières d'habiter des habitants à de nouvelles normes résidentielles se matérialise d'abord par la répétition des rappels aux règles. Comme dans les systèmes disciplinaires décrits par Michel Foucault, cette injonction qui est faite à la normalisation des manières d'habiter des habitants dans les nouvelles résidences se décline donc par un « *apprentissage intensifié, multiplié, plusieurs fois répété*[515] » qui de cette manière laisse peu de place à la contestation. Tant que les pratiques des habitants ne seront pas conformes à celles attendues, ces acteurs de terrains continueront de rappeler les règles[516].

2.2. La division du travail et le système de sanctions graduées

Pendant que l'ensemble de ces professionnels multiplie les occasions de rappeler les règles, la dimension coercitive de leurs actions se mesure aussi dans la façon dont ils s'appuient sur un système de division du travail et appliquent une échelle de sanctions graduées lorsque le comportement d'un ou de plusieurs habitants s'éloigne de celui qui est attendu.

[515] FOUCAULT M., *Surveiller et punir*, *op. cit.* (Page 211).
[516] L'encadrement exercé sur les habitants s'associe de cette façon à un « contrôle social fermé » car peu malléable. BODIN R., *Les métamorphoses du contrôle social*, *op. cit.*

Tableau 7 : Système de sanctions graduées et de répartition du travail

Étapes	Actions	Professionnels mobilisés	Déroulé
1	Information	Médiateurs et gardiens	Il s'agit de sensibiliser tous les habitants en les informant des règles à suivre. Ces actions passent par le porte à porte, les réunions en pieds d'immeubles, les réunions de locataires, etc.
2	Avertissement informel	Médiateurs et gardiens	Ceux-ci à frappent à la porte des habitants dont ils jugent qu'ils ne respectent pas les règles pour leur rappeler le comportement à suivre.
3	Confiscation temporaire ou définitive d'objets	Médiateurs et gardiens	Ils confisquent à l'insu des habitants les objets porteurs de trouble et les rangent dans la loge du gardien.
4	Avertissement officiel	Chargés de gestion locative/bailleurs/chargés de mission de la ville	Il s'agit d'un courrier de rappel envoyé directement par le bailleur/ou la mairie aux habitants dont le comportement est jugé inadéquat.
5	Convocation chez le bailleur	Chargés de gestion locative	Cette convocation fait office d'un avertissement oral du bailleur au locataire.
6	Convocation en mairie	Chargés de mission de la ville, élu/ou maire. Peuvent aussi être présents le bailleurs et les médiateurs	Cette convocation fait office d'ultime avertissement. Elle sert aussi à rappeler les règles. Cette convocation est appuyée d'une menace d'expulsion.

Si ce sont prioritairement les médiateurs des MOUS et les gardiens d'immeubles qui interviennent auprès des habitants, c'est parce que ce sont ces professionnels qui sont en charge d'appliquer la « phase information » (aussi appelée « phase sensibilisation ») dont le but est d'expliquer les règles et les attitudes à adopter aux habitants. En fait, comme l'explique Sofia Benamara, médiatrice au sein d'une MOUS, les rencontres que les

professionnels ont avec les habitants se divisent généralement en 2 phases : « une phase information », puis une « phase répression » :

> *RH : Et justement, qu'est ce que tu fais si tu vois des choses qui ne vont pas ? Tu vas frapper pour dire aux personnes de rentrer leurs chaussures…*
>
> *SB : Ça dépend en fait de chaque résidence et du processus dans lequel elle est. Nous par exemple sur le réhabilité, on vient juste de mettre en place un local poussettes et vélos, on n'en est pas encore à la « phase répression ». Pour l'instant quand on trouve un vélo dans le hall alors qu'il devrait être dans le local poussettes on met un mot avec la date. Là, on va communiquer pour leur dire vous n'avez plus le droit de mettre vos poussettes et vos vélos à l'extérieur, il faut les mettre dans le local. Bientôt on va communiquer pour leur dire si jamais on trouve vos vélos et vos poussettes à l'extérieur du local, ils seront retirés. C'est ce qui a déjà été fait. Dans un premier temps on le retire et on le laisse dans la loge du gardien.*
>
> *RH : Et vous fonctionnez toujours par étapes, ça commence par l'information et ça va crescendo ?*
>
> *SB : Oui voilà. Par exemple dans le patrimoine où Jennifer et Olivier interviennent depuis 3 ans, là s'il y a des chaussures et qu'il y a eu toute l'information et la communication, Jennifer ou le gardien peuvent frapper directement pour dire au locataire que ce n'est pas sérieux et qu'il faut immédiatement arrêter.*
>
> *RH : Ça, c'est la phase répression.*
>
> *SB : Oui, la phase répression. C'est le premier point de la phase répression […].*
>
> *RH : Et avant ça il y a donc de l'information ?*
>
> *SB : Oui, d'abord c'est la sensibilisation parce que certains ne voient vraiment pas où est le problème ».*

Sur le terrain, la « phase information » se décline dans toutes les opérations permettant de rappeler les règles. Cette étape prend donc forme dans les actions de porte à porte, les réunions de locataires, les animations en pieds d'immeubles ou encore dans les interventions orientées vers un habitant particulier. Si malgré cette information, les médiateurs et les gardiens d'immeubles constatent que certaines règles ne sont toujours pas respectées, ils mettent alors en place la « phase répression ». Comme le suggère Sofia dans l'extrait d'entretien précédent, l'entrée dans cette phase débute par un rappel individualisé des règles (les médiateurs frappent à la porte de l'habitant), puis se poursuit par la mise en place d'un système de sanctions graduées. Celui-ci commence par la confiscation, à l'insu des habitants, des objets porteurs de troubles dans les résidences. Si cette méthode s'applique sur les vélos laissés sur les paliers, Gérard Fouchet, gardien d'immeuble chez un bailleur social, prend de son côté l'exemple des ballons que les enfants utilisent pour jouer dans la cour de l'immeuble alors que cette pratique est interdite. En complément, il précise que la durée de la confiscation des objets varie en fonction du nombre de rappels qui ont été préalablement effectués et ce, avant d'être définitivement gardés en cas de nouvelle récidive.

« Moi les ballons ils le savent. Les ballons sont confisqués pendant un mois. Au bout d'un mois, l'enfant revient, je lui redonne le ballon puis je lui dis la prochaine fois c'est deux mois et la fois d'après, il n'a plus de ballon ».

Dans la suite de l'entretien, Gérard laisse entendre que tout objet abandonné dans les parties communes ou impliquant un usage interdit par le règlement intérieur risque d'être confisqué. Seules exceptions à cette règle, il s'empêche de retirer les poussettes et les chaussures laissées sur les paliers mais rappelle quand même aux familles que cette pratique est interdite :

« RH : Il y a d'autres choses que vous confisquez ?

GF : Alors nous, au niveau du palier là où on est restreint, c'est la poussette. Moi je ne confisque pas les poussettes. Je tape à la porte, une fois, deux fois, trois fois : « Madame la poussette, c'est à la maison ou dans votre cellier ». « Oui, mais je vais ressortir ». « Je ne veux pas le savoir Madame, vous ressortez certes, mais vous mettez votre poussette dedans ». Les chaussures c'est pareil. Les chaussures sur le palier c'est beaucoup la communauté turque parce qu'ils ont de grands tapis, des tapis de valeur. Pour eux, c'est j'ai un paillasson je mets toutes mes chaussures. Pour les familles s, quand ils reçoivent du monde c'est 15 à 20 paires entre les mômes et les adultes. Moi je leur dis ».

Gérard s'interdit donc seulement de consigner les objets dont il juge que la confiscation pénaliserait trop les habitants (chaussures et poussettes).

En dépit de la mission de sensibilisation qui est donnée aux médiateurs et aux gardiens et de la possibilité qu'ils ont d'initier la « phase répression » en confisquant certains objets, leurs moyens d'intervention se trouvent malgré tout rapidement limités. Comparativement au reste des professionnels situés dans une position hiérarchique supérieure par rapport à la leur[517], ces médiateurs et gardiens d'immeubles disposent d'un plus faible pouvoir de coercition dans les interactions qu'ils ont avec les habitants. C'est en tout cas ce que reconnaît Lucie Pommier, chef de projet au sein d'une MOUS. Bien que le travail de l'équipe des médiateurs qu'elle encadre doit permettre de rappeler les règles aux habitants, elle précise que celui-ci s'inscrit davantage dans le domaine de l'incitatif quand, au contraire, le bailleur et la mairie peuvent par le bais d'un courrier rappeler à l'ordre les locataires de manière beaucoup plus formelle.

« Le bailleur peut avoir le rôle coercitif qu'on n'a pas. Nous, on est dans l'incitatif, dans la mise en place d'un dialogue, d'une communication. Le bailleur lui peut envoyer un courrier

[517] Ce sont les directeurs, chefs de projets ou encore les chargés de mission appartenant aux villes et aux bailleurs.

formel en rappelant le règlement intérieur de la résidence. Ça permet d'avoir différents degrés d'intervention. Il y a d'abord la sensibilisation, les locataires reçoivent le courrier, on voit ensuite comment ça évolue, si ça s'améliore ou pas ».

Dans ce cas, le discours de Lucie démontre que si le travail d'imposition de nouvelles normes d'habiter était cantonné à la seule pratique des médiateurs et des gardiens, ceux-ci risqueraient de rapidement se retrouver dans « une relative impuissance » par rapport à cette mission. Ces deux professions cherchant en effet plus souvent à favoriser le « dialogue » et la « communication » plutôt que la répression[518]. Au même titre que le constate Jacques de Maillard dans son travail sur les correspondants de nuit, ces données rappellent d'ailleurs plus généralement qu'il n'est pas aisé pour ces gardiens et médiateurs « *d'intervenir pour faire respecter un règlement »* alors qu'ils ne sont pas *« véritablement habilités à sanctionner un comportement* [519] ».

Ainsi, quand Lucie reconnaît ces limites dans le travail de son équipe de médiateurs, c'est aussi pour maintenir la portée normalisatrice des actions d'encadrement qu'elle affirme important de pouvoir disposer de « *différents degrés d'intervention* ». Alors que les médiateurs identifient une « phase d'information » et une « phase de répression » pour favoriser l'application des règles, le travail prescriptif de l'ensemble de ces professionnels repose en plus sur un principe de division du travail. Ce mode de fonctionnement rappelle d'ailleurs l'organisation des systèmes bureaucratiques dont l'une des caractéristiques principale réside dans le fait qu'il existe une hiérarchie entre chaque emploi et que chaque agent possède un rôle précis et déterminé en fonction de ses compétences[520] (ces répartitions sont résumées dans le tableau ci-dessus).

Sur le terrain, la performativité de ce principe de division du travail et des finalités qui y sont associées s'observe quand les médiateurs et les gardiens se servent de ce système aussi bien comme d'une ressource pour appuyer l'information qu'ils transmettent et tenter de conformer les manières d'habiter aux pratiques attendues que comme un véritable moyen de contrôle coercitif. Par exemple, lorsqu'il revient sur sa rencontre avec les locataires, Ali Kaya,

---

[518] Ce constat est d'ailleurs souligné par Muriel Tapie-Grime dans son enquête sur les gardiens d'immeuble. TAPIE-GRIME M., « Coopération et régulation dans les collectes sélectives des ordures ménagères », *Sociologie du Travail*, 1998, n° 40, p. 65-87.

[519] DE MAILLARD J., « Réguler les espaces publics : le rôle ambivalent des nouveaux métiers »*, Métropolitiques*, 2013, En ligne, URL : http://www.metropolitiques.eu/Reguler-les-espaces-publics-le.html.

[520] CROZIER M., *Le phénomène bureaucratique*, Paris, Seuil, 1971. WEBER M., *Economie et société, tome 1 : Les Catégories de la sociologie*, Paris, Pocket, 1921.

médiateur au sein d'une MOUS, montre qu'il utilise la possibilité d'alerter sa hiérarchie comme une menace pour faire accepter les règles :

> *« Si je vois des chaussures, tu vois il y en a ils laissent des chaussures devant leurs portes. Nous, on dit : « non mais écoutez, ça dérange là monsieur. Si tu ne mets pas tes chaussures à l'intérieur de chez toi ça fait des odeurs. Et Madame, prenez vos chaussures et mettez à l'intérieur sinon moi je note ton nom, ton appartement, ton et nom et ton prénom et je note et je le dis à mon supérieur ». « Oh, non, non c'est bon merci ».*

De son côté, Gérard Fouchet, gardien d'immeuble chez un bailleur social, espère que la transmission des informations à sa hiérarchie constitue un moyen de répression suffisamment important pour imposer les bonnes manières d'habiter et tenter de « moraliser » – comme dans les initiatives résidentielles privées du XIX^{e} siècle – les habitants les plus récalcitrants au bon respect des règles :

> *« Si le locataire n'est pas conciliant, je balance tout. Ça veut dire que je suis passé, je lui ai fait un rappel sur ça, sur la poubelle. Je lui ai fait un rappel sur le sac-poubelle. Si le locataire s'en fout, oui on balance tout pour qu'il soit convoqué et qu'on lui fasse bien une prise de morale. Il faut qu'il comprenne bien une fois pour toutes. Moi mon but, avec tous les locataires qu'on a, c'est que ça se passe le mieux possible. Généralement, quand ils sont convoqués, ne vous inquiétez pas, je pense qu'ils leur font bien la morale et ils leur font bien comprendre qu'ils espèrent que le gardien ne sera pas obligé de redemander une convocation en mairie ».*

Plus concrètement, l'objectivation de ce système de division du travail démontre que plus les rappels aux règles deviennent répressifs, plus ils nécessitent l'intervention de professionnels appartenant à une échelle hiérarchique supérieure. C'est d'ailleurs ce qu'explique Sofia Benamara, médiatrice au sein d'une MOUS, lorsqu'elle présente les différentes étapes de la « phase répression ». Alors qu'il a été observé précédemment que ce sont les médiateurs et les gardiens d'immeuble qui initient l'entrée dans cette phase en se donnant la possibilité de retenir certains objets appartenant aux habitants dans la loge du gardien, en cas de récidive les rappels aux règles se poursuivent et le système de sanctions graduées se complète. À ce stade, ce sont alors le responsable de site et le bailleur qui sont avertis et chargés de rédiger un courrier précisant le comportement reproché – et celui à suivre – aux habitants porteurs de troubles, celui-ci faisant guise d'avertissement. Si cette étape ne suffit pas, les habitants risquent ensuite de se voir convoqués en mairie pour un entretien de rappel en présence du maire, des médiateurs et du bailleur :

> *« RH : Et une fois qu'on est dans la « phase répression » comment ça se passe ? Là aussi ça va crescendo ? Vous mettez dans la loge du gardien et après vous frappez à la porte ?*
>
> *SB : Oui, avec ou sans le gardien. Ensuite le bailleur écrit un courrier, ensuite, la mairie.*

RH : Le bailleur écrit juste un courrier ou il rencontre aussi les habitants ?

SB : Il écrit un courrier mais il peut convoquer aussi. Vraiment ça dépend de l'importance.

RH : Et la mairie ?

SB : Elle convoque et elle regarde s'il y a des infractions passibles d'amende. La convocation c'est vraiment le dernier point. Après on essaie de ne pas arriver jusque-là ». Extrait d'entretien, Sofia Benarama, médiatrice au sein d'une MOUS.

D'ailleurs, et sans forcément passer par l'étape de la confiscation des objets, Jennifer Lequin, médiatrice au sein de la MOUS, souligne que le bailleur et la mairie sont aussi mobilisés quand, malgré la multiplication des actions de sensibilisation, le comportement jugé déviant d'un ménage reste inchangé :

« JL : On a fait ce qu'on a appelé les visites conseils. On arrive chez les gens, on discute avec eux. Voilà, le balcon est encombré mais pourquoi est ce que c'est encombré, qu'est ce qu'il faudrait qu'ils enlèvent ? Puis voilà, on leur dit : « on va repasser dans deux semaines. On viendra voir ce qui est amélioré, ce qui n'est pas amélioré »

RH : Et qu'est ce que vous faites dans ce cas de figure ?

JL : Ben, quand ce n'est pas mieux, on dit : « bon ben on se redonne une semaine, par contre si dans une semaine ce n'est pas fait, ça va être différent ». En fait, après, c'est toute une procédure. On avertit le bailleur et il envoie un courrier à la famille. Nous, on est mis au courant. On va voir la famille pour trouver un plan d'action avec elle. Une fois qu'on a mis ce plan d'action en place, si vraiment la famille ne respecte rien, si on a été la voir deux, trois fois et qu'elle ne veut rien entendre, elle est convoquée par la mairie ».

Ici, les étapes pour imposer les règles sont donc le contrôle des pratiques, l'envoi d'un courrier et la convocation en mairie.

En définitive, si l'application de cette échelle de sanctions varie en fonction du nombre de rappels qui ont déjà été effectués, celle-ci se décline aussi au regard de la gravité que ces professionnels attribuent aux comportements des habitants. Ainsi, quand les rappels et les courriers du bailleur sont facilement utilisés, toutes les pratiques jugées déviantes ne conduisent cependant pas à la convocation en mairie. À ce sujet, Carine Leri, chef de projet de développement local, précise que celles-ci sont surtout réservées aux attitudes qui entraînent de forts troubles de voisinages :

« Pour les balcons encombrés c'est différent mais on ne convoquera pas pour des balcons encombrés. Nous, c'est clair et net. Nous, on est sur inciter la MOUS à aller les revoir, faire du porte à porte, faire des sensibilisations sur les risques des balcons encombrés. On dit tout le temps, oui c'est l'esthétique mais ce n'est pas ça le plus dangereux. C'est le feu le plus dangereux. À la Forestière, chaque été il y a des zones qui prennent feu parce que des gens ont laissé des choses sur leur balcon. C'est ça qui est risqué. Après, nous, pour le moment on est vraiment sur de la nuisance qui crée vraiment de gros soucis de voisinage sur les

résidences. Voilà, c'est dans ces cas qu'on fera donc des courriers bailleurs, ville et des convocations en mairie. Après la convocation, on verra ensuite les solutions qu'on peut trouver et si ça ne se calme pas ».

De façon concrète, le classement informel que ces professionnels font des mauvaises pratiques habitantes pourrait se résumer en 3 groupes. Ceux-ci se hiérarchisent en fonction de la gravité qui leur est accordée et des mesures spécifiques qui peuvent être appliquées (voir tableau ci-après).

Tableau 8 : Hiérarchisation des mauvaises pratiques habitantes par les professionnels

Échelle	Type de comportements reprochés	Actions
1	Balcons encombrés, paliers encombrés, jeux d'enfants dans les parties collectives, mauvais usage des locaux poubelles et poussettes, etc.	Informations, rappels, courriers
2	Jet par les fenêtres, abandon d'objets encombrants dans les parties collectives ou à proximité des résidences, nourriture aux pigeons	Informations, rappels, courriers, amendes (sur la ville de Montfermeil uniquement)
3	Tapage nocturne, squat dans les parties communes, conflits de voisinage	Informations, rappels, courriers, convocations en mairie (et menace d'expulsion)

Le point commun à chacun de ces groupes réside dans le fait que les mauvaises pratiques, qui y sont associées, sont toutes d'abord traitées par information (des comportements à suivre), rappel des règles puis délivrance d'un courrier de la part du bailleur et de la mairie. Ensuite, certaines pratiques peuvent être sanctionnées par la délivrance d'une amende. Ces dernières sont un dispositif qui n'est appliqué que sur la ville de Montfermeil (et qui a été réglementé par arrêté municipal). Celles-ci concernent les habitants surpris à nourrir les pigeons, les cas de poubelles jetées par les fenêtres ou lorsque le sac d'ordures n'a pas été déposé dans le local et la benne prévus à cet effet. En cas de manquement à une de ces obligations, et si la famille est identifiée, l'amende s'élève à 150 euros. Enfin, les convocations en mairie et chez le bailleur sont réservées aux comportements qui troublent les relations de voisinage.

D'ailleurs, si les amendes et les convocations en mairie sont des dispositifs envisagés, ces mesures sont en fait rarement employées. À Clichy-sous-Bois, il n'y a eu par exemple sur l'année 2013 qu'une seule convocation en mairie. De même, il ne nous a jamais été transmis

le nombre exact d'amendes délivrées par la ville de Montfermeil, mais nous savons, grâce à des discussions informelles avec les médiateurs que leur application est en fait assez exceptionnelle. À ce titre, ces constats rappellent que les actions de contrôle et les rappels aux règles sont tellement réguliers dans ces résidences, que ces mesures ne laissent finalement que peu de place aux supposées mauvaises pratiques pour se développer.

Quoi qu'il en soit, la mise en place de ce système de division du travail et l'application d'une échelle de sanctions graduées contribue à accroître les formes de domination que ces professionnels ont à l'égard des habitants. Ce fonctionnement amène une fois de plus à comparer la pratique de ces acteurs aux systèmes disciplinaires analysés par Michel Foucault[521]. Pour permettre la normalisation des individus, ces organisations se caractérisent, tout d'abord, par la constitution de leur propre « mécanisme pénal » impliquant la définition de plusieurs lois et règles à respecter. En cas de non-respect des règles et en fonction du processus d'apprentissage dans lequel se situent les individus, sont ensuite déployés plusieurs types de sanctions dont l'effet coercitif se mesure dans la répétition de l'exercice et par la volonté d'imposition normative qu'elles portent sur les individus. Sur les communes de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, la déclinaison de ce modèle théorique s'observe de manière extrêmement révélatrice dans la pratique des professionnels et dans la façon dont ils développent eux aussi plusieurs formes de sanctions qui dépendent du degré d'apprentissage des habitants – phase d'information, phase de répression – et qui s'intensifient en cas de récidives. La comparaison entre le modèle de Michel Foucault et la pratique des professionnels permet donc de comprendre que c'est bien parce qu'elles favorisent l'encadrement des habitants – et le « contrôle social externe fermé » selon la définition de Romuald Bodin [522] – que ces interactions cherchent à normaliser les pratiques habitantes. Construits en réponse à la vison déviante que les professionnels portent sur les manières d'habiter des habitants, sur les limites qu'ils accordent aux actions nationales et sur la façon dont ils font des habitants les principaux responsables de la dégradation des anciennes copropriétés, ces encadrements ont donc bien pour objet de permettre la transformation des quartiers populaires par l'imposition des comportements à adopter.

En outre, les dominations exercées par ces interactions ont ici aussi la particularité de se centrer sur l'espace habité des locataires. Si les règles portent en priorité sur les parties

[521] FOUCAULT M., *Surveiller et punir*, *op. cit.*
[522] BODIN R., *Les métamorphoses du contrôle social*, *op. cit.*

collectives des bâtiments, certaines concernent les manières d'habiter privatives (organisation des balcons, injonction au tri sélectif, etc.). Comme pour la préparation au relogement, ces actions contribuent donc à déplacer l'encadrement dans « le monde privé des habitants ». D'ailleurs cette intrusion dans l'espace intime est aussi renforcée par la forme même que prennent les interactions. Contrairement au travail social classique qui prône l'idée de libre adhésion des usagers, les interactions sont ici provoquées et imposées par les professionnels[523]. En frappant à la porte des habitants, ils s'immiscent dans leur sphère privée et leur imposent la relation. L'encadrement a donc ici cela de violent, qu'il s'impose sans aucune alternative.

Aussi, bien que ces actions se définissent en fonction du règlement intérieur des résidences, c'est parce qu'elles sont appliquées par des professionnels dont les positions sociales sont parfois supérieures à celles des habitants qu'elles se construisent régulièrement par rapport aux normes des catégories dominantes. C'est par exemple le cas de l'injonction à faire le tri sélectif ou alors le simple fait de favoriser le repli et l'appropriation de la sphère privée plutôt que les espaces collectifs. Comme les assistantes sociales décrites par Delphine Serre, et dans la lignée des opérations visant la moralisation des catégories populaires par le logement, ces professionnels constituent donc avec ces actions « *l'avant-garde des classes moyennes qui tentent de convertir les classes populaires à certaines normes*[524] ».

2.3. De l'encadrement des manières d'habiter à l'ingérence dans les pratiques et le monde privé des habitants

À côté de l'encadrement des manières d'habiter, il est souvent fréquent que ces actions dépassent le strict domaine du logement pour s'immiscer encore plus dans le « monde privé » des catégories populaires et immigrées. Ici, la pratique des professionnels se traduit donc par des formes d'ingérence dans la vie familiale des ménages.

D'abord, celles-ci concernent l'immixtion dans les pratiques éducatives des ménages. Par exemple, lors d'une visite sur le terrain en mars 2014, il a été observé une discussion dans

---

[523] Un constat similaire a été formulé par Caroline Arnal dans l'analyse qu'elle fait de la relation d'aide au sein des maraudes. ARNAL C., *Dynamiques de frontières d'une activité relationnelle. Le cas des maraudes parisiennes auprès des sans-abri*, *op. cit.*

[524] SERRE D., *Les coulisses de l'Etat social*, *op. cit.* (Page 143).

la loge de la gardienne d'un immeuble neuf entre Jessica Boyer, gardienne d'immeuble, Ibrahim Soninké, médiateur au sein d'une MOUS, et Fatoumata Dafe, habitante.

> *« Fatoumata a préalablement été rencontrée le même jour lors d'un « diagnostic palier » avec Ibrahim puisque celui-ci avait frappé à sa porte après avoir constaté que des œufs avaient été jetés devant chez elle. Comme elle avait répondu qu'elle ne savait pas qui en était l'auteur Ibrahim l'avait invitée à aller parler de cette situation à la gardienne de son immeuble. C'est donc cette habitante qui a été retrouvée quelques heures plus tard dans la loge de Jessica. Durant la discussion, Fatoumata se plaint des œufs qui ont été cassés sur sa porte et dénonce ce comportement irrespectueux. Si Jessica lui assure avoir entendu sa plainte, elle profite aussi de cette interaction pour lui préciser en retour que beaucoup d'habitants de l'immeuble déplorent l'attitude de ses enfants dont ils jugent qu'ils provoquent souvent du bruit et des dégradations dans les parties communes. Ces plaintes ciblent notamment son fils aîné, Tchemoko, âgé de 14 ans ».* Extrait du journal de terrain, observation d'un diagnostic palier, le 18 mars 2014.

Par la suite, et alors que Jessica a préalablement rappelé à Fatoumata les règles de la résidence, elle n'hésite pas à prendre parti contre l'habitante et à se détacher de la simple question du logement pour lui donner des conseils relatifs à l'éducation de ses enfants :

> *« JB : C'est vrai que vos enfants sont toujours dehors, même tard, ils sont dehors. Tchemoko, il est toujours dans les parties communes. Avec les autres ils s'entraînent et ils font des conneries. C'est facile ici, il n'y a pas de jeux pour les enfants alors on fait des conneries.*
>
> *FD : Ce n'est pas que mon fils. Tout le monde m'accuse mais ce n'est pas que lui.*
>
> *JB : Ce n'est pas que lui mais il en fait partie. Moi à votre place, je lui interdirai d'aller dehors pendant un moment, comme ça, si les problèmes continuent, on verra que ce n'est pas que lui. Après, vous en faites ce que vous voulez mais moi aussi j'ai des enfants. Les enfants, ce ne sont pas les mêmes à la maison, ce ne sont pas les mêmes à l'école, ce ne sont pas les mêmes avec les amis. Avec les amis ils s'entraînent et ils font des conneries. Moi je dis ça mais mes enfants ils ne sortent pas le soir.*
>
> *IS : Il faut faire en sorte que les enfants soient le moins possible dehors. Il faut qu'ils aillent au centre social, là où il y a des activités. C'est quand ils restent entre eux que ça commence.*
>
> *FD : (Gênée des remarques qui lui sont faites). Les petits y vont au centre social.*
>
> *JB : Ben essayez d'y réfléchir pour le grand. Ça ne peut pas continuer comme ça. C'est simple d'ailleurs, si ça continue comme ça, ça va être l'expulsion de la part du bailleur ».* Extrait du journal de terrain, notes sur un entretien informel, le 18 mars 2014.

Si le point de départ de la discussion concerne les nuisances provoquées par la présence régulière de Tchemoko dans les parties communes, il apparaît alors que ces professionnels profitent de cette interaction pour contrôler et faire preuve d'ingérence dans les pratiques éducatives familiales. Ce déplacement du logement vers les questions éducatives est d'ailleurs régulier puisqu'en entretien Jessica précise systématiquement rappeler les obligations parentales :

« On leur dit même quand on fait la signature du logement. On leur dit on ne laisse pas un enfant tout seul ».

De manière similaire, il arrive que l'encadrement exercé par les professionnels se déplace sur les pratiques domestiques des ménages. Cette situation a par exemple été observée lorsque Sophie Faugier, conseillère en Économie Sociale et Familiale, revient sur les visites à domicile qu'elle effectue dans le cadre de ses accompagnements post-relogement. Ici, Sophie reconnaît que si elle constate « *une mauvaise utilisation du logement, c'est-à-dire quand les sols sont collants ou que les murs sont sales* », elle n'hésite pas en en faire la remarque aux habitants et va même jusqu'à proposer une nouvelle visite pour contrôler que la famille ait bien pris en compte ses remarques.

En pratique, il faut souligner que cette ingérence est en réalité surtout le fait des professionnelles femmes[525]. Notamment, cette distinction genrée est apparue de manière assez révélatrice dans le cas des gardiens, qui sont eux aussi amenés à intervenir à l'intérieur des logements (ils sont sollicités pour y effectuer quelques réparations). Ainsi, quand Gérard Fouchet affirme qu'il ne se permet aucune remarque sur l'entretien des logements – « *des fois, je constate mais je ne peux pas le dire au locataire, ça serait mal perçu, il se demanderait de quoi je me mêle* » –, ce n'est pas le cas des gardiennes. À ce titre, plusieurs habitants dont l'immeuble est géré par Jessica Boyer ont précisé – lors des rencontres post-relogement – avoir déjà reçu des remarques quant à l'entretien ou l'aménagement de leur logement. C'est le cas de Nicolas Kilimci, fils d'anciens propriétaires, étudiant en BTS informatique, à qui Jessica a reproché la pose d'un miroir dans sa chambre et la présence de son vélo dans l'appartement :

« Récemment la gardienne est venue voir ma chambre. Tout de suite, elle m'a dit : « attention, ce miroir, il n'était pas là avant ? Il ne faut pas qu'il dégrade le mur ». Pareil, quand elle a vu que j'avais un vélo, elle m'a dit : « mais pourquoi votre vélo est là ? Il n'a rien à faire dans l'appartement puisqu'il y a un local vélo ».

L'ingérence dans les pratiques domestiques prend donc forme dès que ces professionnelles (conseillères Économie Sociale et Familiale, gardiennes) utilisent les visites qu'elles réalisent au domicile des habitants pour contrôler l'entretien et l'organisation des logements. Et, puisque ces observations sont surtout employées par les professionnelles femmes, ce constat atteste aussi plus généralement comment les pratiques varient en fonction

[525] Le chapitre suivant reviendra sur l'effet des positions sociales sur les actions d'encadrement.

des normes de ceux qui les appliquent. Ici, cette ingérence traduit aussi bien quels sont les codes qui permettent à ces professionnelles de juger du bon entretien d'un appartement (sol nettoyé, etc.) que leur intériorisation des rôles masculins et féminins dans les pratiques domestiques. Ce ne sont que les femmes qui se permettent ce type de remarques[526].

Enfin, l'ingérence de ces professionnels se porte aussi sur les pratiques langagières des habitants. Lors de l'observation d'une réunion de locataires en avril 2013, il a par exemple été constaté que les professionnels présents sur place (bailleurs, médiateurs, MOUS) profitent de ce rassemblement pour rappeler aux habitants qu'il est interdit de nourrir les pigeons aux abords des résidences car ceux-ci amènent des dégradations, notamment sur les façades des immeubles. Devant ce rappel des règles, un habitant présent dans l'assemblée souhaite réagir mais sera immédiatement stoppé par l'élu au logement qui lui interdit de s'exprimer en turc, sa langue natale.

> *« À propos de ce problème de pigeons, un habitant turc souhaite s'exprimer. Pour le faire, il ne parle pas en français mais en turc en regardant directement une de ses voisines chargée de faire la traduction. À ce moment-là, l'élu au logement interrompt tout de suite l'habitant en lui affirmant son désaccord quant à l'emploi du turc. Pour justifier son acte, celui-ci précise « qu'en France les habitants doivent parler français et que s'ils sont dans l'incapacité de le faire, il existe des cours d'alphabétisation ! ». De plus, plutôt qu'une prise de parole publique en turc, l'élu suggère à l'habitant « qu'il se fasse aider en aparté par sa traductrice pour ensuite s'exprimer devant tout le monde en français ». Suite à cette intervention, l'habitant (gêné) poursuit en français quand, avant de prendre la parole, tous les autres habitants s'excusent de leur faible maîtrise de la langue devant l'élu qui les félicite d'essayer ».* Extrait du journal de terrain, observation d'une réunion de locataire, le 24 avril 2013.

Ainsi, on comprend que si les professionnels font de l'encadrement des manières d'habiter un moyen de transformer des quartiers, ce travail ne se cantonne pas qu'à la simple question du logement mais se déplace aussi sur les autres sphères du monde privé des habitants ainsi que dans leur manière d'être et de se présenter aux autres. Quand le logement constitue la porte d'entrée assumée pour permettre la normalisation des quartiers, cette volonté amène en réalité vers un encadrement plus global du mode de vie des catégories populaires et immigrées autour de normes définies. C'est donc aussi pour ces raisons, que

[526] Ce constat de l'immixtion dans le monde privé des catégories à partir de normes gérées a aussi été souligné par Julie Minoc. Cette dernière montre ainsi comment les enquêtes sociales relatives aux gardes d'enfants se construisent d'abord à partir d'une représentation genrée des normes parentales. MINOC J., « (Dés)ordres familiaux à la loupe. Les normes parentales au prisme de l'enquête sociale », *Droit et société*, 2017, n° 95, à paraitre.

l'application du programme de rénovation urbaine concourt à déplacer l'encadrement des catégories populaires jusque dans les sphères les plus intimes de leur existence.

III. Aider les interactions de contrôle : les ressources des professionnels pour appuyer leur mission d'encadrement

Parallèlement, la force du travail prescriptif de ses professionnels se construit aussi par la façon dont ils cherchent à rendre leurs actions d'encadrement légitimes aux yeux des habitants. Dans la perspective du modèle de « domination symbolique » de Pierre Bourdieu[527], ou encore des théories de Max Weber[528], il est donc considéré que l'efficience des actions exige que les dominés croient en la domination qu'ils subissent. En partant de ce modèle, les arguments qu'utilisent les professionnels pour appuyer les rappels aux règles (1), la façon dont ils mobilisent certains intermédiaires parmi les habitants (2) et les effets de leur position résidentielle (3) apparaissent alors comme autant de manière de rendre l'encadrement acceptable et/ou d'aider à la mise en place de ces interactions normatives.

1. Le choix des arguments

Au quotidien, le travail d'encadrement pourrait avoir une portée extrêmement limitée s'il n'était pas compris par les habitants. Conscients de cette nécessité, tous ces professionnels tentent d'appuyer leurs discours et leurs actions normatives sur des arguments qu'ils veulent suffisamment éloquents et qu'ils rendent volontairement difficilement contestables. C'est alors dans ce but qu'ils associent aux rappels des règles des arguments esthétiques (1.1), financiers (1.2) et sécuritaires (1.3).

1.1. Les arguments esthétiques

Avec comme objectif la revalorisation de l'image des quartiers, ces professionnels soutiennent d'abord leur travail d'encadrement par des arguments esthétiques. Comme le souligne Françoise Gallant, chargée de mission gestion sociale et urbaine chez un bailleur

[527] BOURDIEU P. et J.-C. PASSERON, *La Reproduction*, Paris, Editions de Minuit, 1970.
[528] WEBER M., *Economie et société, tome 1*, *op. cit.*

social, ceux-ci sont par exemple mobilisés pour appuyer le besoin de maintenir les espaces extérieurs et les parties collectives des résidences propres. En considérant que toute personne extérieure qui rentre dans l'immeuble passe par ces lieux, Françoise explique que si les parties communes sont sales ou mal entretenues, cette situation risque alors de véhiculer une image négative de la résidence :

> *« Le respect des parties communes, le respect des locaux collectifs, le respect des locaux poubelles, les locaux vélo, voilà, c'est vraiment une grosse partie du travail et c'est vraiment quelque chose d'important. Parce que, la première impression de n'importe quelle personne qui rentre dans une résidence c'est les parties collectives. C'est ce qu'elle va voir en premier. Si c'est sale, ça donne une impression de laisser aller et de mauvaise qualité, même si tout autour les immeubles sont neufs. C'est vraiment quelque chose sur lequel on s'accroche ».*

Si Françoise reconnaît que l'impression de « laisser aller » que provoque le manque d'entretien des parties communes discrédite la qualité des immeubles proposés par les bailleurs, la mobilisation des arguments esthétiques rend ensuite d'autant plus performatives les actions d'encadrement que les professionnels vont volontairement montrer que cette situation risque aussi de pénaliser les habitants qui vivent dans ces espaces. Plus concrètement, cette dimension a été observée lors d'une animation en pied d'immeuble organisée par les médiateurs des MOUS et conduite en présence de Jennifer Lequin, médiatrice, Olivier Durand, médiateur, Lucie Pommier, chef de Projet MOUS, Claude Brignon, adjoint au maire (en charge de la tranquillité publique, prévention, politique de la ville et gestion urbaine de proximité), Camille Lartigue, directrice de la politique de la ville, Ludivine Gonnet, chef de projet politique, Nathalie Cosse, directrice d'un établissement d'animation et d'information intercommunal et enfin Florence Gaudier, chargée de gestion locative chez un bailleur social. Devant eux, se trouvent une quinzaine d'habitants. L'animation observée correspond à ce que les professionnels nomment une « opération coup de poing ». Ce type d'action est déployé sur la ville de Montfermeil lorsqu'est constatée la présence de nombreux déchets aux abords d'une résidence et quand, malgré plusieurs actions de sensibilisation, la problématique persiste et surtout lorsque les personnes à l'origine de ces troubles ne sont pas clairement identifiées. En pratique, l'animation est préparée depuis une semaine par un ou une médiatrice de la MOUS (ici Jennifer Lequin) qui a pris soin de surveiller et de noter tous les problèmes de fonctionnement pour, qu'une fois en interaction avec les habitants, ceux-ci servent d'arguments pour justifier l'intervention :

> *« En se rendant dans la résidence Jennifer m'explique que, depuis une semaine, elle a effectué des photos de tous les déchets trouvés autour de la résidence. Parallèlement, elle les a régulièrement ramassés et stockés dans un grand sac-poubelle noir. Le soir, à 18 h 30, le sac*

d'ordures est déposé ouvert dans le hall d'entrée de l'immeuble et les photos sont accrochées aux murs ». Extrait du journal de terrain, observation d'une « opération coup de poing », le 16 avril 2014.

Derrière cette opération volontairement provocatrice, l'objectif est pour elle « *de mettre les habitants en face de leurs responsabilités* ».

En pratique, les habitants sont informés de la tenue d'un événement dans leur immeuble par une action de porte à porte quelques minutes avant de commencer l'intervention. Quand les habitants prévenus descendent dans le hall ou lorsque d'autres rentrent dans le bâtiment, tous s'étonnent de la présence de ce grand sac d'ordures et interpellent les professionnels :

« Quand les habitants rentrent dans le hall de l'immeuble, ils regardent surpris le sac d'ordures en demandant : « c'est quoi ? ». Immédiatement un des professionnels présents rétorque en disant « c'est ce qu'on a trouvé au pied de votre immeuble en une semaine. Regardez les photos qu'on a prises. On ne sait pas qui c'est mais voilà, c'est là et ce n'est pas normal ». Extrait du journal de terrain, observation d'une « opération coup de poing », le 16 avril 2014.

Alors que ces professionnels répondent à la surprise des habitants en les renvoyant à leur comportement général, ils profitent ensuite de ce moment pour initier la discussion. Ici, ils usent d'abord d'arguments financiers – en précisant que si ce comportement nécessite l'intervention d'une entreprise de nettoyage supplémentaire, celle-ci sera facturée dans les charges des locataires –. Puis, ils insistent sur le côté stigmatisant que provoque un immeuble sale :

« Vous vous rendez compte ? Le week-end vous invitez du monde chez vous et vos amis, votre famille voient ça. C'est la honte pour vous ! », affirme Camille Lartigue, directrice de la politique de la ville aux habitants présents ». Extrait du journal de terrain, observation d'une « opération coup de poing », le 16 avril 2014.

En liant l'état actuel des espaces communs et extérieurs à un facteur de honte, il apparaît alors clairement que ces professionnels associent ce qu'ils voient comme les « mauvaises pratiques » de certains habitants à un stigmate risquant de contaminer l'ensemble des locataires de la résidence. Rappelons qu'Erving Goffman conceptualise le stigmate comme un discrédit qui se manifeste dans les interactions et par le décalage entre le comportement attendu – l'identité sociale virtuelle – et le comportement avéré – l'identité sociale réelle – de l'individu –. Le stigmate devient, à ce titre, un attribut qui rend l'individu

(ou un groupe d'individus) différent, discrédité et discréditable[529]. Lorsque dans l'interaction ces professionnels invitent les habitants à se rendre dans le hall de l'immeuble pour venir constater tous les déchets qui ont été trouvés aux abords des résidences, cette pratique contribue inévitablement à faire des locataires les responsables de cette dégradation et à porter sur leur manière d'habiter un regard stigmatisant parce qu'éloigné de la norme attendue. Si le stigmate est à ce moment-là orienté des professionnels vers les habitants, le discrédit qui est accordé à ces pratiques devient ensuite amplifié dès lors que ces professionnels déplacent leur regard sur celui que pourrait aussi avoir les amis et la famille des locataires (« *le week-end vous invitez du monde chez vous et vos amis, votre famille voient ça. C'est la honte pour vous* »). Dans les faits, ce transfert contribue à montrer que le mauvais entretien des espaces collectifs risque de fragiliser les positions sociales des habitants dans leur ensemble jusque dans leurs relations les plus intimes. Conscients de l'importance du logement comme outil de positionnement social, ces professionnels utilisent donc cette référence pour sensibiliser les habitants et espérer les faire réagir. Au final, c'est parce qu'ils lient l'état des espaces communs et extérieurs au discrédit que provoque (ou risque de provoquer) cette situation, que ces professionnels présentent le respect du règlement intérieur comme la seule manière d'éviter cette situation de stigmatisation. Dans ce cas, la mobilisation d'arguments esthétiques constitue donc une ressource considérable dans l'exercice des actions d'encadrement.

1.2. Les arguments financiers

Parallèlement, ces professionnels appuient aussi leurs pratiques d'encadrement des habitants sur des arguments financiers. À ce titre, ils rappellent que pour faire face aux dégradations que provoquent les mauvais comportements, le bailleur est souvent contraint de faire intervenir des prestataires supplémentaires (en ménage ou en réparation). Comme le suggèrent Sofia Benamara, médiatrice au sein d'une MOUS, et Florence Gaudier, chargée de gestion locative chez un bailleur social, c'est ici aussi pour appuyer le rappel des règles qu'elles ne manquent pas de préciser que les coûts de ces facturations pourront ensuite être divisés et répartis dans les charges locatives de chaque locataire :

> *« Il y a une cage d'escalier où ça se passe très mal, où s'est très dégradé. On est obligé de refaire la peinture. C'est la gardienne qui a remarqué que ce hall était dégradé. On va faire une action de porte à porte avant de refaire la peinture. On va les faire descendre pour leur*

[529] GOFFMAN E., *Stigmate*, *op. cit.*

faire constater les dégradations. On va expliquer que cette fois-ci on va refaire la peinture et qu'elle sera aux frais du bailleur mais que si à l'avenir c'est plus dégradé qu'ailleurs, si ça nécessite plus d'entretien que sur un autre patrimoine ça pourra être répercuté sur les charges ». Extrait d'entretien, Sofia Benamara.

« On travaille pour que le déclic se prenne rapidement parce qu'en plus ça leur coûte cher. Toutes les dégradations, les incivilités courantes c'est quelque chose que nous on répare, et ça coûte cher. Il faut leur faire comprendre qu'il y a des choses sur lesquelles ils ont le pouvoir. Ils paieront moins de charges en fonction de comment ils vont se comporter ». Extrait d'entretien Florence Gaudier.

En pratique, ces arguments servent surtout de menace. Gérard Fouchet, gardien d'immeuble chez un bailleur social, avoue en effet que les possibilités de reporter les facturations sur les charges des habitants sont très limitées puisque la plupart des réparations relèvent d'un budget spécifique :

« Sur la dégradation c'est plus pour leur mettre la pression. Tout ce qui est dégradation, ce n'est pas sur les charges. C'est un budget à part. Nous, on leur dit continuez comme ça, vous ne payez pas assez de loyer ? Moi je leur mets la pression. Je leur dis ça va votre loyer n'est pas trop cher ? Ben si, ben si il est cher. Je dis continuez, il sera un peu plus cher. Pourquoi parce que les charges vont monter. […] Dès qu'on touche au porte-monnaie c'est un argument. Dès qu'on touche au porte-monnaie, on est sûr que la mentalité va changer, alors on s'en sert ».

À la manière de parents qui, dans l'éducation de leurs enfants, ne mettront pas en actes leurs mots, la mobilisation des arguments financiers se présente ici comme un moyen de pression pour conformer les pratiques (et « *les mentalités* ») des habitants plus que comme une réelle menace. En fait, si ces professionnels insistent à ce point sur l'association entre l'adoption des bonnes pratiques et la possibilité de réaliser des économies financières – ou du moins de ne pas voir les dépenses afférentes au logement augmenter davantage – c'est parce qu'ils savent que de nombreux habitants sont fragilisés et menacés économiquement par le relogement dans le parc social qui se complète, bien souvent, d'un coût budgétaire supplémentaire. Bien que pour la procédure de relogement, il a été fait en sorte que le reste à charge des habitants soit le même que celui qu'ils connaissaient avant le programme, le budget de certains est aujourd'hui extrêmement dépendant des aides publiques. Aussi, celui-ci risque d'être mis à mal du fait de l'individualisation de la plupart des charges locatives et des possibilités de régularisation. À l'instar de Malik Diawara, agent de développement local au sein d'une MOUS, et de Jeanne Crozier, directrice d'un centre social, ces professionnels sont

nombreux à se demander comment dans de telles conditions les habitants pourront tenir financièrement sur le long terme.

> *« Par rapport au loyer, aux charges, il y en a certains qui ne s'en sortiront jamais. Il faut le dire […]. Aujourd'hui, on leur a donné des appartements à 700-800 euros mais jamais ils ne s'en sortiront. Ils ne s'en sortiront que par l'APL, les allocations ».* Extrait d'entretien, Malik Diawara.

> *« On se pose maintenant des questions sur le prix des loyers, sur le montant des charges. Les gens se posent la question de savoir comment est-ce qu'ils vont tenir dans la durée quand les enfants seront partis et que les APL seront supprimés. […] Sans la rénovation urbaine, 90 % des familles relogées n'auraient pas pu accéder au parc social parce qu'elles sont bien en dessous du niveau de ressources requis. Elles accèdent au parc social dans le cadre de la rénovation urbaine. On comprend donc et on n'est pas étonné que 6 mois après ces familles aient des impayés de loyer ».* Extrait d'entretien, Jeanne Crozier.

Si la connaissance de ces risques de fragilisation économique amène ces professionnels à conduire des actions de prévention budgétaire (ils délivrent par exemple des conseils sur la gestion de l'eau et du chauffage), on comprend aussi que la mobilisation d'arguments financiers sert à accroître la légitimité de leur intervention. C'est effectivement parce qu'ils sont destinés à des ménages potentiellement fragilisés économiquement, que ces arguments deviennent en retour un moyen de limiter les résistances que pourraient développer les habitants face aux actions d'encadrement. En devenant difficilement contestables, celles-ci apparaissent donc encore plus coercitives.

1.3. Les arguments sécuritaires

Enfin, ces professionnels associent aux actions d'encadrement des habitants des arguments sécuritaires. Ceux-ci consistent à insister sur le fait que la présence d'objets sur les paliers ou sur les balcons constitue un risque pour eux (Florence Gaudier, chargée de gestion locative) ou pour les pompiers (Gérard Fouchet, gardien d'immeuble chez un bailleur social), en cas d'incendie dans l'immeuble :

> *« Les chaussures, moi j'ai eu un incendie il y a 4 mois et je rebondis là dessus pour leur expliquer que si on leur demande de rentrer leurs chaussures, ce n'est pas pour les embêter mais c'est une véritable entrave à la circulation. On est dans un contexte ou on panique, ou on peut tomber, alors voilà. On rebondit sur des choses comme ça pour qu'ils comprennent sinon ils n'y voient pas l'intérêt. Au-delà que ce soit interdit, c'est dans leur intérêt ».* Extrait d'entretien Florence Gaudier, chargée de gestion locative.

« Moi je joue sur la sécurité. Je joue beaucoup sur la sécurité incendie. Je leur explique que pour eux, c'est normal, mais que pour nous ce n'est pas normal. Si le palier se retrouve sans électricité, c'est un risque de chute pour les pompiers. Ils vont nous dire : « oui mais ils ont des lampes ». Ils ont réponse à tout. « Oui mais il y a la fumée. Le pompier, il a un casque, il a la bouteille d'oxygène et il a le masque plus la fumée noire qui est toxique, il va chuter dans vos chaussures, il va chuter dans vos poussettes ». Là, je leur mets la pression. Je vais à l'extrême pour faire comprendre à certains. On est obligé de passer par là ». Extrait d'entretien, Gérard Fouchet, gardien d'immeuble chez un bailleur social.

Si Florence estime que ces conseils sont délivrés « dans l'intérêt » des habitants, ces propos aident aussi à l'application des règles qui concernent le contrôle des paliers et des balcons. Notamment, c'est dans ce but que Jennifer Lequin, médiatrice au sein d'une MOUS, reconnaît volontairement utiliser des exemples sensationnalistes et issus « d'histoires vraies » pour marquer les habitants :

« Il y a certes cette question des charges, mais il y a aussi la question de la sécurité dans le sens où moi j'utilise peut-être plus la sécurité. […] Moi, j'utilise des histoires vraies qui se sont passées avec les balcons encombrés. Par exemple : « s'il y a le feu, que vous ne pouvez pas sortir, vous êtes obligés d'aller sur votre balcon pour rester en vie avant qu'on ne vienne vous récupérer. Si votre balcon est encombré, vous faites comment ? ». Je raconte souvent une histoire comme ça qui s'est passée ici. Elle s'est passée sur le quartier, des gens sont restés comme ça sur leur balcon parce qu'ils ne pouvaient pas descendre. Voilà, s'ils n'avaient pas eu leur balcon dégagé ben voilà, ils auraient peut-être pu y passer. Il y a ça, puis voilà, il y avait une autre histoire, les chaussures sur le palier c'est si vous sortez précipitamment vous tombez et puis voilà. En donnant ce genre d'exemple, ça fait aussi réfléchir les gens ».

Avec la restitution de ces histoires qui auraient pu être dramatiques, ces arguments sécuritaires jouent volontairement sur la peur pour faciliter l'imposition de règles. Comme les autres, ces arguments sont donc ici aussi difficilement critiquables par les habitants et contribuent à donner du sens aux actions d'encadrement exercées par les professionnels.

En somme, il vient d'être démontré que dans les interactions qu'ils ont avec les habitants, ces professionnels étayent leurs actions d'encadrement par des arguments esthétiques, financiers et sécuritaires. En même temps ces arguments sont présentés comme étant dans l'intérêt des habitants, c'est justement du fait de cette dimension qu'ils deviennent plus difficilement contestables et qu'ils contribuent à donner un certain crédit aux actions normatives et aux règles imposées. La performativité de ces arguments se mesure donc là où

ils cherchent à « *susciter chez autrui l'adhésion à un certain point de vue et/ou pousser autrui à agir dans un sens désiré* [530] ».

2. Les habitants comme nécessaires intermédiaires

À côté de ces arguments, la performativité de ce travail prescriptif se mesure ensuite dans la façon dont ces professionnels mobilisent certains habitants à leur côté. Si cette opération permet de satisfaire l'injonction de participation des habitants (2.1), ce dispositif est en fait particulièrement encadré (2.2) et se présente autant comme un moyen d'imposition de normes résidentielles (2.3) qu'une possibilité de contrôle supplémentaire (2.4).

2.1. Satisfaire l'injonction de participation des habitants

Pendant que ces professionnels souhaitent rendre leurs actions d'encadrement recevables grâce à des arguments difficilement critiquables, ils espèrent surtout que ceux-ci interpellent les habitants et donnent à certains le désir de s'investir à leur côté dans la vie de la résidence.

Dans les discours, la nécessité de mobiliser des intermédiaires parmi les habitants est d'abord autant justifiée par la durée limitée des actions des MOUS[531], que par le désir de voir les modes de fonctionnement initiés se maintenir après le départ des médiateurs et grâce au concours d'habitants qui prendraient le relais. C'est en tout cas ce que souligne Lucie Pommier, chef de Projet MOUS et Virginie Cosse, directrice d'un établissement d'animation et d'information intercommunal :

> *« On va s'arrêter, alors on travaille à la fois pour améliorer les situations du quotidien, mais aussi en essayant de mettre en place des nouveaux fonctionnements entre les habitants et les bailleurs pour que nous, quand on ne sera plus sur le territoire, quand on ne sera plus l'intermédiaire, les modes de fonctionnement qu'on met en place perdurent ».* Extrait d'entretien, Lucie Pommier, chef de Projet MOUS.

---

[530] TAPIE-GRIME M., C. BLATRIX, et P. MOQUAY, *Développement durable et démocratie participative : La dynamique performative locale*, La Défense, PUCA, 2007. (Page 34).

[531] La MOUS de Clichy-sous-Bois a été présente sur le territoire de 1999 à 2014 et celle de Montfermeil de 2010 à 2014. À la fin de chaque année, se pose la question du renouvellement des missions.

> *« La MOUS travaille avec des habitants référents qui portent aussi le message le jour où nous on sera amené à partir de ce PRU. C'est leur dire voilà maintenant l'accompagnement est fini, à vous de continuer à maintenir ces résidences propres, dynamiques et joyeuses ».* Extrait d'entretien, Virginie Cosse, directrice d'un établissement d'animation et d'information intercommunal.

Il y a donc ici un double enjeu à la participation des habitants. Il s'agit aussi bien de préparer la fin de l'activité des MOUS que de poursuive la dynamique entreprise par les médiateurs, une fois leur départ effectif. En ce sens, ce mécanisme rappelle celui de la soutenabilité qui, dans les associations philanthropiques décrites par Nicolas Duvoux, suppose que les publics s'approprient les modèles d'action pour que ceux-ci les appliquent ensuite[532].

En même temps, ce procédé est aussi un moyen de satisfaire la volonté participative qui, depuis la fin des années 70, prend la forme d'une injonction dans l'ensemble des politiques liées à l'environnement, l'aménagement du territoire et le cadre de vie[533].

D'abord, c'est face aux limites de la représentation et avec l'idée selon laquelle les élections ne suffisent plus à permettre au peuple de pouvoir contrôler l'action des gouvernants que s'impose la participation. Celle-ci est alors envisagée comme une façon de donner du pouvoir au local pour s'imposer face aux décisions nationales.

Ensuite, cette injonction est sur le terrain portée par des professionnels dont la culture en intervention sociale leur donne à considérer la participation comme un moyen de responsabilisation et de réhabilitation du rôle des usagers. Ainsi, c'est en inscrivant implicitement les débats théoriques qui ont impacté la vision du travail social au cours des années quatre-vingt – et qui légitiment la posture du travail avec autrui –, qu'Olivier Durand, médiateur au sein d'une MOUS, associe par exemple la participation à la possibilité de faire des habitants de véritables partenaires dans l'application du programme[534] :

> *« Il faut vraiment que l'habitant ait toute sa place dans le projet, qu'il soit acteur et qu'il puisse interpeller la ville, le bailleur, comme si c'était un partenaire à part entière ».*

En même temps, il ne faut pas non plus oublier que s'il y a aujourd'hui cette injonction à la participation des usagers dans les projets qui les concerne, c'est aussi parce que la prise en compte de cette contribution est depuis la politique de la ville une condition

---

[532] DUVOUX N., « La philanthropie contre la pauvreté urbaine. Étude de cas à Boston », *Revue française des affaires sociales*, 2014, n° 1, p. 144-168.

[533] TAPIE-GRIME M., C. BLATRIX, et P. MOQUAY, *Développement durable et démocratie participative*, *op. cit.* BLATRIX C., « La démocratie participative en représentation », *Sociétés contemporaines*, 2009, n° 74, p. 97-119.

[534] ASTIER I., *Sociologie du social et de l'intervention sociale*, *op. cit.*

indispensable pour l'obtention de certains budgets[535]. C'est donc à la fois pour responsabiliser les habitants, préparer le départ des MOUS et répondre aux prérogatives nationales que s'impose l'idée de participation des habitants.

2.2. Une participation contrôlée

Bien qu'Olivier Durand, médiateur au sein d'une MOUS, présente la participation des habitants comme une façon de leur donner « une place dans le projet », plusieurs travaux centrés sur le logement invitent à déconstruire cette injonction et penser qu'elle est en réalité souvent utilisée comme un moyen d'encadrement des manières d'habiter dans les quartiers populaires. À ce sujet, Thibault Tellier montre que la livraison des premiers immeubles de la Société Immobilière de la Caisse des dépôts (SCIC) s'accompagne en 1955 de la création de l'Association pour le Logement des Familles et l'Animation des grands ensembles (ALFA)[536]. Si durant ces premières années de fonctionnement cette association favorise l'accompagnement des habitants par des assistantes sociales dans les nouveaux immeubles, ces actions s'orientent, dès 1959, sur l'animation collective des résidences avec la création de nombreux centres sociaux. En théorie, ces initiatives affichent la volonté de favoriser la participation des habitants, quand, en pratique, elles permettent surtout de conformer et d'encadrer les habitants vers de nouvelles manières d'habiter. L'injonction à la participation au sein de l'ALFA est effectivement envisagée comme une façon de « donner une âme aux cités nouvelles » en responsabilisant et contrôlant leurs habitants[537].

De manière similaire, la fonction de contrôle qui est donnée à la participation des habitants se poursuit et se complète dans les divers dispositifs déployés durant la seconde moitié du XX^{e} siècle. Que ce soit avec les procédures Habitats et Vie Sociale (HVS), les actions préconisées par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH)[538] ou encore les procédures

---

[535] LAGIER E., « Les ressorts d'un collectif improbable dans une association de locataires en banlieue », dans NICOURD S., *Le travail militant*, Rennes, PUR, 2009, p. 71‑82.

[536] TELLIER T., « « Donner une âme aux cités nouvelles » », *Histoire urbaine*, 2009, n° 23, p. 119-128. En 1959, et tout en conservant le même acronyme, l'ALFA devient l'Association pour le Logement Familial et l'Animation familiale

[537] *Ibid.*

[538] Dans un rapport publié en 1979, l'Union Sociale pour l'Habitat préconise la mise en place d'accompagnement et d'action spécifiques à destination des ménages qu'elle juge les moins « *aptes à s'intégrer à un habitat collectif* ». Sous cette qualification se trouvent d'un côté, les familles nombreuses « *qui d'un point de vue économique, culturel ou démographique ne correspondent pas au modèle de la famille-type française : revenus stables, pas plus de 3 enfants, relations calmes, etc…* », et d'un autre, les ménages immigrés dont il pensé que le comportement culturel les éloignent des standards habituels. En même temps que ce rapport

Développement Social des Quartiers (DSQ), c'est bien, à chaque fois, le souhait de conformer les habitants à de nouvelles manières d'habiter qui se dessine derrière les mots de participation et de responsabilisation[539]. D'ailleurs, si ce constat s'applique dans le champ du logement, Muriel Tapie-Grime, Cécile Blatrix et Patrick Moquay le généralisent à l'échelle de toutes les politiques publiques. Ici, ils montrent que l'injonction à la participation fait de la négociation et de la persuasion un moyen pour les pouvoirs publics d'obtenir le consentement et l'adhésion des populations[540].

À l'échelle des communes de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, l'adoption d'un regard critique sur la participation des habitants permet de comprendre que ce dispositif est, en réalité, extrêmement contrôlé par les professionnels et constitue même un avantage considérable pour l'exercice de leurs actions d'encadrement. Concrètement, c'est dans le but de favoriser la participation qu'a été mise en place, dans chaque cage d'escalier la possibilité pour un habitant de devenir référent d'immeuble. Pour les définir, Olivier Durand, médiateur au sein d'une MOUS, précise que ces rôles sont donnés aux locataires qui se trouvent en position d'intermédiaire entre le bailleur et le reste des habitants :

> *« C'est la mise en place d'un habitant qui va s'inscrire dans le projet, qui va s'investir un peu dans la dynamique du quartier. Il va participer à des réunions publiques, il va prendre la parole pour les autres habitants de l'immeuble par exemple. Il va donc prendre la parole pour le collectif ».*

Au-delà de cette position intermédiaire, Françoise, chargée de mission gestion sociale et urbaine, souligne que les référents d'immeubles sont aussi chargés de mettre en place des actions collectives ou, comme les professionnels, des actions de sensibilisation :

> *« [Le référent] c'est quelqu'un qui a plus envie que les autres que sa résidence vive bien et qui, du coup, est d'accord pour être un peu à l'initiative d'actions conviviales ou pour nous faire remonter des problématiques. Il peut aussi aller taper chez les voisins pour essayer de les mobiliser sur un dysfonctionnement enfin voilà, ce genre de chose ».*

---

suggère des accompagnements individuels, il invite aussi les bailleurs à conduire des actions devant favoriser la participation des habitants et la diffusion de la « pédagogie de l'habitat ». L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, *Rapport général, 40e Congrès HLM, Marseille*, 1979. Cité par : DEMOULIN J., *La participation des locataires : un instrument de gestion des organismes HLM*, *op. cit.* (Page 48).

[539] DEMOULIN J., *La participation des locataires : un instrument de gestion des organismes HLM*, *op. cit.*

[540] TAPIE-GRIME M., C. BLATRIX, et P. MOQUAY, *Développement durable et démocratie participative*, *op. cit.*

En pratique, la légitimité qu'ont ces locataires à intervenir auprès du reste des habitants leur est donnée par une formation qu'ils reçoivent des médiateurs ainsi que par la façon dont ils ont été sélectionnés pour mener à bien cette fonction.

Ainsi, les référents sont d'abord accompagnés et encadrés par les médiateurs qui les aident dans les interactions qu'ils ont avec les autres habitants. Olivier Durand et Jennifer Lequin, médiateurs au sein d'une MOUS, parlent même d'une « formation de référents » qu'ils définissent par la nécessité de faire comprendre aux habitants que ce rôle ne doit pas servir à défendre leurs intérêts individuels mais au contraire à défendre l'intérêt collectif. Aussi, cette formation passe par l'apprentissage des interactions que les référents devront avoir avec les autres habitants. Ici, les médiateurs servent d'abord d'exemple puis observent ensuite les référents reprendre ce rôle :

> *« OD : La formation des référents passe par ce qu'on appelle la structuration du groupe. Au départ les référents sont un peu des personnes qui se sont investies pour leur intérêt personnel, dans le sens où il y avait soit des dysfonctionnements dans leurs logements, soit dans leurs immeubles pour lesquels ils rouspétaient sans cesse. De cette façon, ils se sont dits : « je vais être référent, comme ça, je pourrai défendre ma cause beaucoup plus facilement ». Le travail que nous on a dû mener avec eux, c'est de leur faire comprendre : « ok, vous êtes référents, vous avez des difficultés personnelles mais vous êtes référents dans un cadre collectif. C'est-à-dire que vous représentez votre cage d'escalier, vous représentez un peu votre immeuble ». Du coup, il y a un peu un changement de regard à avoir. Après la formation c'est beaucoup d'échanges, c'est beaucoup de mise en pratique, beaucoup de concret par le porte à porte. C'est laisser le référent se mettre en avant, expliquer aux autres habitants ce qu'il fait, pourquoi il le fait, de quelle manière. Nous, on est vraiment en appui au fur et mesure du développement du référent dans sa réflexion et dans sa communication avec les autres habitants.*
>
> *RH : Vous accompagnez les référents quand ils se présentent aux autres habitants ?*
>
> *OD : Exactement. En général, on commence par le porte à porte en tant que médiateur. Le référent ou le groupe de référents présents avec nous nous accompagnent, voient comment ça se passe et au fur et à mesure on leur laisse un peu la main. On leur dit : « voilà, porte numéro 5, c'est à vous de jouer. Lancez-vous, ne vous inquiétez pas on est à côté, on vous accompagne ». Voilà ! ».* Extrait d'entretien, Olivier Durand, médiateur d'une MOUS.

Dans ce cas, si le rôle de référent doit favoriser la participation, la façon dont se déroule la formation démontre que cette activité est particulièrement contrôlée par les médiateurs qui utilisent ce dispositif pour imposer la forme des interactions qu'ils construisent eux-mêmes avec les habitants.

Ensuite, le contrôle que les médiateurs exercent sur les référents dépasse le cadre de la formation et se manifeste dans la désignation même des habitants susceptibles d'être éligibles à ce poste. Bien que la sélection des référents soit officiellement ouverte à tous les habitants volontaires, officieusement l'ensemble des professionnels essaie d'orienter les désignations en

privilégiant certains habitants plutôt que d'autres. Ainsi, quand Florence Gaudier, chargée de gestion locative, reconnaît que c'est à la MOUS que revient la tâche de *« déceler les bonnes personnes, le bon candidat »,* Sofia Benarama, médiatrice au sein d'une MOUS, avoue que *« les trop virulents, ou ceux dont on voit qu'il n'y a pas de dialogue possible, on ne les choisit pas ».* Au contraire, les candidatures privilégiées sont celles des habitants jugés de bonne volonté et dont les préoccupations rejoignent les actions conduites par les professionnels :

> *« Nous, on invite. Parfois dans une réunion de locataires où on va voir qui il y a effectivement les personnes de bonnes volontés qui sont très investies ou en tout cas pour qui la tenue de l'immeuble leur tient à cœur, ben voilà, on les invite ».* Extrait d'entretien, Florence Gaudier, chargée de gestion locative.

En partant de la formation que reçoivent ces habitants et de la façon dont ils sont sélectionnés par les médiateurs et les bailleurs, ces données rappellent que la participation des usagers dans l'action publique se présente en fait surtout « *comme une injonction à [les faire] s'engager sur un chemin préalablement délimité* [541] ».

2.3. Faire des interactions des habitants entre eux un moyen de diffuser les normes résidentielles autrement

Si la « formation » et les critères pour choisir les référents font de la participation un dispositif particulièrement encadré, c'est en fait parce que les professionnels voient ces habitants comme des intermédiaires indispensables pour permettre la diffusion des normes résidentielles et assurer un contrôle supplémentaire des comportements déviants. Par exemple, ce constat prend plus concrètement forme dès que ces professionnels estiment que la mobilisation des référents (qu'ils ont préalablement formés) permettra d'assurer un « contrôle social interne »[542] sur les habitants. D'ailleurs, lorsque Lucie Pommier, chef de projet MOUS, justifie en entretien le rôle du référent, elle insiste alors autant sur la dimension participative de cette mission que sur la façon dont celui-ci peut aussi permettre aux habitants de diffuser de nouvelles manières d'habiter à leurs voisins :

> *« On présente le rôle de référent en disant aux habitants qu'est ce que vous pensez pour améliorer cette situation ? Qu'est ce que vous avez envie de faire ? Ça nous permet de montrer que le bailleur a une certaine responsabilité ou engagement à tenir pour fournir aux*

---

[541] LAGIER E., « Les ressorts d'un collectif improbable dans une association de locataires en banlieue », *op. cit.* (Page 72).
[542] BODIN R., *Les métamorphoses du contrôle social*, *op. cit.*

habitants un immeuble en bon état. Mais les habitants, aussi parce qu'ils habitent là et qu'ils sont en collectif, ils peuvent aussi jouer un rôle soit en sensibilisant les voisins, en essayant de modifier les comportements individuels de chacun pour arriver à ce que ce problème-là s'atténue et que ça aille mieux et que ça s'améliore ».

Lucie présente donc les relations de voisinage comme des interactions entre des individus socialement proches et pour lesquelles elle espère qu'elles serviront à diffuser les règles de vie collective autrement. Ici, l'injonction à la participation des habitants devient donc un moyen d'élargir le rôle performatif normalement alloué à l'action des professionnels en le transférant aux relations que les habitants ont entre eux[543]. D'ailleurs, ce sens donné aux interactions des habitants n'est pas sans rappeler le fonctionnement des cités patronales construites au XIXe siècle. À l'échelle du familistère de Guise, il a par exemple été observé que le fonctionnement de la cité prônait l'éducation des habitants par la responsabilisation. Dans cette organisation, l'entretien des parties communes et la police des bâtiments étaient laissés à la gestion de certains travailleurs en contrepartie d'une rémunération, quand la forme architecturale du bâtiment favorisait l'auto-surveillance – le « contrôle social interne » – des habitants. Jean-Baptiste André Godin espérait avec ce fonctionnement permettre la diffusion, par comparaison des habitants entre eux, des bonnes pratiques en matière d'entretien du logement et d'éducation des enfants quand, a contrario, les habitants dont les manières de se comporter troublaient la paix et l'hygiène de la résidence et ceux qui ne surveillaient pas la scolarité de leurs enfants se soumettaient à un système de sanctions[544].

Sur les communes du PRU, la fonction de diffusion que les professionnels espèrent voir ressurgir des relations des habitants entre eux a été observée de façon extrêmement révélatrice lors du pot de départ de la MOUS de Montfermeil en décembre 2014. Le soir de cette manifestation sont présents la plupart des acteurs du territoire (les villes, les bailleurs, les MOUS) et quelques habitants. Pour assurer l'animation de la soirée, a été mobilisée une troupe de 3 comédiens à qui a été confié la réalisation d'un spectacle afin de jouer ce que pourrait être l'élection du meilleur référent d'immeuble 2014 :

---

[543] Cécile Blatrix émet un constat similaire dans son travail portant sur la participation dans les Conseils Municipaux des Enfants et des Jeunes (CMEJ). À ce sujet elle montre que plutôt que de donner réellement la parole aux jeunes qui se sont investis, ces dispositifs sont en fait un moyen de transférer les logiques de représentation à de nouveaux acteurs (ici les jeunes) chargés de valoriser les bonnes manières de faire de la politique. En plus, ces espaces sont aussi un lieu de recrutement et de formation des futurs élus. À cette échelle comme à celle du PRU la participation apparait donc plus comme une ressources pour les pouvoirs publics et les professionnels que comme un moyen de valoriser les populations. BLATRIX C., « La démocratie participative en représentation », *op. cit.*

[544] SANTOS J.D., « Le Familistère de Guise : habitat collectif et autonomie ouvrière », *Revue du Nord*, 2008, n° 374, p. 63-76.

« Parmi les 3 comédiens présents ce soir-là, la première assure le rôle de la présentatrice du concours et les deux autres incarnent chacun un habitant. Cette équipe se complète d'une « vraie » habitante qui est aussi référente d'immeuble. Dans son déboulé, cette pièce basée sur l'élection du meilleur référent amène à la confrontation des candidats sur différentes épreuves articulées autour de la vie de la résidence. Celles-ci concernent par exemple les relations entre voisins, le tri des ordures, l'utilisation du local encombrant ou encore du local poubelle. Pour chaque thème, la comédienne qui joue la présentatrice pose une question : « Il est 9 heures du matin vous croisez un habitant sur le palier comment est-ce que vous l'abordez ». En guise de réponse les comédiens sont alors chargés de jouer la caricature des mauvais comportements. « Je lui dis BONJOUR » (en hurlant) répond par exemple le premier. « Je ne lui parle pas » assure le second pendant que la vraie référente affirme : « je lui dis bonjour monsieur, comment allez-vous ? ». À ce moment-là, la présentatrice s'exclame et attribue le point de cette première manche à la véritable référente. Par la suite, la pièce se construit toujours selon ce même modèle. L'animatrice demande dans l'épreuve suivante « comment doit être déposée la poubelle dans le local poubelle ». Si le premier comédien incarne un habitant qui fait traîner le sac-poubelle par terre, le second, une personne qui balance le sac-poubelle à côté de la benne, la vraie référente choisit de son côté de descendre la poubelle et de lever le couvercle pour la déposer délicatement dans la bonne benne. Au terme de plusieurs épreuves, c'est donc la vraie référente qui est élue meilleure référente d'immeuble 2014 ». Extrait du journal de terrain, observation du pot de départ de la MOUS, le 12 décembre 2014.

Dans cette pièce de théâtre, le comportement de la référente, similaire à celui qu'attendent les professionnels des habitants est présenté comme le modèle à suivre quand à l'inverse, les comédiens insistent de façon volontairement caricaturale sur les attitudes qui sont jugées déviantes et non conformes au règlement intérieur des résidences.

Ainsi, l'organisation de cette scène renvoie inévitablement au fonctionnement par récompenses, sanctions et classement des individus décrits dans les systèmes disciplinaires[545] ou dans les travaux portant sur le chômage et la gestion de la pauvreté[546]. Si dans ce second cas le principe de hiérarchisation différencie les « bons » et les « mauvais » pauvres par rapport à leur capacité à travailler, dans le champ du logement ce sont donc les capacités à habiter qui permettent aux professionnels de classer les habitants[547]. Pendant que les mauvais comportements sont dénigrés, les bonnes pratiques de la référente sont gratifiées par les professionnels qui applaudissent son exemplarité. Après la mise en place d'actions de prévention homogénéisantes, cette valorisation des bons locataires (préalablement choisis et formés) fait d'eux des intermédiaires indispensables pour appuyer le travail de diffusion des bonnes manières d'habiter et pour renforcer la vision stigmatisante portée à l'encontre des habitants qui ne se conforment pas aux règles. De plus, la diffusion de cette pièce lors d'une

---

[545] FOUCAULT M., *Surveiller et punir*, *op. cit.*
[546] TOPALOV C., *Naissance du chômeur, 1880-1910*, Paris, Editions Albin Michel, 1994.
[547] DEMOULIN J., *La participation des locataires : un instrument de gestion des organismes HLM*, *op. cit.*

soirée où sont invités tous les locataires démontre que les professionnels multiplient les formes d'interactions et les occasions pour rappeler les comportements à suivre aux habitants.

2.4. La participation des habitants comme possibilité de contrôle supplémentaire

Parallèlement, la mobilisation que les professionnels font des référents prend aussi la forme d'un moyen de contrôle supplémentaire dans la mesure où la présence des habitants dans les immeubles leur permet d'obtenir certaines informations qu'ils n'ont pas. Comme le suggère Olivier Durand, médiateur au sein d'une MOUS, les référents permettent dans ce cas de « *tâter un peu l'ambiance de la résidence, pour voir s'il y a des choses qui nous ont échappé [et] si tout se passe bien* ». Plus généralement, cette fonction de contrôle est d'ailleurs élargie à tous les habitants des résidences qui se montrent sensibles aux arguments que les professionnels avancent dans les interactions qu'ils ont avec eux. Ce constat a par exemple été remarqué lors de « l'opération coup de poing » évoquée précédemment. Au cours de cette observation, et alors que les professionnels appuient leur action sur des arguments esthétiques et économiques, un habitant prend la parole pour dénoncer le comportement de ses voisins et manifester son ras-le-bol :

> *« Franchement, on en a marre, c'est les jeunes qui font ça, ils s'en foutent ils ne payent pas eux. Moi aussi, j'ai été jeune, on a tous fait des conneries mais maintenant c'est fini, on a grandi. Moi j'ai un boulot, une famille j'ai envie d'avoir la paix maintenant. Il y en a marre d'ici.* Ça *ne change pas. Les gens ici ce sont des animaux. Même mon chien est plus propre qu'eux. Nous, on travaille, on paye des impôts. Vous savez combien on paye d'impôts ? Et on vit là, c'est sale, les gens ne respectent rien. Franchement, j'en ai marre. Si ça ne tenait qu'à moi, je partirais du quartier mais avec les ressources qu'on a, on ne peut pas aller ailleurs ».* Extrait du journal de terrain, observation d'une « opération coup de poing », le 16 avril 2014.

En même temps que cette intervention traduit la façon dont cet habitant se saisit des arguments esthétiques (« *on vit là, c'est sale, les gens ne respectent rien* ») et financiers *(« on en a marre… on travaille, on paye des impôts* »), les professionnels présents sur place utilisent ce moment pour insister sur le rôle que peuvent apporter les habitants à leurs missions de contrôle et de rappel des règles :

> *« Qu'est-ce qu'on peut faire ? Dites-nous ». Répond Camille Lartigue, directrice de la politique de la ville. Puis, tout en précisant que leurs objectifs sont de faire en sorte que les choses se passent le mieux possible, elle rajoute que, quand les personnes sont identifiées, il leur est possible d'intervenir en convoquant les habitants en mairie ou en les verbalisant. Tout*

en affirmant qu'eux ne vivent pas dans la résidence, les professionnels rappellent que ces sanctions ne pourront se faire que lorsque les habitants dénonceront ceux qui ont des mauvais comportements. « Sans vous on ne peut rien faire. Vous pouvez nous appeler et donner des noms mais sans vous on ne peut rien faire. Rassurez-vous en revanche. Vous nous passez l'information mais une fois en situation, nous ne dévoilons pas qui nous l'a donnée » rassure Camille ». Extrait du journal de terrain, Observation d'une « opération coup de poing », le 16 avril 2014.

Ainsi, c'est parce qu'ils ont la possibilité de dénoncer les mauvais comportements de leurs voisins que les référents d'immeubles, comme les autres habitants, deviennent des intermédiaires essentiels pour permettre aux professionnels d'appliquer les règles des résidences et de contrôler les locataires. D'ailleurs la restitution de cette interaction démontre aussi la nécessité qu'ont les professionnels de construire leurs actions d'encadrement en prenant appui sur des arguments acceptables pour les habitants. En effet, plus les habitants accorderont du crédit aux actions des professionnels, plus on peut penser qu'ils se mobiliseront à leur côté.

3. Les effets de la position résidentielle des professionnels sur les interactions de contrôle

Enfin, les actions d'encadrement des professionnels sont aidées par leurs positions résidentielles à proximité (3.1) ou à distance (3.2) des habitants.

3.1. Les positions résidentielles à proximité des habitants

À côté des habitants qui aident à la diffusion d'informations sur la vie des résidences, les actions de contrôle sont aussi renforcées par la présence permanente de certains gardiens qui occupent un logement de fonction dans les résidences dans lesquelles ils travaillent. Historiquement, le logement des gardiens sur place est demandé par les propriétaires dans les immeubles bourgeois du XIXe siècle qui voient cette présence comme une opportunité pour faciliter les relations qu'ils avaient avec leurs locataires et comme un gage d'ordre et de sécurité dans les résidences. Plus tard, dans les logements sociaux de la fin du XIX^{e} siècle, les cités-jardins du début du XX^{e} siècle et les premiers grands ensembles, le logement sur place

du gardien s'inscrit dans la volonté de moralisation des classes populaires par l'espace résidentiel. Ici, le gardien a une mission de contrôle des habitants et il est le garant du bon respect des règles.

Sur toutes ces périodes, et comme c'est aussi le cas dans les résidences de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, la particularité des gardiens s'incarne dans le fait qu'ils sont à la fois des professionnels et des habitants du quartier[548]. Aujourd'hui, c'est dans la lignée de ces fonctions, qui ont toujours été données aux gardiens, que cette double position constitue un atout considérable pour permettre la diffusion des règles. Cette situation permet la présence quotidienne, y compris en dehors des horaires de travail, d'un représentant de l'institution. Comme le reconnaît Jessica Boyer, gardienne d'immeuble chez un bailleur social, son logement sur place lui permet donc de toujours avoir un œil sur la résidence dont elle s'occupe :

> *« Même le dimanche, j'ai un œil. Je suis toujours là. Même si je ne suis pas dans mes heures de travail, je suis là ».*

De la même façon, Gérard Fouchet, gardien d'immeuble chez un bailleur social, reconnaît lui aussi que son logement sur place lui donne la possibilité de contrôler sa résidence en permanence et même d'intervenir en dehors de ses heures de travail. De plus, il ajoute que comparativement aux résidences qu'il gère et qui fonctionnent sans un logement réservé pour le gardien, c'est celle dans laquelle il vit qui se comporte le mieux :

> *« GF : Des fois, ça m'arrive d'être à la maison, d'être à la fenêtre, de voir quelque chose qui est anormal. Je leur dis : « est-ce que c'est normal que votre enfant monte sur mes murs ? Est-ce que c'est normal qu'il monte sur le grillage ? Est-ce qu'il monte sur les meubles chez vous ? Voilà, se sont des petits rappels comme ça. En week-end, ça m'arrive. Mais bon, en général dès qu'on voit le gardien c'est « descends de là ! », « descends de là ! » puis « excusez-moi ».* Ça *motive beaucoup les locataires. Je pense que des choses se feraient si je n'étais pas là. En sachant que le gardien est là, elles ne se font pas. Dans l'immeuble dans lequel je vis par rapport à celui-là, c'est le jour et la nuit. [...] Le rôle du gardien, c'est la peur du loup. La mentalité change quand il y a un gardien.*
>
> *RH : C'est un représentant du bailleur permanent alors…*
>
> *GF : Oui, comme le gardien est là, il voit ! Alors les habitants peuvent être plus facilement sanctionnés. Du coup, ils sont, soit plus méfiants, soit ils ne vont pas le faire du tout ».*

En étant parallèlement espace de travail et espace résidentiel, le logement sur place confère au gardien une « dominance » sur ce site qui facilite en retour le contrôle des

---

[548] BRONNER G. et J.-M. STEBE, « Les gardiens-concierges », *op. cit.*

habitants et les possibilités d'imposition normative[549]. Dans cette configuration, les rappels des règles sont alors possibles à tous moments de la journée et le comportement des habitants est observé en permanence. De façon analogue aux systèmes disciplinaires décrits par Michel Foucault, ce constat rappelle que « *l'exercice de la discipline suppose un dispositif qui contraigne par le jeu du regard, un appareil où les techniques qui permettent de voir induisent un jeu de pouvoir et où les moyens de coercitions rendent clairement visibles ceux sur qui ils s'appliquent*[550] ». Néanmoins, et à la différence de certains de ces systèmes (l'école, l'hôpital, la prison, le camp) ou des anciennes cités ouvrières du XIX^{e} siècle (la cité Menier par exemple[551]), les possibilités de contrôle permanent ne sont pas permises par la forme architecturale des bâtiments qui donne une visibilité générale sur la vie des résidences (le panoptique). Mais, ce sont ici seulement les gardiens et leur présence sur place qui consolident le « *regard disciplinaire* » et donc le contrôle des habitants.

En outre, en même temps que le logement des gardiens favorise la surveillance des habitants, il renforce aussi l'attachement que ces professionnels portent au respect des règles de vie collective. Jessica Boyer, gardienne d'immeuble chez un bailleur social, explique sur ce sujet que comme c'est elle qui fait le ménage dans les résidences, elle rejette d'autant plus les dégradations qu'elle associe ces actes à un non-respect de son travail :

> *« RH : Et du coup, quand tu vas frapper à la porte parce que tu constates des incivilités, tu y vas parce que ça fait partie de ton rôle de gardien, mais est-ce que c'est amplifié par le fait que tu vis ici ?*
>
> *JB : Non… Enfin si un peu quand même. Quand on rentre, que le hall est sale et que l'ascenseur est sale et bien… Comme c'est moi qui fais le ménage, ben, c'est deux fois plus énervant. Franchement ! ».* Extrait d'entretien Jessica Boyer, gardienne d'immeuble.

De manière similaire, et sans que ce soit clairement énoncé durant les entretiens, on peut aisément supposer que ce que ces gardiens perçoivent comme des mauvais comportements leur apparaît d'autant plus inacceptable qu'ils vivent sur place et qu'ils seront aussi victimes de la mauvaise image que ceux-ci peuvent véhiculer.

---

[549] Le lien entre espace de travail et dominance du lieu a aussi été pointé par Muriel Tapie-Grime dans son enquête sur les gardiens d'immeuble. TAPIE-GRIME M., « Coopération et régulation dans les collectes sélectives des ordures ménagères », *op. cit.*

[550] FOUCAULT M., *Surveiller et punir*, *op. cit.*

[551] La forme architecturale de la cité Menier constituait un véritable appui à l'encadrement des ouvriers. En effet, « *pour un meilleur contrôle de la vie quotidienne, les maisons d'angle des rues, plus importantes en hauteur, sont occupées par les chefs d'atelier »* qui de cette manière possèdent un regard sur l'ensemble de la cité. FLAMAND J.-P., *Loger le peuple*, *op. cit.* (Page 70).

Que ce soit parce qu'ils font le ménage dans les résidences, ou parce qu'ils y sont logés, ces deux situations renforcent donc la dimension prescriptive de leurs actions. Ces positions contribuent effectivement à accroître leur intolérance par rapport à ce qu'ils voient comme des mauvaises pratiques.

S'il apparaît que la position résidentielle de ces gardiens logés sur place devient une véritable ressource pour appuyer les actions d'encadrement qu'ils effectuent dans les résidences neuves, il est à noter que celles-ci sont aussi complétées par leurs positions sociales. Comme les gardiens sont majoritairement issus des catégories populaires, ce sont les professionnels qui sont les plus socialement proches des habitants. Dans ce cas, les effets de leur présence sur place, comme celles des référents, favorisent amplement les formes de « contrôle social interne » dans la mesure où la surveillance que les professionnels ont sur les habitants est elle aussi caractérisée par une relative symétrie de positions.

3.2. Les positions résidentielles à distance des habitants

À l'inverse de la présence des gardiens qui s'affirme comme un moyen de faciliter l'encadrement des habitants, certains professionnels reconnaissent que c'est au contraire leur extériorité par rapport au quartier qui devient une ressource pour permettre la diffusion de nouvelles normes d'habiter. Olivier Durand, médiateur au sein d'une MOUS, pense en effet que le fait de vivre sur place peut constituer un biais dans la mesure où cette présence ne donne pas forcément le recul nécessaire sur les pratiques employées par les habitants et sur celles qu'il faut imposer :

> *« Ça aurait été beaucoup plus difficile pour nous de travailler sur le quartier en étant issus de ce territoire. Comment tu veux expliquer à quelqu'un que les modes de fonctionnement ont changé, alors que toi aussi tu faisais peut-être pareil avant et que vous êtes issus de la même origine ou du même quartier. Enfin c'est mon point de vue mais c'est difficile, c'est difficile. Même dans tes rapports avec eux au quotidien, il y a déjà une proximité qui est établie depuis je ne sais pas de combien d'années. C'est difficile d'avoir un positionnement assez clair et professionnel ».*

Dans cet extrait, on comprend que l'extériorité par rapport au quartier (et surtout le fait de ne pas avoir été sur place avant la mise en œuvre du programme) devient une ressource pour imposer de nouvelles normes d'habiter aux habitants, sans que ceux-ci puissent les

comparer à celles que les professionnels utilisent dans leur propre univers résidentiel. Plus concrètement, c'est justement parce qu'elle ne permet pas de comparaison que cette extériorité renforce la vision déviante que les professionnels donnent aux comportements des habitants et favorise l'imposition des pratiques dominantes comme étant la seule voie possible. D'ailleurs, puisque certains médiateurs des MOUS (et plus généralement le reste des professionnels) sont majoritairement issus du haut des catégories populaires ou des catégories moyennes, les actions d'encadrement s'imposent d'autant plus que les interactions prennent aussi la forme d'un « contrôle social externe » qui s'applique sur des habitants moins socialement dotés et dont les pratiques sont considérées comme étant illégitimes.

Conclusion du troisième chapitre

Dans ce chapitre, il a été montré que pour atteindre l'objectif de transformation des quartiers populaires, l'action des professionnels complète les orientations nationales en déployant sur le terrain des opérations d'encadrement et d'accompagnement des habitants. Pensées comme un moyen d'octroyer un sens « social » au programme de rénovation urbaine, ces actions se donnent surtout pour objectif d'agir sur les manières d'habiter des habitants que ces professionnels voient comme la principale raison de la dégradation des anciennes copropriétés et pour lesquelles ils décrivent les opérations centrées sur la transformation urbaine et le renouvellement du peuplement comme des dispositifs limités.

Au quotidien ces actions d'encadrement commencent dès la préparation des habitants au relogement et se manifestent dans la façon dont ces professionnels normalisent les situations administratives, sociales et budgétaires des ménages. À ce stade, l'encadrement concerne aussi les manières d'habiter privatives du fait de l'injonction à la décohabitation qui est faite aux familles polygames et multi-générationnelles. Dans le parc social neuf, ces actions se poursuivent et se complètent autour d'un règlement intérieur que les professionnels imposent aux habitants grâce à un système de division du travail et à l'application d'une échelle de sanctions graduées. Si celui-ci commence par le rappel des règles aux habitants, il autorise ensuite la confiscation des objets porteurs de troubles, l'envoi d'un courrier par le bailleur, la convocation en mairie, la délivrance d'une amende et le risque d'expulsion locative. Pour s'assurer de la performativité de ces actions, les professionnels développent des arguments qu'ils souhaitent difficilement contestables (arguments esthétiques, arguments financiers, arguments sécuritaires), ils travaillent sur la nécessité de former des intermédiaires

parmi les habitants et ils se servent des effets de leurs positions résidentielles comme d'une ressource.

Si ces actions d'encadrement souhaitent « réparer » le regard déviant que les professionnels allouent aux pratiques des habitants, leur similitude par rapport aux tentatives de moralisation des catégories ouvrières observées dans logement social, les cités patronales, ou encore les systèmes disciplinaires, prouvent que leur finalité demeure bien celle de la normalisation des manières d'habiter des habitants par rapport aux normes dominantes. De ce point de vue, ce sont alors les interactions que les professionnels ont avec les habitants (ou celles des habitants entre eux, à condition qu'ils aient été préalablement formés) qui sont utilisées pour permettre la diffusion de nouveaux modèles sociaux.

Pendant que ces pratiques d'encadrement s'analysent comme un moyen de maintenir le programme de rénovation urbaine autour de son objectif initial, la façon dont elles s'organisent traduit aussi le renforcement des formes de domination qui sont exercées à l'encontre des catégories populaires. Si de nombreux travaux ont déjà montré que la confrontation de ces catégories aux institutions publiques et étatiques provoque l'imposition de normes dominantes[552], la particularité de la domination produite par le programme de rénovation urbaine réside dans le fait qu'elle se déplace dans le « monde privé » des habitants, soit dans la sphère la plus intime de leur existence. De même, la forme imposée des interactions (les professionnels frappent à la porte des habitants) atteste de la dimension intrusive et difficilement contournable de ces pratiques.

En somme, si l'encadrement se donne pour objectif de concourir à la revalorisation de l'image du quartier, on comprend que l'application du programme de rénovation urbaine accentue surtout les formes de domination faites à l'encontre des catégories populaires et immigrées.

En même temps que la pratique de ces professionnels respecte l'objectif national de la rénovation urbaine, il a souvent été montré que l'application des cadres politiques et normatifs dépend aussi des caractéristiques biographiques de ceux qui les exécutent. Alors, le chapitre suivant s'interroge sur la façon dont les positions professionnelles et sociales influencent le rapport aux actions d'encadrement qu'entretiennent les professionnels à l'égard les habitants.

---

[552] SERRE D., *Les coulisses de l'Etat social*, *op. cit.* SIBLOT Y., I. COUTANT, O. MASCLET, N. RENAHY, et M. CARTIER, *Sociologie des classes populaires contemporaines*, *op. cit.*

Chapitre 4 : Les professionnels face à leurs actions d'encadrement

Quand ces professionnels décrivent leurs actions quotidiennes, ceux-ci ont pleinement conscience de la forme normative et prescriptive de leur travail. Comme démontré dans le chapitre précédent avec l'échelle de sanctions et le principe de division du travail, ils reconnaissent tous la dimension coercitive des interactions qu'ils ont avec les habitants. Néanmoins, c'est en revenant de manière réflexive sur leur travail que deux d'entre eux avouent que ces pratiques leur provoquent une sorte de tension qui pourrait être qualifiée de morale ou bien d'éthique[553]. C'est le cas de Jennifer Lequin, médiatrice au sein d'une MOUS qui reconnaît qu'elle ne souhaiterait pas que de telles actions aient lieu dans son propre univers résidentiel :

> *« Je trouve qu'ils sont malgré tout toujours patients parce qu'on les mobilise quand même assez souvent voir régulièrement alors je trouve que oui, ils sont patients. Vraiment moi, je me dis que si tous les jours on venait frapper à ma porte pour x ou y choses, ben je ne suis pas sûre, qu'à un moment, je resterais aussi patiente qu'eux. Voilà, c'est un peu le paradoxe mais voilà ».* Extrait d'entretien, Jennifer Lequin, médiatrice au sein d'une MOUS.

Dans le même esprit, Mariam Fakoly, chef de projet MOUS, s'interroge sur la dimension intrusive de ces dispositifs :

> *« Le porte à porte ça veut dire s'introduire chez quelqu'un alors que la personne ne nous y a pas forcément invité. Il y a certains cas où les gens veulent recevoir de l'info. Là, il n'y a pas de souci mais il y a des fois où on ne frappe pas au bon moment pour les gens. Ils se réveillent, il y a des gens qui travaillent de nuit, alors quand on frappe en plein après-midi ça les réveille. Forcément, ils ne sont pas contents et réceptifs. Il y a des gens qui n'ont pas envie entre guillemets qu'on vienne les soûler chez eux quand on frappe à la porte. Il y a des gens qui, de fait, ne veulent pas, qui ont des positions claires : « on ne veut pas que la MOUS vienne chez nous », tout simplement. Après, il y aussi des gens qui commencent… parce que le porte à porte ça se fait depuis des années, en tout cas depuis que les premiers logement ont été livrés, donc il y a des gens qui commencent à en avoir assez qu'on frappe à leur porte à tout bout de champ. Je le comprends. […] Parfois, on peut donc tomber sur des gens qui sont méprisants, qui sont agressifs, qui n'acceptent pas qu'on puisse leur dire qu'il faut qu'ils débarrassent leur palier parce qu'il faut que les paliers soient vides ou en tout cas pas encombrés. Je le comprends d'un côté. Je ne sais pas comment je réagirais si on faisait ça chez moi ».* Extrait d'entretien, Mariam Fakoly, chef de projet MOUS.

[553] DE MAILLARD J., « Les travailleurs sociaux en interaction. Politiques sociales urbaines, mobilisations des professionnels et fragmentations », *Sociologie du Travail*, 2002, vol. 44, p. 215‑232.

Comme pour les travailleurs sociaux que décrit Jacques de Maillard, les tensions qu'éprouvent Jennifer et Mariam se mesurent donc dès qu'elles ressentent « *une espèce de mauvaise conscience* » face à la dimension normative de leurs actions[554].

Or, le décalage que provoque l'application des missions d'encadrement interroge plus généralement sur le sens que ces professionnels donnent à leur travail quotidien ainsi que sur les ressources dont ils disposent pour conduire leurs interactions avec les habitants.

Dans une approche théorique, plusieurs écrits invitent à penser qu'en dehors des cadres généraux, la déclinaison d'une politique publique et la construction d'une pratique professionnelle s'apprécient en fonction des caractéristiques biographiques et des positions sociales et professionnelles des individus mobilisés[555]. Ce constat a notamment été objectivé dans le cas des relations qu'entretiennent avec le public les agents administratifs des Caisses d'Allocations Familiales (CAF)[556] et des bureaux d'accueil des demandeurs d'asile[557], chez les assistantes et dans les mesures de signalements d'enfants en danger qu'elles effectuent [558] ou encore lors de la désignation des ménages pour l'attribution d'un logement social[559].

Ainsi, c'est en considérant l'expérience de Jennifer et Mariam et en prenant appui sur ce cadre théorique que ce chapitre se demande comment l'espace professionnel, les trajectoires, les positions sociales, les positions professionnelles et les expériences de ces acteurs influencent le sens qu'ils donnent à leurs actions ? Comment ceux-ci acceptent de conduire une activité qui contribue à encadrer les habitants ? Autrement dit, quand l'encadrement des habitants et de leurs manières d'habiter s'envisage comme un moyen de maintenir le programme autour des enjeux nationaux, comment ces pratiques sont aussi guidées par les positions et les trajectoires de ceux qui les appliquent ?

Comme cela a déjà été évoqué, ceux que l'on regroupe sous le qualificatif de professionnels sont des gardiens d'immeubles, des médiateurs, des chargés de gestion locative, des chefs de projets, de responsables des MOUS, les responsables d'associations et quelques travailleurs sociaux. Compte tenu des emplois qu'ils occupent, tous ont la particularité de s'inscrire dans la politique de la ville et l'intervention sociale. De même, on a constaté que tous interviennent à leur niveau auprès des habitants et dans une perspective

---

[554] *Ibid.*
[555] MAUGER G., « Précarisation et nouvelles formes d'encadrement des classes populaires », *op. cit.*
[556] DUBOIS V., *La vie au guichet*, *op. cit.*
[557] SPIRE A., *Accueillir ou reconduire*, *op. cit.*
[558] SERRE D., *Les coulisses de l'Etat social*, *op. cit.*
[559] SALA-PALA V., « La politique du logement social est-elle raciste ? L'exemple marseillais », *Faire savoir*, 2007, vol. 6, p. 25-36.

d'encadrement des manières d'habiter (chapitre 3). Malgré ces points communs, ces acteurs se distinguent cependant des uns par rapport aux autres par la dénomination de leur poste, l'attribution de missions spécifiques, leur niveau de formation ou encore leur position sociale.

Tableau 9 : Répartition des professionnels rencontrés par type, niveau de formations et missions

Type	**Formation**	**Missions générales**	**Nombre rencontrés**
Gardiens	Sans Formation/CAP Gardiennage	Entretien des espaces collectifs, veille technique, informations aux habitants, contrôle des habitants et des résidences	4
Médiateurs	Sans formation pour ceux de Clichy-sous-Bois/Licence ou master pour ceux de Montfermeil	Relations avec les habitants, contrôle des espaces collectifs et des habitants, animation collective, travail d'information auprès des habitants	6
Responsables des MOUS ou autres associations	Master/Diplôme d'État d'Assistant de Service social	Supervision des équipes des MOUS, organisation des réunions de locataires, lien entre les MOUS et les autres services	6
Chargés de mission/chefs de projets/directeurs de service au sein des villes	Master	Supervision des actions, organisation des réunions de locataires, organisation d'actions d'information, rencontres et convocations des habitants, gestion des budgets	9
Chargés de gestion locative	Sans formation spécifique	Gestion des gardiens, des équipes locales, organisation des réunions de locataires, convocation des habitants, demande d'intervention sur les problèmes techniques (construction, réparation)	1
Travailleurs sociaux	Diplôme de Conseillère en Économie sociale et Familiale (ESF)	Veille sociale, suivi administratif et social des habitants, accompagnement au relogement	3

Pour comprendre le sens que ces professionnels donnent à leurs actions d'encadrement, on débutera par ce qui les lie. Dans un esprit général, sera ainsi analysée l'influence du secteur social et de la politique de la ville – comme espace de travail – sur le regard que ces acteurs portent sur les quartiers, leurs habitants et les actions d'encadrement qu'ils conduisent. À ce titre, il sera envisagé que si ces professionnels légitiment l'encadrement par les caractéristiques des habitants (issues de l'immigration et des catégories populaires), c'est parce que c'est la lecture que leur offre l'espace dans lequel ils s'inscrivent (I).

Ce chapitre abordera ensuite les situations qui différencient ces professionnels pour analyser que le sens donné aux actions d'encadrement varie aussi en fonction de leurs positions sociales et de leur parcours biographique. Ainsi, seront objectivées la vision réhabilitatrice des professionnels les plus socialement dotés et la vision triangulaire de ceux dont les positions sociales et résidentielles sont les plus proches des habitants. Aussi, l'analyse des trajectoires biographiques permettra de comprendre que l'encadrement est parfois influencé par la volonté qu'ont certains de se rendre utiles (II).

En somme, c'est à partir des données recueillies par entretiens biographiques auprès des professionnels que ce chapitre montrera que si l'encadrement des habitants se donne pour objectif de concourir à la normalisation des quartiers, la construction de ces actions varie aussi en fonction des caractéristiques de ceux qui les appliquent.

I. Les interactions d'encadrement au prisme de l'inscription dans la politique de la ville

Dans le chapitre précédent, l'encadrement des habitants a été présenté comme un moyen de dépasser les limites que l'ensemble de ces professionnels associe aux opérations de transformation urbaine et de renouvellement du peuplement des résidences. Pour autant, le sens que ces acteurs donnent à leurs missions doit aussi être analysé à partir de la vision que ceux-ci portent sur les copropriétés, les habitants qui vivent dans ces espaces et les raisons qui selon eux, ont conduit à la dégradation des bâtiments. Ainsi, si ces professionnels justifient l'encadrement là où ils considèrent que la vie dans ces anciens immeubles n'a pas permis la

diffusion des « bonnes manières d'habiter[560] » (chapitre 3), cette vision traduit aussi la façon dont ils renvoient régulièrement la dégradation des bâtiments aux positions ethniques et sociales des habitants. Pour eux, ce sont en effet ces caractéristiques qui sont majoritairement perçues comme l'essence des mauvaises pratiques résidentielles et qui expliqueraient la mauvaise gestion des immeubles (1). Parallèlement, et alors qu'ils sont médiateurs, gardiens d'immeubles, chargés de missions, chefs de projet, travailleurs sociaux, ces professionnels se situent majoritairement dans l'espace de la politique de la ville pour qui la construction problématique des quartiers, des banlieues et des grands ensembles s'articule, elle aussi, autour de ces mêmes critères ethniques et sociaux Alors, tout en estimant que le rapport que ces professionnels entretiennent aux actions d'encadrement des habitants dépend de la vision qu'ils se font de ces quartiers, on considère que ce regard est aussi orienté par leur inscription dans la politique de la ville (2).

1. Les professionnels face à la dégradation des bâtiments : entre explications ethnicisantes et sociales

Lorsqu'en entretien ces professionnels exposent les raisons qui ont, selon eux, conduit à la dégradation des anciennes copropriétés, ils associent prioritairement cette situation aux caractéristiques des habitants qui vivent dans ces immeubles. D'après eux, c'est donc la concentration des personnes issues de l'immigration (1.1) et des catégories populaires (1.2) qui serait la cause principale des difficultés.

1.1. La vision ethnicisante de la dégradation

Parler de vision ethnicisante, c'est considérer qu'il y a dans le discours de ces professionnels la prégnance de classements sociaux fondés sur l'origine. Comme le souligne Nicolas Jounin, Elisa Palomares et Aude Rabaud, il est effectivement « *question d'ethnicisation des rapports sociaux lorsque des catégories ethniques constituent des référents déterminants de l'action et dans l'interaction, par opposition aux situations dans*

[560] Comme évoqué dans le chapitre précédant, les bonnes manières d'habiter sont celles qui limitent les possibilités de dégradation, qui se conforment au règlement intérieur des résidences et plus globalement aux pratiques dominantes.

lesquelles ces imputations ne constituent qu'un référent parmi d'autres du rôle, du statut, et en dernière instance, de la position hiérarchique dans les classements sociaux[561] ». En pratique, l'ethnicisation prend la forme d'un processus de désignation par autrui d'un groupe d'individus dont il est considéré qu'il partage une origine commune.

Sur les communes du PRU, cette ethnicisation s'objective dès que ces professionnels considèrent que la position étrangère de la plupart des habitants ne leur donne pas forcément la connaissance des codes et des règles de vie à respecter dans un immeuble collectif et dans une copropriété privée française. Cette vision est d'ailleurs aussi bien employée par les acteurs les plus diplômés (chefs de projets, chargés de mission) que par ceux issus du terrain (médiateurs, gardiens).

Ainsi, Carine Leri, chef de projet développement local, considère qu'il serait ethnocentrique de penser que les habitants sont en mesure de s'approprier les normes résidentielles à respecter, sans qu'aucune explication préalable ne leur soit fournie :

> *« Je pense qu'il n'y a peut-être pas assez eu d'explications pour des familles. Nous, peut-être, qu'on pensait que c'était assez automatique de comprendre que les poubelles, il faut les mettre là et pas à côté, sauf qu'en fait, il y a des familles qui viennent de loin, il y a des familles qui viennent de l'étranger, des femmes qui ne maîtrisent pas le français, qui sortent très peu. Peut-être qu'on a pensé que c'était assez naturel, de notre point de vue, mais parfois on a des choses qui sont insensées. Des gens qui ont laissé couler l'eau pendant des mois parce qu'ils n'avaient pas compris que l'eau c'était payant. Tu te dis ben non c'est pas possible ! Ben si, c'est possible si tu n'expliques pas ».*

Si ce discours pourrait être interprété comme une remise en cause des conditions d'accueil réservées aux populations étrangères (elles se sont installées sans qu'aucune explication sur les modes de vie français ne leur soit donnée), celui-ci illustre en fait surtout comment ces professionnels associent l'emploi de « mauvaises pratiques » à la position immigrée des habitants et à la méconnaissance supposée des normes résidentielles que suggère cette situation. Autrement dit, c'est parce que les habitants proviennent majoritairement « de l'étranger » que Lucie considère qu'ils ne maîtrisent pas tous les codes à respecter et que cette situation provoque des cas de mauvaise gestion des ordures et/ou de surconsommation d'eau.

Si ces situations peuvent être individuelles et isolées, elles sont pourtant pour ces professionnels, une des raisons principales de la dégradation des copropriétés. Et ce, dès que la proportion de familles immigrées devient dominante dans les bâtiments. Ainsi, pendant que

---

[561] JOUNIN N., É. PALOMARES, et A. RABAUD, « Ethnicisations ordinaires, voix minoritaires », *Sociétés contemporaines*, 2008, n° 70, p. 7-23. (Page 10-11).

ces acteurs soulignent que la population du quartier est à présent majoritairement issue des catégories immigrées – « *aujourd'hui, ce sont des personnes qui, pour la plus grande majorité, sont issues de l'immigration ; n'ayons pas peur des mots* » souligne Ludivine Gonnet, chef de projet politique de la ville –, c'est alors le cumul de ces positions et des « mauvaises pratiques » qui y sont associées qui sont perçus comme un facteur de dégradation. Plus concrètement, la façon dont ces professionnels combinent la position immigrée des habitants, les « mauvaises pratiques » et la dégradation des bâtiments a été résumée de manière particulièrement révélatrice par Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain. Pour elle, ce sont incontestablement l'évolution du peuplement et la spécialisation des copropriétés dans l'accueil de ménages primo arrivants – dont elle juge que les pratiques ne respectent pas les règles de l'habitat collectif –, qui expliquent en grande partie la dégradation des immeubles :

> *« Il y a une classe moyenne qui s'en va et qui est remplacée par une classe plus pauvre, qui est, elle-même, remplacée par les primo arrivants. Voilà, c'est ça, c'est le phénomène des nouveaux arrivants qui arrivent et qui ne sont pas prêts à habiter dans du logement collectif qui crée une spirale de dégradation plus importante ».*

D'ailleurs, pendant que les professionnels justifient leur vision ethnicisante de la dégradation par la concentration des ménages immigrés et la généralisation de mauvaises pratiques, ce regard s'impose d'autant plus facilement qu'il est aussi repris par ceux qui, parmi ces intervenants, sont eux-mêmes issus de l'immigration. Comme cela a été indiqué dans les chapitres précédents (chapitre 2) c'est notamment le cas d'Ibrahim Soninké, médiateur au sein d'une MOUS et originaire du Mali. En entretien, celui-ci explique que les manières d'habiter des habitants dans leurs pays d'origine sont tellement différentes de celles pratiquées en France que, sans explication préalable, il est impossible pour ces ménages de savoir quel est le bon fonctionnement à adopter. Pour lui, c'est parce que les habitants vivent dans les copropriétés comme ils vivaient dans leur pays d'origine, que cette situation produit la dégradation des bâtiments :

> *« Au départ [à la livraison des immeubles], il n'y avait que des avocats, des policiers et des magistrats. Après, c'est devenu des quartiers de primo arrivants. Des gens qui ne sont jamais venus en France. C'est la première fois qu'ils atterrissent en France. […] Pour moi, ça explique un peu la dégradation. L'utilisation du matériel ou des espaces collectifs, on va les utiliser comme chez nous alors que ce n'est pas pareil. Par exemple, nous au pays le tri sélectif on ne le fait pas. On a 1 500 000 kilomètres carrés pour 1 500 000 d'habitants. Une personne elle a un kilomètre de terre à elle toute seule, alors, tu peux mettre les déchets que tu veux, tu n'embêtes personne. Pareil, au pays, on n'a pas souvent d'ascenseurs alors, il y en a qui ne savent pas les utiliser. Moi je pense ça, je le dis honnêtement ».*

C'est donc parce que les installations (ascenseurs) et les pratiques (tri sélectif) ne sont pas les mêmes au pays qu'en France, qu'Ibrahim associe la position ethnique des habitants à un facteur de dégradation.

De la même manière, Ali Kaya, médiateur au sein du MOUS et originaire de Turquie, précise que s'il se sert des interactions avec les habitants pour rappeler quelles sont les règles à suivre dans les nouveaux immeubles, ces rencontres sont aussi utilisées pour délivrer des conseils qu'il légitime par la méconnaissance généralisée de ces locataires immigrés face à certaines pratiques. C'est notamment le cas de la gestion de la consommation d'eau ou encore de la chaudière :

> *« Si quelqu'un vient avec une facture d'électricité ou d'eau, « oui j'ai ça ». [Je réponds] « C'est énorme c'est trop. Ben, vous êtes combien dans la maison ? » On va dire 4, 4 personnes. « Mais 4 personnes comment tu as consommé ça ? ». « Ben, je ne sais pas ». « Ben écoutez monsieur… Si tu laisses ton robinet couler, bien sûr que tu payes ça, mais pourquoi est ce que tu ne fais pas gaffe ? Pourquoi tu ne fais pas des économies ? ». « Ben comment est ce que je fais pour faire des économies ? ». « Ben, tu fais ça et ça et ça ». Nous, on explique, on dit de faire attention. Par exemple, nous, on a expliqué aux gens « qu'au lieu de laisser ton robinet couler pour nettoyer ton assiette tu peux mettre une cuvette en plastique dedans. Tu peux laver ton assiette ton verre dans une cuvette et après tu rinces ». « Ben, c'est une bonne idée ça ». « Ben oui, mais si tu laisses ton robinet couler pour un verre d'eau, tu vas consommer un ou deux litres d'eau. Si tu laisses toutes tes lumières partout dans la maison personne ne paye pour toi. C'est vous qui payez monsieur et madame. Tu fais des économies madame ». Tu vois ce que je veux dire ? Il y en a qui ne savent pas, parce que ce n'était pas comme ça chez eux. Par exemple, on en a certains qui augmentent leur chauffage et qui en même temps ouvrent toutes les fenêtres. « Non mais madame, tu ouvres tes fenêtres 15 minutes pour aérer ta maison et après tu fermes. Sinon ta chaudière, elle va tourner toujours, toujours. […] Sur la chaudière on va dire « attention, là tu consommes trop ». « Ah bon ? ». « Ben oui Monsieur ». « Ah bon merci c'est gentil, moi je n'avais pas compris ça ». Ceux qui n'ont pas l'habitude il ne savent pas ».*

Pour Ali, ce sont donc parce que les habitants sont confrontés à des pratiques différentes de celles employées dans leur pays d'origine, que ceux-ci ne parviennent pas toujours à se les approprier.

Dès lors, on comprend bien comment la vision ethnicistante de ces professionnels renvoie la responsabilité de la dégradation des anciennes copropriétés – et le risque d'une détérioration des nouvelles résidences – aux habitants, à leurs positions immigrées et à l'emploi de mauvaises pratiques résidentielles. En effet, quand Ali explique qu'il utilise les interactions avec les locataires pour délivrer des conseils liés à l'utilisation de certains équipements, ce discours sert en fait aussi à pointer leur méconnaissance et la façon dont celle-ci risque d'accentuer les difficultés budgétaires des ménages, des résidences et par conséquent la dégradation des bâtiments. Concrètement, si l'eau, l'électricité et les chaudières

sont mal utilisées, Ali estime que cette situation ne permet pas de « *faire des économies* » puisque les dépenses et les consommations sont plus importantes que la moyenne. Implicitement, ce discours renforce l'idée selon laquelle cette situation risque d'augmenter le montant charges, de fragiliser les habitants qui ne parviennent pas à les payer et donc de mettre en péril le fonctionnement et la gestion des immeubles en aggravant les dettes dues auprès des créanciers.

Par rapport à l'encadrement des habitants, la vision ethnicisante que porte ces professionnels alimente inévitablement le sens que ceux-ci donnent à ces opérations. En effet, puisque ces intervenants partent du principe que les habitants ne maîtrisent pas les codes à respecter, cette interprétation les conforte dans l'idée de faire de l'encadrement une action qui serait utile et adaptée aux caractéristiques des populations qui en sont destinataires. Notamment, cette dimension s'observe dans les propos d'Ali, précédemment cités. Dans la restitution qu'il fait de ses interactions avec les habitants et des conseils qu'il leur délivre, celui-ci décrit systématiquement les retours qui lui sont faits sur son travail comme étant d'essence positive (« *c'est une bonne idée ça* », « *merci c'est gentil, moi je n'avais pas compris ça* »). De cette manière, les explications qu'il donne aux habitants pour les aider dans l'utilisation de leur chaudière ou pour faire leur vaisselle en utilisant le moins d'eau possible sont, comme les actions cherchant à rappeler les règles, envisagées comme un moyen de délivrer une information nécessaire et en cohérence avec la méconnaissance des dispositifs qu'ils associent aux positions immigrées de ces habitants.

Le recours à une vision ethnicisante de la dégradation démontre donc que si ces professionnels voient les pratiques de ces habitants comme étant éloignées de celles attendues, c'est à la fois parce qu'ils considèrent que les normes résidentielles employées dans un immeuble collectif français diffèrent de celles appliquées dans leurs pays d'origine et parce qu'ils estiment que la concentration de ménages immigrés dans les copropriétés – et plus tard dans les résidences neuves – ne permet pas la diffusion des bons modèles d'habiter. Alors, c'est pour ces raisons que ce regard de les conforte dans la nécessité de devoir encadrer et accompagner les habitants vers l'adoption de nouvelles normes résidentielles.

1.2. La vision sociale de la dégradation

À côté de la vision ethnicisante, ces professionnels lient aussi la dégradation des copropriétés des Bosquets et de la Forestière aux positions sociales des habitants. S'il a été évoqué que ces espaces ont au moment de leurs livraisons d'abord été occupés par des ménages appartenant aux catégories moyennes et supérieures, celles-ci sont ensuite rapidement remplacées par les catégories populaires qui deviennent aussi bien majoritaires dans les logements en location que parmi les propriétaires occupants. Pour les professionnels intervenants sur le PRU, cette concentration de populations modestes constitue un facteur explicatif de la dégradation des bâtiments dans la mesure où ils considèrent que ces habitants n'ont pas les moyens économiques et financiers de devenir propriétaires et/ou de garantir le budget de fonctionnement des immeubles. Cette lecture est d'ailleurs ici aussi généralisée à tous les professionnels parce qu'autant reprise par les acteurs les plus diplômés que par ceux issus du terrain.

Ainsi, selon Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain, et Ali Kaya, médiateur au sein d'une MOUS, cette explication sociale de la dégradation se mesure quand ceux-ci affirment que les faibles ressources des ménages ne leur permettent pas toujours de faire face au remboursement de leurs prêts immobiliers (pour les propriétaires) ou au paiement de leur loyer (pour les locataires). Plus encore, ils déplorent que l'acquittement de certaines dépenses, comme les charges de copropriétés, ne soient pas toujours honorées. Celles-ci sont pourtant indispensables au bon fonctionnement des immeubles.

> *« Aujourd'hui, on a une grande partie de gens précaires. Même les propriétaires occupants étaient plus ou moins précaires. Voilà, ils payaient un remboursement à la banque et voilà, ils étaient précaires, ils n'y arrivaient pas toujours ».* Extrait d'entretien Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain.

> *« Ici, la population c'était une population pauvre. Les gens n'arrivaient pas à payer les charges. Il y avait du RSA, du RMI, du chômage ici. Les gens, ils touchaient je ne sais pas moi 300-400 euros par mois. Il y a 400 euros de charges par mois ici. Comment est ce qu'ils peuvent payer les charges ? C'est impossible. C'est là que les gens ont commencé à freiner et à ne pas payer les charges. Qu'est ce qui se passe aujourd'hui ? Les dettes de charges se cumulent : 20 000, 30 000, 50 000 euos ».* Extraits d'entretien, Ali Kaya, médiateur au sein d'une MOUS.

Pour Claire et Ali, c'est donc la fragilité économique des habitants de ces copropriétés qui les empêche de s'astreindre au paiement de certaines charges, dont celles de copropriétés

qui deviennent rapidement trop élevées pour eux. Or, comme le précise de son côté Camille Lartigue, directrice de la politique de la ville, cette situation est extrêmement problématique puisque, sans budget de fonctionnement, la copropriété se trouve dans l'incapacité d'assurer la maintenance des bâtiments et des prestations élémentaires :

> *« Les personnes ne payaient plus les charges donc forcément quand il n'y a plus rien dans le pot commun, ben, tu ne peux plus payer. Donc même le ménage, le strict minimum n'était pas fait ».*

Pendant que ces professionnels pointent l'incapacité des habitants à faire face au paiement de certaines charges de gestion, cette situation devient donc pour eux une des raisons principales de la dégradation des bâtiments. Moins ces quittances sont payées, plus les dettes de la copropriété augmentent et plus il semble difficile de garantir l'entretien des immeubles.

À côté de cette justification centrée sur les faibles ressources économiques des ménages, la vision sociale de la dégradation, que fournissent ces professionnels, se manifeste aussi dans la façon dont ils considèrent que le mauvais état des bâtiments – et les risques de nouvelles détériorations – dépendent du comportement des enfants et, par extension, des pratiques éducatives des parents. À titre d'exemple, c'est en partant du principe que les ménages qui résident à Clichy-sous-Bois et à Montfermeil sont souvent des familles nombreuses, logées dans des petits appartements, que Carine Leri, chef de projet développement local, émet l'hypothèse que les parents demandent régulièrement à leurs enfants de quitter l'appartement pour aller jouer à l'extérieur :

> *« Quand tu as déjà 10-12 enfants dans un appartement, c'est d'office dehors ! ».*

Si pour Carine cette pratique semble légitime compte tenu de la suroccupation des logements, elle profite ensuite de cet exemple pour remettre en cause les pratiques éducatives parentales. Ainsi, tout en justifiant le besoin qu'ont les enfants d'aller dehors, elle dénonce le fait que les parents ne les surveillent pas et ne les accompagnent pas dès lors qu'ils sont sortis de l'appartement. Or, cette situation est, pour elle, un vecteur important de dégradation des bâtiments. Elle estime que sans un contrôle suffisant des enfants dans les parties communes, cette présence provoque des désordres et ne favorise donc pas le bon entretien de ces espaces :

> *« Malheureusement, je pense qu'il y a pas mal de soucis liés aux enfants. Je pense que les enfants gèrent des tâches qu'ils ne devraient pas gérer comme sortir les poubelles ou*

s'occuper du petit frère et de la petite sœur, ce qui est très courant sur le quartier. Du coup, c'est clair que quand tu as 6 ans et que tu t'occupes d'un petit de 3 ans tu n'es pas responsable. Si le petit de 3 ans écrase toutes les plantes de la cour, je pense qu'à 6 ans, tu t'en fous parce que tu n'as pas ton père ou ta mère qui te dit attention tu ne le fais pas. Quand tu es petit, tu fais des bêtises quand tu n'as pas les parents derrière […] Moi je pense qu'il y a aussi beaucoup d'enfants dans les familles, ce qui fait que parfois ils sont dehors et que du coup la mère n'est pas forcément dehors à regarder ce qu'ils font. […] Les enfants, quand tu es petit, tu joues avec les ascenseurs, quand tu as envie d'aller aux toilettes, tu fais là où tu es. Voilà, si tu n'as pas de parents derrière… ».

Ici, le regard de Carine sur la présence des enfants dans les espaces collectifs traduit la manière dont elle oppose plus généralement les pratiques éducatives des catégories dominantes à celles qu'elle décrit dans les copropriétés et les nouvelles résidences du quartier. En insistant sur le fait que la non présence – et la non surveillance – des parents aux côtés de leurs enfants favorise les situations de désordre dans les parties communes (piétinement des plantes, dérèglement des ascenseurs, présence d'urine), ce discours contribue à délégitimer les pratiques éducatives de ces habitants, issus des catégories populaires et immigrées, et à les distinguer de celles des catégories moyennes et supérieures qui valorisent au contraire l'encadrement des enfants et de leurs loisirs. Ainsi, les propos de Carine renvoient aux travaux qui démontrent « *que les parents de milieux populaires adhérent […] majoritairement à l'idéal type du « développement naturel » quand ceux des classes moyennes et supérieures se retrouvent davantage dans l'idéal type d'une « inculcation systématique*[562] ». S'il est ici pensé que le comportement des enfants entraîne la dégradation des bâtiments, cette interprétation devient sociale dans le sens où elle associe cette attitude aux positions sociales de ces habitants.

Dans la lignée de la vision ethnicisante, cette lecture sociale de la dégradation des bâtiments résume une fois de plus l'explication de ce phénomène aux caractéristiques des habitants. Ces derniers étant à nouveau considérés comme les principaux responsables de la situation des copropriétés quand leurs pratiques actuelles sont d'ailleurs aussi perçues comme une menace pour le fonctionnement des résidences neuves.

---

[562] VAN ZANTEN A., « Le travail éducatif parental dans les classes moyennes et supérieures : deux modes contrastés d'encadrement des pratiques et des choix des enfants », *Informations sociales*, 2009, n° 154, p. 80-87. (Page 80). Ce constat est aussi présent dans les écrits de Pierre Gilbert et fait directement référence aux travaux d'Anette Lareau. GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.* LAREAU A., *Unequal childhoods. Class, race and family life*, Berkeley : University of California Press., 2003.

À cet égard, alors que cette lecture illustre le regard homogénéisant qui est porté sur les habitants, elle s'envisage aussi comme une ressource pour la construction des pratiques quotidiennes et des actions d'encadrement.

Tout d'abord, quand l'ensemble de ces professionnels considèrent que les habitants n'ont majoritairement pas les moyens matériels de devenir propriétaires et/ou de maintenir les copropriétés en état de fonctionnement, ce postulat les aide à légitimer la démolition des bâtiments et à voir le relogement dans le parc social comme la solution la plus adaptée. C'est notamment ce que souligne Pierre Gagne, directeur du développement local :

> *« L'objectif c'est la suppression de la copropriété où les gens n'ont pas les moyens d'être propriétaires, où les gens n'ont pas les moyens d'entretenir leur copropriété. Là, c'est la stratégie de les supprimer. […] Les propriétaires n'avaient pas les moyens financièrement de devenir propriétaires, leur profil, c'était locataires du logement social. Donc le projet de reconstruction, si c'est un projet pour les gens dont on démolit les immeubles, c'est forcément un projet de logement social ».*

Ensuite, la vision sociale les conforte aussi dans la volonté qu'ils ont de normaliser les manières d'habiter. Par exemple, lorsque ces intervenants dénoncent les pratiques éducatives des habitants et montrent qu'elles favorisent la dégradation des bâtiments, ces remarques leur servent en fait surtout à justifier l'application de règles de vie collective dont la portée concerne aussi bien le comportement des adultes que celui des enfants. De même, cette explication sociale appuie l'imposition des règles sur des arguments budgétaires. Ces acteurs les considèrent d'autant plus utiles qu'elles sont destinées à des ménages qu'ils définissent par la faiblesse de leur position sociale et de leurs ressources financières (voir chapitre 3).

Finalement, si le regard de ces professionnels influence le sens qu'ils donnent aux actions d'encadrement, c'est d'abord parce que la vision ethnicisante de la dégradation les amène à considérer que du fait de leur position étrangère ces habitants ne maîtrisent pas les codes d'habiter français. Ensuite, c'est avec la vision sociale de la dégradation que le travail prescriptif se présente, autant comme un moyen de limiter les risques de fragilisation des habitants face aux charges liées au logement, que comme une façon de contrôler les pratiques – qui comme celles éducatives et de gestion – menacent la pérennité des équipements.

2. L'espace de la politique de la ville comme révélateur d'un regard situé

Alors que ces professionnels mobilisent des arguments ethnicisants et sociaux pour justifier la dégradation des copropriétés et exprimer la crainte qu'ils ont de voir cette situation se reproduire, cette lecture semble plus directement construite par l'espace professionnel[563] dans lequel ils interviennent. Ainsi, on considère que c'est parce que ces professionnels sont inscrits dans l'espace de la politique de la ville, qu'ils associent prioritairement la dégradation et le risque de dégradation aux caractéristiques des habitants (2.1) plutôt qu'aux conditions de production et de construction des logements (2.2).

2.1. L'espace professionnel comme grille de lecture

La première partie de cette thèse a montré que la politique de la ville se met en place de manière expérimentale dans les années 70 avant de s'institutionnaliser à la fin des années quatre-vingt. En pratique, si cette politique cible « *les quartiers dits défavorisés* », elle se concentre majoritairement sur les grands ensembles qui ont été construits en banlieue après la seconde guerre mondiale[564].

Historiquement, c'est pour faire face à la crise du logement et grâce à des aides étatiques que ces types de constructions se sont multipliées jusque dans les années 70. Bien qu'au moment de leurs édifications, ces immeubles bénéficiaient d'une image plutôt positive et attiraient des populations socialement mixtes, ils ont ensuite rapidement fait l'objet de nombreuses critiques pour être enfin délaissés par les catégories moyennes et supérieures. Souvent, cet évitement se justifie par leur éloignement par rapport aux centres-villes, la

[563] Si l'on parle d'espace professionnel – et non pas de champ – pour qualifier l'appartenance aux secteurs de l'intervention sociale et de la politique de la ville, c'est parce que l'on considère que « l'autonomie virtuelle » de ce groupe et des professionnels qui le composent est ici régulièrement remise en cause. En effet, bien que les pratiques des acteurs rencontrés se regroupent autour du quartier et des interactions qu'ils ont avec les habitants, ces actions sont aussi différenciées par la pluralité et l'hétéronomie des autres missions qui leurs sont données. Sur injonction de leurs hiérarchies, les gardiens gèrent par exemple aussi la partie technique des immeubles, les chefs de projet ville interviennent sur l'ensemble de la ville et sur d'autres thématiques. L'action auprès des habitants et des résidences n'est donc pas leur seule mission. Ainsi, c'est au regard de ces dimensions – et selon les conseils de Jean-François Gaspar et Gérard Mauger – que l'on choisit ici de parler d'espace professionnel pour pointer les points communs propres à l'univers de ces acteurs, tout en ayant en tête leurs différences. GASPAR J.-F., *Tenir ! Les raisons d'être des travailleurs sociaux*, Paris, La Découverte, 2012 ; MAUGER G., « Postface de Gérard Mauger », dans GASPAR J.-F., *Tenir ! Les raisons d'être des travailleurs sociaux*, Paris, La Découverte, 2012, p. 279-286.

[564] FOL S., « La politique de la ville, un outil pour lutter contre la ségrégation ? », *op. cit.*

dégradation rapide des bâtiments (liée à des malfaçons de construction ou à la faible qualité des immeubles qui, pour la plupart, n'étaient pas conçus pour durer), et surtout parce que les politiques de logement favorisent, dès le début des années 70, l'accession à la propriété pavillonnaire et prononcent l'interdiction de construire de nouveaux grands ensembles. Alors fuient par les ménages les plus dotées, ces immeubles deviennent dans ce cas majoritairement peuplés par les catégories populaires et les ménages immigrés qui se caractérisent par de plus faibles marges de manœuvre sur le marché résidentiel.

Du fait de cette transformation dans le peuplement et compte tenu du vieillissement rapide des immeubles, les grands ensembles sont présentés, dès les années 70, comme des espaces *« peu harmonieux, mal intégrés à la ville et favorisant la ségrégation sociale*[565] ». Dans un esprit similaire, Olivier Guichard, Ministre de l'équipement, déclare la même année lors d'une allocution à l'assemblée nationale que « *le quartier HLM ou la banlieue résidentielle sont […] des structures déformantes à la limite des lieux d'apprentissage et de la récession sociale*[566] ». Pendant que ces représentations appuient la volonté de mettre fin à la production des grands ensembles, cette lecture illustre aussi comment débute plus généralement la construction problématique de ces espaces qui deviennent rapidement associés à des lieux de relégation et de ségrégation sociale et ethnique. La dimension sociale de la ségrégation prend forme dès que les populations vivant sur ces territoires sont associées aux premières victimes des dérégulations du marché du travail (chômage de masse, CDD, temps partiel, etc.). Dès les années 90, ces populations sont ensuite ethnicisées dans le sens où elles sont en plus généralisées et réduites à leur position immigrée[567]. Ainsi, si jusqu'au milieu des années quatre-vingt les difficultés que rencontrent les grands ensembles sont dans le champ politique (et par les premiers acteurs de la politique de la ville) souvent justifiées par les malfaçons de construction et les caractéristiques des populations, l'explication architecturale s'efface rapidement au profit d'une lecture uniquement sociale et ethnicisée des difficultés. Historiquement, on a vu que ce déplacement s'enracine dans l'émergence de la politique de la ville et au concours des champs scientifiques et médiatiques. En effet, rappelons que pendant que se développe ce nouveau champ d'action publique, son institutionnalisation se trouve d'abord aidée par les travaux qui en sociologie urbaine appuient

---

[565] *Ibid.* (Page 10).
[566] FOURCAUT A., « Les habits neufs des politiques de la ville depuis 1980 », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, octobre 1999, n° 64, p. 113.
[567] CASTEL R., *La discrimination négative. Citoyens ou indigènes ?*, Paris, Seuil, 2007 ; FASSIN D. et E. FASSIN, *De la question sociale à la question raciale. Représenter la société française.* Paris, La Découverte, 2009 ; WEBER L., « Les dernières métamorphoses de la question sociale », *Savoir/Agir*, 2008, n° 3, p. 59-74.

les thèses de la dualisation de la société, de la relégation spatiale et donc de la concentration dans les zones périphériques des catégories populaires et immigrées[568] (voir chapitre 2). De même, le constat de l'effacement de l'explication architecturale prend forme quand en 1993, le comité interministériel des villes décide, en partenariat avec l'INSEE, de définir les zones géographiques prioritaires qui seront les principales destinataires de la politique de la ville. Celles-ci sont alors désignées à partir des taux de jeunes de moins de 25 ans, de chômeurs de longue durée et d'étrangers. À ce titre, la définition de ces zones prioritaires réduit donc la situation de ces quartiers à ces simples critères uniquement orientés vers les habitants[569]. Parallèlement, la construction problématique des espaces est aussi très vite accentuée par le traitement sensationnaliste qu'utilisent les journalistes pour parler de ces quartiers et qui impose une représentation univoque des grands ensembles en les associant à la délinquance, la pauvreté et l'immigration[570]. Pendant que Sylvie Tissot et Franck Poupeau résument cette situation en employant l'expression de « *spatialisation des problèmes sociaux* [571] » pour décrire la façon dont s'impose dans le champ de l'action publique – et de la politique de la ville – une vision spatiale de la pauvreté, cette « *représentation dissocie [donc] les problèmes des quartiers des causes structurelles de la dégradation des conditions d'existence des classes populaires, en les attribuant aux caractéristiques de leurs habitants* [572] ».

La politique de la ville se construit donc dans un contexte où les représentations justifient majoritairement les difficultés des grands ensembles – et de certains territoires de banlieues – par les caractéristiques de leurs habitants issus des catégories populaires et immigrées.

À l'échelle de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, c'est d'ailleurs bien cette lecture qui a été privilégiée dans toutes les mesures d'action publique déployées sur le quartier jusqu'à la signature du programme national de rénovation urbaine (chapitre 2).

---

[568] TISSOT S., « Sociologie urbaine et politique de la ville : retour sur une rencontre autour des « quartiers d'exil » », dans AUTHIER J.-Y., BACQUE M.-H., GUERIN-PACE F., *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, 2007, p. 65-74.

[569] Plus tard, en 1995, cette représentation se consolide encore davantage avec l'utilisation de l'indice synthétique d'exclusion qui combine en une formule les taux de chômage de longue durée, de jeunes de moins de 25 ans, de sans diplôme multiplié par la population total du quartier et pondéré par le potentiel fiscal de a commune. ESTEBE P., « Instruments et fondements de la géographie prioritaire de la politique de la ville (1982-1996) », *Revue française des affaires sociales*, 2001, n° 3, p. 23-38.

[570] MASCLET O., « Du « bastion » au « ghetto » », *op. cit.*

[571] TISSOT S. et F. POUPEAU, « La spatialisation des problèmes sociaux », *op. cit.*

[572] FOL S., « La politique de la ville, un outil pour lutter contre la ségrégation ? », *op. cit.* (Page 12-13).

Concomitamment, la mise en place de la politique de la ville amène à la mobilisation de nouveaux acteurs aux profils différenciés. Ceux-ci s'affirment par la création des emplois de chefs de projets et de chargés de mission qui mobilisent des professionnels souvent dotés d'une formation et d'un diplôme universitaire. Face à eux, sont aussi instaurés les emplois de médiateurs, femmes relais, adultes relais qui sont souvent destinés à des individus moins qualifiés scolairement mais qui possèdent un fort savoir empirique (rendu par le partage d'une position sociale commune à celle des habitants ou, par le fait, qu'ils sont eux-mêmes souvent issus des quartiers)[573].

Ici, l'apparition de ces nouveaux acteurs recompose le champ du social, jusque-là dominé par les professions historiques du travail social (assistant de service social, éducateur spécialisé, animateur socioculturel, conseillère en économie sociale et familiale), et conduit à une redéfinition des pratiques. Dans les relations interprofessionnelles tout d'abord, le développement des politiques sociales territorialisées et l'émergence de ces nouveaux acteurs favorisent « *l'action globale, décentralisée, partenariale* » plutôt que le travail individuel et cloisonné[574]. Ensuite, ce sont les cadres d'intervention qui sont repensés puisque les dispositifs issus de ces politiques ciblent à présent moins les individus mais plutôt le collectif et l'échelle locale du quartier. Enfin, la relation d'aide est aussi transformée dans le sens où apparaissent les idées de responsabilisation et d'activation de l'usager[575]. Si ce modèle est d'abord pensé – et contractualisé – dans le cas des politiques d'insertion (chômage, RSA), il se manifeste aussi dans la politique de la ville et se matérialise par l'injonction à la participation qui est régulièrement demandée aux habitants.

Pour illustrer les transformations provoquées par l'arrivée de la politique de la ville, le champ du social est alors généralisé sous l'appellation plus large d'« intervention sociale ». Cette expression, volontairement plus vague que celle de « travail social » permet ainsi de réunir les professions historiques du travail social, les nouveaux emplois et les transformations du « social » autour d'un même espace professionnel[576]. Si l'on reconnaît l'utilité de cette nouvelle appellation (et sa portée globalisante), on considère – malgré ce changement de perspective – que l'action sociale se maintient néanmoins dans une

---

[573] BOUCHER M. et M. BELQASMI, « L'intervention sociale et la question ethnique. Entre ethnicisation, déprofessionnalisation et pacification », *Hommes et migrations*, 2011, n° 1290, p. 22-32. ION J., « Travailleurs sociaux, intervenants sociaux : quelle identité de métier ? », *Informations sociales*, 2009, n° 152, p. 136-142.
[574] DE MAILLARD J., « Les travailleurs sociaux en interaction. Politiques sociales urbaines, mobilisations des professionnels et fragmentations », *op. cit.*
[575] ASTIER I., « Les transformations de la relation d'aide dans l'intervention sociale », *op. cit.*
[576] ION J., « Travailleurs sociaux, intervenants sociaux », *op. cit.*

perspective d'encadrement des publics. Ainsi, contrairement aux travaux qui sont à l'origine de cette expression (d'intervention sociale) et qui estiment que l'émergence de cet espace professionnel invite à des relations co-construites avec les usagers – au travail social avec autrui [577]–, il a été démontré que la pratique des acteurs de la rénovation urbaine continue de s'ancrer dans la dynamique d'une interaction imposée et aux finalités normatives.

Par rapport aux représentations portées sur les quartiers et leurs populations, ces recompositions ne sont en tout cas pas anodines. Au contraire, cette transformation impose le recrutement d'individus peu qualifiés et issus des quartiers. C'est le cas des médiateurs, des adultes relais, etc. Ceux-ci doivent contribuer au maintien de l'ordre dans ces espaces tout en conduisant un travail de proximité avec les habitants. En retour, l'apparition de ces nouveaux métiers renforce l'idée selon laquelle il faut « *connaître le quartier pour pouvoir y agir, [et] être d'origine étrangère pour pouvoir comprendre les modes de vie des populations d'origine étrangère et être reconnu par elles* [578] ». Il faut en somme bénéficier d'une « compétence ethnoculturelle » pour travailler sur ces quartiers[579]. En partant de ce constat, Manuel Boucher et Mohamed Belqasmi expliquent la mobilisation aujourd'hui accrue d'arguments ethniques et raciaux par l'ensemble des professionnels de l'intervention sociale. À côté des acteurs issus du terrain, ces discours ethnicisants sont alors employés pour le reste des professionnels comme un outil de légitimation de leurs pratiques et de leur présence dans les quartiers[580]. Aussi, cette appropriation est pour ces acteurs une manière de se conformer aux attentes des institutions et des employeurs qui valorisent ce discours et cette compétence ethnique[581]. Ce phénomène est en cela analogue à celui observé dans les établissements scolaires classés en zone urbaine sensible. Alors qu'il est ici aussi valorisé l'embauche de professeurs et de surveillants d'origine immigrée, cette situation autorise la généralisation d'un discours ethnicisant à l'ensemble des acteurs de l'établissement[582].

---

[577] ASTIER I., *Sociologie du social et de l'intervention sociale*, *op. cit.*

[578] LAGIER E., « Les usages ambivalents des catégories ethnicisées. Quand les travailleurs sociaux d'origine étrangère parlent des populations d'origine étrangère », *Hommes et migrations*, 2011, n° 1290, p. 66-76.

[579] Une finalité similaire a d'ailleurs aussi été soulignée dans sphère scolaire avec l'emploi de surveillants et de professeurs

[580] BOUCHER M. et M. BELQASMI, « L'intervention sociale et la question ethnique. Entre ethnicisation, déprofessionnalisation et pacification », *op. cit.*

[581] Ce phénomène rappelle celui des Conseillères en Economie Sociale et Familiale qui ont, elles aussi, dû adapter leurs pratiques, leur formation et leurs représentations pour se conformer aux attentes recruteurs. Notamment, elles ont complété leurs compétences pratiques et techniques d'un savoir faire plus théorique. ABALLEA F., « Surintendante d'usines-conseiller du travail et conseiller en économie sociale familiale : deux dynamiques professionnelles divergentes », *Revue française des affaires sociales*, 2004, n° 3, p. 205-230.

[582] SANSELME F., « L'ethnicisation des rapports sociaux à l'école. Ethnographie d'un lycée de banlieue », *Sociétés contemporaines*, 2009, n° 76, p. 121-147.

De plus, le recours à ces discours ethnicisants est d'autant plus aisé qu'on assiste depuis la fin des années 90 – et surtout depuis les émeutes de 2005 – à la *« banalisation d'une « pensée raciale » qui, parfois ouvertement, et d'autres fois sous le couvert de la religion et de la culture différencie les individus, sans leur aval, en fonction de leur origine, de leur couleur de peau, de leurs signes vestimentaires*[583] ».

C'est donc parce qu'elle est initiée par l'arrivée de professionnels issus du terrain, valorisée comme une compétence et autorisée à une échelle plus large que la vision éthnicisante s'impose aux acteurs de l'intervention sociale et de la politique de la ville.

À Clichy-sous-Bois/Montfermeil, les professionnels interrogés sont engagés sur le PRU en tant que chargés de missions, chefs de projets, médiateurs, gardiens d'immeubles, conseillers en économie sociale et familiale. À ce titre, ils interviennent donc sur un dispositif de politique de la ville (le PRU) quand la pluralité de leurs positions les rapproche du secteur de l'intervention sociale[584].

De manière heuristique, c'est ici la mise en parallèle entre le contexte d'institutionnalisation de la politique la ville et l'inscription de ces professionnels dans cet espace de travail qui donne à comprendre pour quelles raisons ceux-ci mobilisent des arguments ethnicisants et sociaux pour expliquer la dégradation des anciennes copropriétés et la menace qui pèse aujourd'hui sur les résidences neuves. On l'a constaté, la politique de la ville s'est érigée à partir d'une représentation territoriale des difficultés qui associent prioritairement cette situation à la position sociale et immigrée des habitants des quartiers. Parallèlement à la généralisation de cette politique publique, la recomposition du social par l'arrivée de professionnels moins socialement dotés et issus des quartiers impose une lecture ethnicisante de l'action sociale. Alors, on considère que si les professionnels rencontrés accréditent leur pratique sur des arguments ethnicisants et sociaux, c'est en fait parce que c'est la lecture que véhicule plus généralement l'espace professionnel dans lequel ils s'inscrivent.

---

[583] FASSIN D. et E. FASSIN (dir), *De la question sociale à la question raciale. Représenter la société française.*, *op. cit.* (Page 17).

[584] Si l'affiliation des gardiens d'immeubles à cet espace d'intervention semble moins évidente que pour les autres professionnels, il est considéré que c'est parce que l'arrivée de la politique de la ville a contribué à renouveler leurs missions que ceux-ci peuvent, à présent, être intégrés dans ces champs professionnels. En effet, comme le souligne Abdelhafid Hammouche, aux tâches traditionnelles confiées aux gardiens (entretien, petites réparations), s'ajoutent à présent la gestion des conflits et des tensions de voisinages. Ce sont donc ces missions de médiation qui les rapprochent des nouveaux métiers de la politique de la ville et de l'intervention sociale et qui permettent de les inscrire dans ces champs. HAMMOUCHE A., « La politique de la ville entre médiation et proximité », *Droit et société*, 1998, n° 38, p. 109-129.

En outre, l'objectivation de ces résultats atteste d'une importante transformation dans le profil des acteurs de l'intervention sociale et de la politique de la ville. Plus concrètement, rappelons que Sylvie Tissot présentait les pionniers de cette intervention publique comme des acteurs dotés d'un fort capital militant et marqués par une volonté réformatrice du fonctionnement étatique[585]. Avec la politique de la ville, ceux-ci souhaitaient sortir d'un appareil législatif descendant pour octroyer plus de pouvoir aux citoyens et valoriser les ressources des populations locales. Loin de cette aspiration militante, c'est aujourd'hui au contraire une vision personnifiée des difficultés de ces territoires qui s'impose. Celle-ci prenant forme dès que ces professionnels attribuent cette situation aux caractéristiques des habitants. Ainsi, lorsqu'ils justifient l'encadrement par rapport aux positions sociales et immigrées des habitants, on comprend pourquoi cette vision impose une relation de domination et un regard surplombant plutôt qu'une égalité de position favorisant la participation et la construction dans un esprit militant.

2.2. L'évitement des effets liés aux conditions de production des logements sur la dégradation des bâtiments

Alors que ces professionnels justifient la dégradation des anciennes copropriétés et les risques de détérioration des nouvelles résidences par les caractéristiques des habitants, les références aux conditions de production des logements et/ou les problèmes de gestion sont, au contraire, souvent laissés abandonnées.

Tout d'abord, ce constat s'observe quand les seuls de ces professionnels qui présentent les conséquences de la mauvaise gestion sont en fait ceux qui ont la particularité d'avoir vécu dans un de ces bâtiments. C'est notamment le cas d'Ibrahim Soninké et d'Ali Kaya, médiateurs au sein d'une MOUS. Le dernier, a été propriétaire d'un appartement à la Forestière de 1997 à 2003 avant d'acquérir un pavillon dans le Val d'Oise. En entretien, c'est cette ancienne position résidentielle qui lui permet de lier la responsabilité des syndics et des promoteurs devenus bailleurs par défaut au manque d'entretien des bâtiments et l'accroissement de la dette de la copropriété :

[585] TISSOT S., « Les sociologues et la banlieue », *op. cit.*

« Moi-même, j'ai été propriétaire occupant. On a eu plein de syndics qui sont venus ici à la Forestière. Ils ont bouffé l'argent de la Forestière et ils sont partis. Surtout, moi je ne pardonnerai jamais century 21. Century 21, c'est un syndic judiciaire. Il est venu, il a pris l'argent. Il a augmenté les charges de 50 % mais il n'a rien fait. […] À la Forestière, c'était presque 100-120 de propriétaires occupants. Les autres, c'était des locataires du parc privé. Il y avait une agence, GESIM, qui avait 94 logements ici. Eux, ils payaient 0 euro pour les charges pendant je ne sais pas combien d'années. Ils n'ont jamais payé. C'est à cause de GESIM que la Forestière a coulé. 94 appartements qui ne payent jamais les charges, c'est énorme ! ».

C'est donc parce qu'il a été copropriétaire d'un des appartements de la Forestière, qu'Ali reconnaît les effets de la gestion peu scrupuleuse des syndics et des bailleurs par défaut sur la dégradation des bâtiments.

En pratique, cette histoire est aussi reprise (mais de manière moins directe) par Pierre Gagne, directeur du développement local. Celui-ci a la particularité d'être un des plus anciens professionnels à travailler sur ce territoire. Il a été embauché sur son poste en 2000.

Ainsi, les acteurs qui évoquent les conditions de gestion de la Forestière sont en nombre extrêmement limité (3 sur 29), ou caractérisés par des positions professionnelles dominées (les médiateurs comme Ali et Ibrahim occupent les emplois les moins qualifiés). Et, c'est justement cette infériorité numérique et sociale qui explique en partie pourquoi cette histoire n'est pas davantage reprise dans les discours des autres acteurs de terrain. Hormis ces 3 enquêtés qui bénéficient d'une longue ancienneté sur le territoire et/ou qui ont vécu à la Forestière, il faut dire que les autres ont tous avoué ne pas posséder de connaissance précise du territoire avant d'y travailler. Pour se justifier, ils précisent tous avoir été recrutés ces dernières années (2005 pour la plus ancienne, sinon tous après 2009), et alors que le programme était déjà en place. Dans cette conjoncture, ils ne connaissent pas les raisons économiques et de gestion qui ont conduit à la dégradation des copropriétés, mais ils expliquent surtout cette situation par l'histoire qui leur a été rapportée et qui comparativement aux objectifs du programme (qui valorise la mixité sociale et la généralisation du parc social pour changer les quartiers) fait des habitants et de leurs caractéristiques les responsables de la dégradation. De manière révélatrice la méconnaissance de cette histoire a été remarquée lors d'un échange informel avec Carine Leri, chef de projet développement local.

« Alors que je me trouvais au service des archives de Clichy-sous-Bois dans le but d'obtenir des informations sur l'histoire de ces copropriétés, j'ai profité de ma présence sur place pour partager ma pause déjeuner avec Carine et le reste de son équipe (notamment quelques-uns de ses collègues qui interviennent sur le bas Clichy. Lors du repas, Carine me demande « où j'en suis de la rédaction et sur quelle partie de la thèse je travaille ». J'explique alors que je

commence l'écriture d'un chapitre qui va permettre de revenir sur l'histoire des copropriétés (le chapitre 1) et je fais notamment référence aux travaux de Sylvaine le Garrec qui ont grandement contribué à lier les dégradations des copropriétés à leurs conditions de production, de commercialisation et de gestion. En retour, Carine me demande si je pourrai lui faire parvenir quelques-uns des articles de Sylvaine Le Garrec avant d'avouer : « c'est vrai que nous cette histoire on ne la connaît pas. On est là depuis peu d'années, alors on ne connaît que ce qu'on nous a raconté mais on n'en sait pas vraiment plus ». Cette remarque est ensuite approuvée par le reste des acteurs présents autour de la table ». Extrait du journal de terrain, notes sur un échange informel, le 9 octobre 2015.

Si ces acteurs négligent les effets de conditions de production, de commercialisation et de gestion sur la dégradation c'est donc parce qu'ils sont très peu nombreux à connaître cette histoire quant au contraire leur inscription dans la politique de la ville les autorise à justifier cette situation par les caractéristiques des habitants.

En même temps, cette faible considération des facteurs extérieurs aux habitants pour expliquer la dégradation des bâtiments se maintient dès qu'ils évoquent aujourd'hui le cas des résidences neuves qui ont été construites dans le cadre du PRU. Il faut dire que parmi ces nouvelles constructions, de nombreux immeubles comportent, à leur tour, plusieurs malfaçons qui risquent de compromettre la pérennité des équipements voire de reproduire les situations d'endettement. Par exemple, dans une des premières résidences livrées à Clichy-sous-Bois en 2007, les provisions de charges demandées par Véolia ont été mal calculées. Pendant 2 ans, aucune somme n'a été demandée aux habitants au titre de leur consommation d'eau jusqu'à la délivrance d'une facture rétroactive s'élevant souvent à plus de 1 000 euros par foyer. Si cette situation a été résolue grâce à l'obtention d'aides financières, celle-ci a d'abord risqué de mettre en difficulté les ménages les plus économiquement fragiles.

Dans le même esprit, Malika Benjelloun, gardienne d'immeuble, et Carine Leri, chef de projets de développement local, reconnaissent que les logements (réhabilités ou neufs) sont aujourd'hui régulièrement affectés par de nombreux problèmes liés à des défauts d'aménagement et de construction :

« MB : Sur mon parc aux Bosquets, ils n'ont pas cassé mais ils ont réhabilité. La réhabilitation a été très mal faite et moi ça fait 2 ans que je me bats pour que ça soit réparé chez les gens.

RH : Qu'est ce qui a été mal fait ?

MB : Ben, les portes sont mal posées. Elles ont été un peu posées en biais, alors du coup dans l'entrée les contours, on voit à travers. C'est légèrement décalé. Normalement, ce sont des portes coupe-feu, alors on ne devrait pas voir le jour. On a aussi des encadrements qui ont été mal découpés ou qui ont été mis, enlevés, remis, re-enlevés alors c'est très très moche. On a aussi des serrures qui ne marchent plus avec des portes qui restent bloquées et des gens à

l'intérieur ou à l'extérieur. On a aussi des fenêtres qui ne ferment pas. On a les tabliers de baignoire qui ont été coupés en deux. Je n'ai jamais compris pourquoi. Ils ont dû les couper à la base sauf que, quand ils ont mis les baignoires, c'était trop petit. Ils ont donc rajouté un morceau, mais ce morceau il tombe tout le temps. Les gens ça les énerve. […] On a des plaintes qui ont été posées dans les salles de bain. Ça n'a pas été terminé. Des fois, il manque des bouts pour terminer le contour. On a aussi l'infiltration au niveau des toitures, des peintures qui ont été faites mais qui s'écaillent parce qu'elles étaient mal faites à la base. Il n'y a pas eu de préparation de mur. Même moi, qui ne suis pas peintre à la base, je le sais. Voilà, ce sont des trucs comme ça ». Extrait d'entretien Malika Benjelloun, gardienne d'immeuble chez un bailleur social.

« [Dans une résidence neuve], il y a une trentaine de familles qui viennent d'emménager et le souci de ce patrimoine c'est que les entreprises ont fait n'importe quoi dedans. Il y a des infiltrations en fait. Il pleut chez les gens. Il y en a une partie qui n'a pas de chauffage, il y a des toilettes bouchées parce qu'on a balancé le ciment dedans. C'est assez courant de devoir reprendre pas mal de choses. Sur [une autre résidence] il y a carrément des plafonds qui se sont effondrés après une inondation alors que les gens venaient d'emménager ». Extrait d'entretien, Carine Leri, chef de projets de développement local.

Au quotidien, la répétition de ces problèmes conduit à la mise en difficulté des professionnels. Ces situations provoquent, en effet, l'agacement des habitants et risquent de fragiliser la mise en place des interactions de contrôle. À titre d'exemple, Carine Leri, chef de projets de développement local, précise que lorsqu'un immeuble connaît de trop nombreuses malfaçons de construction, il est plus difficile pour elle d'intervenir auprès des habitants et de leur demander de respecter les règles :

« Pour cette résidence on voudrait leur mettre une piqûre de rappel sur le tri et le respect des locaux. Maintenant on n'est pas vraiment en mesure de leur faire la leçon sachant qu'il pleut chez eux. Enfin voilà, il faut remettre les choses dans leur contexte. On ne va pas pouvoir leur gueuler dessus. Il faut leur dire, mais on ne peut pas entamer trop de chose alors qu'on est sur des problématiques où les gens n'ont pas de chauffage ».

De la même manière, Malika Benjelloun, gardienne d'immeuble, raconte comment elle s'est retrouvée en difficulté quand un locataire est venu la rencontrer pour évoquer avec elle le cas d'une des fenêtres de son appartement qui ne tient pas en position fermée depuis plus de 3 ans. Face à l'incapacité éprouvée par Malika pour lui donner un délai de réparation précis, ce locataire s'est énervé avant de l'enfermer de force dans sa loge.

RH : Est-ce que ces malfaçons sont difficiles à gérer dans votre activité quotidienne ?

MB : Oui, quand ça perdure oui.

RH : Pourquoi qu'est ce que ça provoque ?

MB : Ben, le stress des gens. Moi celui qui m'a enfermée dans mon bureau, c'est parce que ça fait 3 ans qu'il a une fenêtre qui ne ferme pas. Quand il est venu me voir et que je lui ai dit : « c'est en cours ». C'est le mot qu'il ne fallait pas. Il m'a dit : « mais madame, c'est en cours.

En cours de quoi ? ». Il m'a dit « non mais dites-moi un délai ? ». « Je n'ai pas de délai Monsieur ». Des fois on se retrouve dans des situations…

RH : Pourquoi, vous êtes dépendants des entreprises ?

MB : Oui et on est dépendant de Madame Gaudier [chargée de gestion locative]. Moi, tant qu'ils n'avaient pas vu la difficulté que j'avais, ils ne trouvaient pas ça important de faire des travaux. Sauf que, le jour où on m'a enfermée dans mon bureau, qu'elle a été obligée de se déplacer et qu'on lui a expliqué le problème, comme par hasard tout s'est débloqué ».

En même temps que cet extrait d'entretien éclaire sur les difficultés rencontrées par ces professionnels, celui-ci démontre que si ces intervenants négligent l'effet des conditions de production sur la dégradation des bâtiments neufs, c'est d'abord parce qu'ils n'ont pas vraiment le pouvoir d'agir sur cette situation. Celle-ci étant régie par un nouveau principe de division du travail entre tous ces acteurs de terrain[586]. En fait, dès que des problèmes surviennent dans les immeubles (qu'ils soient neufs ou réhabilités), leur gestion nécessite, en premier lieu, que ces difficultés soient identifiées comme relevant bien de défauts de construction et non de défauts d'usage. Ensuite, ces désordres ne peuvent être réparés que par l'intervention d'entreprises mandatées par le bailleur et/ou le constructeur dans le cadre de la garantie de parfait achèvement ou décennale. De cette manière, les délais de réparation sont alors liés à la réactivité des professionnels dont la position hiérarchique est chez le bailleur parmi la plus élevée. À l'échelle du quartier, cette mission n'est par exemple confiée qu'aux responsables de site ou aux chargés de gestion locative qui sont les seuls habilités à contacter les entreprises. Les acteurs de terrain (les gardiens, les MOUS ou bien les agents des villes) ne peuvent donc que transmettre l'information aux responsables chez les bailleurs mais n'ont pas de réelle capacité d'action. Enfin, les délais de réparation varient aussi selon les disponibilités des artisans pour pouvoir revenir sur le site.

Ainsi ces procédures rappellent que la plupart des professionnels qui réalisent des accompagnements post-relogement le font dans le cadre de la politique de la ville qui valorise surtout le travail avec l'habitant et pour qui l'intervention sur les malfaçons de construction ne fait pas vraiment partie des missions qui leur sont attribuées. Par exemple, un rapport de l'association « la Sauvegarde 93 » – qui est l'employeur de la MOUS Forestière – articule seulement les missions de ce service autour d'un rôle d'apprentissage (« *il faut apprendre à habiter ensemble, s'approprier son statut de locataire, établir des relations avec son bailleur* »), d'intermédiaire par rapport aux autres institutions du quartier et de veille sociale

[586] Le premier a été objectivé par la répartition des interactions de contrôle (chapitre 3).

(en matière d'accès au droit)[587]. À aucun moment il n'est donc demandé à ces acteurs de conduire eux-mêmes des réparations dans les immeubles ou les logements. Contrairement aux opérations orientées sur le comportement des habitants, les possibilités d'agir sur les problèmes de constructions sont dans ce cadre extrêmement limitées et dépendantes de la réactivité des entreprises et des responsables de sites. Alors, le seul moyen d'action qui est réservé à ces professionnels de terrain consiste à essayer de mettre en place des procédures pour améliorer la communication des informations entre les bailleurs (qui sont les gestionnaires des bâtiments) et les habitants. C'est notamment dans ce cadre que sont élaborées des « chartes d'engagement mutuel » dans lesquelles la ville propose au bailleur de s'engager à limiter au maximum la durée des délais de réparation et à les communiquer davantage aux habitants. Sans pour autant remettre en cause l'utilité de cette mesure, celle-ci traduit bien la façon dont l'inscription de ces professionnels dans la politique de la ville limite leurs marges de manœuvres pour agir sur les problèmes de construction. Ainsi, c'est parce que l'intervention sur les malfaçons ne fait pas vraiment partie de leurs missions quotidiennes que ces professionnels éludent souvent ces problématiques.

Aussi, si ces intervenants négligent les effets des conditions de production et de construction des logements sur la dégradation des bâtiments, Sylvaine le Garrec constate que c'est en partie parce que l'analyse de ces situations ne fait souvent pas partie de leur domaine de connaissances[588]. Effectivement, à l'échelle des anciennes copropriétés, cette auteure explique que toutes les mesures d'actions publiques qui ont été conduites dans le cadre de la politique de la ville et plus tard du PRU ont à chaque fois été pensées par des professionnels issus de l'intervention sociale et/ou du champ du logement. Comme à l'échelle nationale, la gestion des copropriétés dégradées a d'abord été assumée par les professionnels du droit, avant que ceux-ci ne s'effacent dans les années au profit des spécialistes du logement et de l'intervention sociale qui justifient prioritairement la dégradation des bâtiments par les caractéristiques des habitants. Au niveau national comme à celui de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, l'expertise architecturale et le droit des copropriétés ne font donc progressivement plus partie du domaine de connaissance des professionnels qui interviennent sur ces espaces. Pourtant, les données montrent que la connaissance des règles de droit et des

[587] SAUVEGARDE DE SEINE SAINT DENIS, *Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale « Mieux Vivre Ensemble » à Clichy-sous-Bois*, 2011.
[588] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*

règles architecturales sont essentielles à la compréhension des situations de dégradation des copropriétés.

Aujourd'hui, un constat similaire s'objective dans le regard que portent les professionnels interrogés sur les nouvelles résidences. En effet, bien que tous ces acteurs reconnaissent l'existence de problèmes de construction dans les résidences neuves, ceux-ci ne savent pourtant pas vraiment les expliquer autrement qu'en faisant référence à la garantie de parfait achèvement et en minimisant leurs effets par opposition à ce qu'ils perçoivent comme de mauvaises pratiques habitantes. Ainsi, il est fréquent que ces professionnels présentent les malfaçons comme un phénomène régulier pour une construction neuve – et finalement peu alarmant sur les possibilités de dégradations futures – quand au contraire ils renvoient régulièrement la menace d'une nouvelle détérioration aux comportements des habitants. C'est notamment le cas de Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain. Si elle excuse facilement les malfaçons de construction qu'elle présente comme inévitables dans un immeuble neuf, elle précise en revanche que ce sont plutôt pour elle le comportement des habitants et/où la faiblesse des financements étatiques déployés pour le volet social et l'accompagnement des habitants, qui menacent la réussite des PRU :

> *« Les gens ne comprennent pas pourquoi est ce que c'est neuf et que ça déconne ? Ben parce que c'est neuf. Les gens sont tellement habitués à acheter des choses chez Darty et Carrefour qu'ils ne comprennent pas que quand il y a un logement neuf il y a des fuites et que les matériaux ont bougé. Il y a eu deux saisons qui sont passées. Un coup le matériel s'est dilaté, un coup il s'est contracté et une fissure est apparue. Voilà, les fondations jouent les premiers 6 mois… Nous, on a la garantie de parfait achèvement mais on a aussi un débat d'expertise qui prend du temps. Pendant ce temps, les fissures restent dans le logement. C'est moche mais c'est que de l'esthétique. […] Par contre, moi je pense qu'il y a une étape urbaine, et une étape sociale. Quand l'État en aura marre de voir les PRU se péter la gueule il mettra de l'argent dans le social pour de vrai. Moi je pense que ce qu'on a fait aujourd'hui en gestion urbaine de proximité c'est bien, c'est utile. Maintenant il faudrait aller plus loin et plus loin dans le temps. Il faudrait créer une école pour apprendre à bien utiliser son logement ».*

Dans cet extrait, Claire hiérarchise donc les raisons qui pourraient provoquer la dégradation des nouvelles résidences. Notamment, ce constat se mesure dès qu'elle banalise les effets des malfaçons de construction pour, au contraire, montrer que la réussite du programme dépend surtout de la capacité de l'État à développer plus de moyens pour aider à l'accompagnement et l'encadrement des habitants. Claire réduit ainsi les effets que pourraient avoir les malfaçons de construction pour ensuite réaffirmer que ce sont bien les manières d'habiter qui constitueraient le principal risque de dégradation.

De façon plus générale, ce mécanisme classificatoire traduit la façon dont ces perceptions sont inévitablement liées à l'espace professionnel de ces intervenants. En effet, si la conduite des accompagnements post-relogement se concentre aussi prioritairement sur l'encadrement des habitants, c'est bien parce que leur inscription dans la politique de la ville les amène à penser que ce sont surtout les caractéristiques des habitants, plus que les conditions de production, qui expliquent la situation des anciennes copropriétés et menacent aujourd'hui le fonctionnement des résidences neuves. Autrement dit, c'est parce que ces professionnels s'inscrivent dans ces cadres d'actions que toute explication de la dégradation, autrement que par les caractéristiques des habitants, renvoie à des missions, des domaines de compétences et de connaissances qui ne sont pas les leurs.

Finalement, si ces professionnels mobilisent des visions ethnicisantes et sociales pour expliquer la dégradation des anciennes copropriétés, le risque de détérioration des nouvelles résidences et légitimer leurs actions d'encadrement, ces représentations illustrent en fait comment leurs perceptions sont particulièrement liées à leur appartenance au secteur de l'action sociale et à la politique de la ville. Notamment, quand ces cadres valorisent la construction problématique des quartiers autour des caractéristiques des populations, l'inscription des professionnels en leur sein explique pourquoi ceux-ci se concentrent sur l'encadrement des habitants plutôt que sur une lecture juridique et architecturale des problèmes, qui ne fait d'ailleurs, ni partie de leurs missions, ni de leurs compétences.

II. L'influence des positions sociales et des parcours biographiques sur les actions d'encadrement

Si ces professionnels s'inscrivent dans l'espace de la politique de la ville, ils sont malgré tout loin de constituer un ensemble homogène. Dans la lignée des écrits de Yasmine Siblot qui considère qu'uniformiser les positions sociales et les pratiques d'une catégorie de professionnels revient à porter sur elle un regard stéréotypé, il convient alors d'envisager par quelles caractéristiques se différencient ces acteurs rencontrés[589].

Tout d'abord, ces intervenants se distinguent les uns des autres par leur niveau de qualification et par celui qui est demandé pour occuper les postes sur lesquels ils sont

[589] SIBLOT Y., « Les relations de guichet : interactions de classes et classements sociaux », *Lien social et Politiques*, 2003, n° 49, p. 183-190.

employés. En pratique, ceux qui sont recrutés sur les emplois de chefs de projet, chargés de missions, directeurs/directrices dans la fonction publique ou le milieu associatif sont souvent les plus diplômés. La plupart dispose d'un master universitaire. Ludivine Gonnet, chef de projet politique de la ville, détient un master en Développement Social Urbain qu'elle a obtenu après avoir effectué un parcours en sociologie. Carine Leri, chef de projet développement local, est titulaire d'une double licence en sociologie/démographie et d'un master en aménagement et urbanisme dont la spécialité est centrée sur la politique de la ville. Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain, possède un Diplôme d'Études Universitaires Générales (DEUG) de sociologie, une licence d'urbanisme et un master en politique urbaine, communication et gestion de la ville. Etc. Face à eux, les intervenants qui occupent les emplois de travailleurs sociaux, d'agent de développement local ou de chargés de gestion locative sont majoritairement moins qualifiés et possèdent plus souvent des diplômes intermédiaires. Les travailleurs sociaux, comme Sophie Faugier, conseillère en Économie Sociale et Familiale, sont ainsi dotés d'un diplôme d'État de catégorie B. Malik Diawara, agent de développement local est titulaire d'une maîtrise en sciences de l'éducation et Florence Gaudier, chargée de gestion locative, d'un BTS en commerce international. Enfin, les professionnels qui sont embauchés sur les emplois les moins qualifiés sont aussi ceux qui sont les moins diplômés. C'est par exemple le cas des gardiens d'immeubles et des médiateurs de la MOUS de Clichy-sous-Bois[590]. Le plus souvent ceux-ci n'ont aucun diplôme ou alors seulement un CAP de gardiennage pour certains gardiens d'immeubles. En considérant le type d'emploi occupé et le niveau de qualification comme des marqueurs sociaux, il est donc envisagé que cette pluralité de positions divise les professionnels dans le sens où dans un même espace d'intervention cohabitent des individus aux positions sociales différenciées.

En complément de la diversité de leurs positions sociales, ces intervenants se distinguent aussi par leurs trajectoires professionnelles et biographiques. Alors que pour certains, les fonctions qu'ils occupent dans le cadre du PRU s'inscrivent directement dans la suite de leur parcours de formation – ou de leurs expériences professionnelles antérieures –, pour d'autres leur emploi actuel s'apparente au contraire à une forme de reconversion

[590] À la différence de la ville de Clichy-sous-Bois, celle de Montfermeil n'a pas choisi ses médiateurs parmi les anciens habitants du quartier. Au contraire, ceux qui occupent ces emplois sont recrutés par l'association couleur d'avenir et ont un niveau de qualification bien supérieur. Si côté Clichy-sous-Bois, Ali Kaya et Ibrahim Soninké n'ont aucun diplôme, à Montfermeil, Olivier Durand est titulaire d'un master en aménagement du territoire et développement durable, Sofia Benamara d'un master en aménagement et développement local et Jennifer Lequin d'une licence professionnelle en intervention sociale et coordination de projets.

professionnelle. C'est notamment le cas de Florence Gaudier, chargée de gestion locative chez un bailleur social. En dépit du poste qu'elle occupe aujourd'hui, celle-ci a préalablement effectué des études et quelques expériences professionnelles dans le domaine du commerce. Dans son cas, comme dans celui de plusieurs autres de ces intervenants, le sens qu'elle donne à son investissement dans le programme et à ses actions quotidiennes, se construit alors par opposition aux emplois qu'elle a précédemment occupés et dont elle juge qu'ils ne lui convenaient pas complètement. De manière similaire, si certains souhaitent s'investir dans le programme, c'est par attachement à ce quartier qu'ils ont connu pendant leur enfance et dans lequel ils ont vécu. C'est le cas de Carine Léri, chef de projet développement local.

En pratique, l'objectivation de ces différences[591] semble particulièrement heuristique pour comprendre comment les positions de ces professionnels influencent le sens et la manière dont ceux-ci construisent les interactions d'encadrement qu'ils ont avec les habitants. Très concrètement, l'analyse des données démontre que même si ces professionnels s'inscrivent dans l'espace de la politique de la ville, le regard qu'ils portent sur ces pratiques varie directement en fonction de leurs positions sociales et de leurs trajectoires professionnelles et biographiques. À ce titre, cette partie montera que lorsque les professionnels les plus socialement dotés présentent souvent l'encadrement des habitants dans une perspective réhabilitatrice (1), pour ceux dont les positions sociales sont les plus proches des locataires, ces actions sont au contraire extrêmement liées à la vision triangulaire qu'ils portent sur la société et les habitants de ces quartiers (2). Enfin, il apparaît, à partir des trajectoires biographiques de ces intervenants, que l'engagement sur ce territoire et la définition des actions d'encadrement renvoie à la volonté utilitariste qu'ils souhaitent donner à leur travail et aux interactions qu'ils ont avec les habitants (3).

[591] D'autres critères auraient aussi permis de diviser ces professionnels. C'est notamment le cas des différences liées à la nature des institutions qui les embauchent (bailleurs sociaux, villes, communauté d'agglomération, secteur associatif), ou au type de contrat par le biais desquels ils sont employés (CDI, CDD, Contrats aidés). Pour autant, ces différences sont apparues bien moins révélatrices que l'objectivation des positions sociales et des parcours biographiques. C'est pourquoi, l'analyse de ces dimensions n'a pas été privilégiée. De même, les divergences liées au genre de ces professionnels ont surtout été utiles pour définir les manières d'encadrer les habitants, plus que pour comprendre le sens donné à ces actions (voir chapitre 3).

Tableau 10 : Les différentes visions de l'encadrement

Vision	Profil	Formation/parcours	Position sociale
Réhabilitatrice	Chargés de mission, chefs de projets, directeurs de service et responsables d'associations	Master universitaire	À distance des habitants
Triangulaire	Gardiens	Sans formation/CAP gardiennage	À proximité des habitants
Rétributrice	Profil mixte : chargée de gestion locative, responsable d'association, chef de projets	Diplôme variable mais : reconversion professionnelle ou/engagement par rapport à sa ville d'origine	Variable : elle est ici intermédiaire ou à distance des habitants

1. La vision réhabilitatrice de l'encadrement

Parmi les professionnels rencontrés, se distingue une première catégorie regroupant ceux qui sont les plus qualifiés et qui, compte tenu des postes qu'ils occupent, se situent parmi les catégories moyennes, voire les franges supérieures de ce groupe social. Ceux-ci sont par exemple les responsables de la politique de la ville ou d'établissements associatifs, les chefs de projet, les chargés de mission ou de manière plus exceptionnelle les médiateurs de la MOUS de Montfermeil qui sont tous titulaires d'un diplôme universitaire. Du fait de ces positions, ces intervenants sont donc ceux qui sont les plus socialement éloignés des habitants.

Pour eux, c'est par opposition à la vision misérabiliste qu'ils ont des conditions de logement dans ces copropriétés, que le relogement dans le parc social neuf est considéré comme une « chance » donnée aux habitants de pouvoir intégrer un espace plus valorisé (1.1). À partir de cette interprétation, ils voient les actions d'encadrement et la définition des règles de vie collective comme une façon de maintenir les effets de ce programme qu'ils analysent comme une requalification de la trajectoire des habitants (1.2).

1.1. *Du regard misérabiliste sur les copropriétés à la vision positive du programme : quand le relogement devient une « chance »*

À l'échelle de cette première catégorie, ceux qui décrivent les conditions de logement des habitants dans les anciennes copropriétés le font en utilisant un regard extrêmement misérabiliste sur ces espaces.

Tout d'abord, celui-ci prend forme dans la manière dont ces professionnels associent les copropriétés de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil à des lieux dans lesquels ils jugent que les conditions de logement sont intolérables. Ainsi, lorsque Camille Lartigue, directrice de la politique de la ville, et Ludivine Gonnet, chef de projet politique de la ville, reviennent sur l'état des copropriétés avant la mise en place du programme, celles-ci les présentent comme des endroits dont la dégradation y est tellement importante qu'elles estiment inhumain le fait que certains individus puissent y vivre dedans.

> *« Quand je suis arrivée [sur le quartier en 2005] c'était clairement une zone sinistrée, il faut dire ce qui est. Tu vois le bâtiment 8 actuel ? Tous les bâtiments étaient comme ça, dans un état pareil avec pas de portes, des fenêtres brisées, des aménagements publics détruits, pas d'arbres, pas de panneaux de circulation, pas de stop. Tout était laissé à l'abandon, il faut dire que comme c'était une « copro », la ville ne pouvait pas agir alors il fallait attendre que le processus de rachat soit fait pour intervenir. Moi je suis arrivée en me disant : « comment est-ce qu'on peut vivre dans ces conditions ? C'est limite inhumain ! ». Quand je suis arrivée dans les bâtiments 3 et 4 il n' y avait pas d'ascenseur alors que ce sont des immeubles de 10 étages. On avait des personnes handicapées et des personnes âgées qui ne pouvaient plus descendre de chez elles. Une personne est même restée un an et demi cloîtrée chez elle parce qu'elle ne pouvait pas descendre, elle n'avait pas de famille, elle n'avait rien. On a vu de ces situations où tu te dis : « mais ce n'est pas possible, comment la personne a-t-elle pu rester dans ces conditions ? ».* Extrait d'entretien Camille Lartigue, directrice de la politique de la ville.

> *« Il y a 8 ans [en 2006] quand on rentrait dans les Bosquets… C'est horrible ce que je vais dire mais bon, même un animal ne pourrait pas vivre là-dedans, c'était ignoble, c'était vraiment ignoble. Heureusement qu'on a tout pété et qu'on a tout reconstruit, c'était juste inhumain de vivre là-dedans, c'était inhumain ».* Extrait d'entretien Ludivine Gonnet, chef de projet politique de la ville.

C'est donc en insistant sur la situation dramatique de ces habitants et en comparant ces copropriétés à un endroit où même « un animal » ne voudrait pas que ces propos traduisent le regard misérabiliste de ces professionnels. Celui-ci étant alors d'abord construit à partir d'une perception intolérable des conditions de logement dans les anciennes copropriétés.

Ensuite, la lecture misérabiliste de ces professionnels s'exprime dès lors qu'ils décrivent les copropriétés comme des espaces insécures, qu'ils voient dominés par les

trafiquants de drogues, et dont ils jugent que cette situation dégrade incontestablement les conditions de vie des habitants. Notamment, cette vision s'observe quand Florence Gaudier, chargée de gestion locative, souligne qu'un des principaux avantages du programme de rénovation urbaine résiderait dans le fait qu'il permet de reloger les habitants dans des immeubles qu'elle juge plus sécurisés :

> *« RH : Et vous, comment est-ce que vous définiriez les objectifs des PRU ? Avec vos mots, quels sont les objectifs du PRU ?*
>
> *FG : Ben, c'est de permettre à toutes les familles, à tous les habitants d'avoir une vie normale. C'est-à-dire que quand on est sur un quartier où on ne peut plus sortir de chez soit sans se faire interroger, questionner, parce qu'avant, c'était ça ici il y a 10 ans. […] Il y avait des trafiquants qui faisaient de l'entrave à la circulation au pied des immeubles. C'est compliqué quand on vit dans les quartiers comme ça. Le premier objectif d'un PRU c'est donc de permettre à des milliers de personnes de vivre dignement. De pouvoir rentrer chez soit quand on en a envie, de pouvoir en sortir sans craindre pour sa vie ou celle de sa famille. Je pense qu'au-delà de l'aspect urbanistique, l'objectif numéro 1, c'est de permettre à des familles de vivre dignement et d'apporter un peu plus de sécurité ».*

Par opposition à ces représentations qui stigmatisent les copropriétés (en les réduisant à des espaces inhumains et insécures), ces professionnels développent une vision particulièrement positive du programme de rénovation urbaine. « *Par rapport à avant, on est aujourd'hui dans un paradis* » précise par exemple Jennifer Lequin, médiatrice au sein d'une MOUS. Dans les discours, cette vision se construit lorsque ces intervenants associent la rénovation urbaine à un moyen de réhabilitation des habitants et de leur trajectoire. Sur ce point, Mariam Fakoly, chef de projet MOUS, estime que si les constructions neuves favorisent la revalorisation de l'image du quartier, cette opération contribue aussi à transformer le sens que les habitants donnent à leur logement et dans la façon dont celui-ci leur permet de se situer par rapport au reste de leur entourage :

> *« Je pense que le PRU a vocation à donner une autre image de la ville et offrir un autre cadre de vie aux habitants. Une meilleure image parce qu'une ville qui a des grands ensembles et dans lesquelles on ne sait pas toujours ce qui se passe, ni comment ça se passe, ce n'est jamais une bonne chose. Je pense que c'est mettre fin à tout ça. […] C'est aussi permettre l'amélioration du cadre de vie c'est-à-dire que là les gens sont dans des logements, des espaces qui ont plus une taille humaine. Ils sont dans des espaces résidentialisés. En termes de ce que ça représente, de ce que ça renvoie aussi par rapport à ceux qui y sont, qui vivent c'est complètement différent. Il y a des gens, ici à la Forestière, qui disaient qu'ils avaient honte d'inviter leur famille ou leurs amis parce que c'est moche parce que c'est sale, parce que c'est dégradé. Ce n'est plus le cas dans les nouvelles constructions, on rentre avec un bip, ou avec un code. Ça donne l'effet d'un autre standing de vie et ça aussi les gens le disent. C'est beaucoup mieux ».*

Aussi, Carine Leri, chef de projet développement local prolonge cette idée en affirmant que derrière le logement « *il y a toutes les questions d'honneur et de réputation de la famille* ». Ce jugement s'appuie ainsi sur une sociologie ordinaire qui invite ces acteurs à considérer les fonctions symboliques du logement et la façon dont il peut permettre aux habitants de se situer socialement et par rapport à leur entourage. Un logement de meilleur standing étant donc pour eux un vecteur de requalification de la position résidentielle puis sociale de l'habitant.

Ainsi, c'est parce que les professionnels situés dans cette catégorie considèrent que cette opération réhabilite les habitants – en leur permettant de sortir d'un environnement dégradé, d'intégrer un immeuble neuf et d'inviter à nouveau leur entourage sans crainte d'être stigmatisés – qu'ils la voient comme étant forcément d'essence positive. D'ailleurs, bien que le relogement oblige tous les habitants à devenir locataires du parc social, Olivier Durand, médiateur au sein d'une MOUS, perçoit tellement le programme comme un moyen de requalification qu'il va même jusqu'à considérer que les bénéfices symboliques qu'apporte l'accès à un logement neuf compensent la perte du statut résidentiel antérieur :

> *« Ce qui change surtout pour les habitants, c'est qu'il y a ceux qui étaient propriétaires et qui sont devenus locataires. C'est vraiment le gros changement de passer du statut de propriétaire à celui de locataire. Ça a été un déchirement pour certains, parce que c'est tout simplement l'investissement de toute une vie. Au-delà de ça, il y a aussi de la satisfaction. J'ai envie de dire qu'il y a de la satisfaction. Ils sont quand même contents aussi d'avoir intégré de nouveaux logements, de voir que le quartier change et qu'ils ne sont plus dans des tours dégradées mais dans des petits immeubles. Ça c'est le côté assez positif, j'ai envie de dire ».*

Ensuite, la représentation positive que cette catégorie de professionnels accorde au programme se trouve aussi renforcée quand ils présentent le relogement des habitants comme « un nouveau départ ». À ce sujet, Mariam Fakoly, chef de projet MOUS, précise que si cette perception est inévitablement liée à la possibilité qui est donnée aux habitants de pouvoir intégrer un logement dans un immeuble neuf, celle-ci se mesure aussi à la façon dont l'accès au parc social oblige à la régularisation des situations administratives et sociales dont elle estime implicitement qu'elles pouvaient mettre les habitants en difficulté :

> *« Moi je trouve que le programme de rénovation urbaine a permis de ré-assainir la situation de certaines personnes et, voilà, de leur permettre de prendre un nouveau départ ailleurs, autrement et, voilà, de débuter une vie dans laquelle tout est presque carré. Donc c'est très positif et je pense que c'est un vrai nouveau départ. Ça a permis aussi de mettre en lumière des situations familiales complexes et pareil de permettre des nouveaux départs par des régularisations de situations, quelles qu'elles soient. […] Quand je dis nouveau départ c'est redémarrer dans un cadre propre, c'est redémarrer dans un cadre sécurisé et sécurisant parce que neuf, parce que beau. Et… je pense que c'est aussi, montrer à ses enfants qu'on*

peut être dans d'autres cadres que celui de la Forestière et ne pas vivre au milieu de poubelles, de toutes déjections possibles dans les cages d'escaliers mais on peut être dans un endroit qui est beau quoi. C'est donc avoir envie de rentrer chez soi et de profiter de son espace en étant bien ».

Ici, la perception positive que ces professionnels donnent au relogement des habitants rappelle la « norme d'épanouissement » qu'emploient les assistantes sociales appartenant aux catégories moyennes salariées étudiées par Delphine Serre dans le cadre de leur mandat de surveillance des enfants. Pour ces dernières, le recours à cette norme est un moyen de montrer que leurs actions quotidiennes s'effectuent dans le souci de favoriser la promotion, l'égalité des chances et l'émancipation des usagers[592]. Dans le cas des professionnels rencontrés, c'est comparativement parce que le relogement est présenté comme une chance, une possibilité de réhabilitation des trajectoires et de revalorisation de l'espace résidentiel que ceux-ci intègrent, à leur tour, cette étape dans une perspective d'épanouissement des habitants.

1.2. Maintenir la perspective réhabilitatrice du programme par l'encadrement des habitants

Au quotidien, la vision misérabiliste portée sur les copropriétés et la lecture positive du programme influencent directement les pratiques de ces professionnels et le sens qu'ils donnent aux actions normatives. En effet, pendant que ces intervenants associent le relogement des habitants dans le parc social neuf à un moyen de réhabilitation, l'encadrement devient pour eux la seule façon d'éviter une nouvelle situation de dégradation et donc de maintenir la dynamique de revalorisation initiée par le programme. C'est ce que souligne Olivier Durand, médiateur au sein d'une MOUS :

« RH : Et pour toi, quel est l'objectif du PRU ? Comment est ce que tu qualifierais l'objectif du programme ?

OD : Je dirais que c'est redonner un nouveau souffle, une nouvelle vie à ce quartier et aux habitants qui vivent dans ce quartier. Moi je le vois vraiment comme ça.

RH : Et quel est ton rôle par rapport à ça ?

OD : C'est de permettre que ça ne s'essouffle pas. C'est faire en sorte que ce nouvel élan ne s'essouffle pas et qu'on reste vraiment sur une dynamique positive et qu'on ne revienne pas en arrière. Moi, je le vois vraiment comme ça […]. En fait, nous, on est vraiment là pour

[592] SERRE D., *Les coulisses de l'Etat social*, *op. cit.*

travailler sur l'appropriation des nouveaux modes de fonctionnement. On est là pour faire en sorte que les habitants s'approprient bien ces modes de vie et pour que ces nouveaux modes de fonctionnement soient pérennes ».

Si Olivier estime nécessaire de maintenir le programme dans une perspective de revalorisation de l'image du quartier, cet objectif ne pourra selon lui être atteint qu'à condition de permettre aux habitants de s'approprier et d'appliquer de nouvelles manières de fonctionner. Sachant que la diffusion de ces normes d'habiter se matérialise par la définition de règles de vie collective et par l'encadrement des habitants, on comprend, dans ce cas, comment la vision réhabilitatrice que ces professionnels accordent au programme influence la façon dont se construisent leurs pratiques quotidiennes. L'encadrement est autant pour eux un moyen de maintenir ce qu'ils voient comme une étape requalifiante dans la trajectoire de ces habitants que de les responsabiliser pour que les investissements soient pérennes. À la manière de certains des entrepreneurs de morale que décrit Howard Becker, le souhait qu'ont ces professionnels d'amener les habitants à « bien » se comporter ne se construit donc pas uniquement par rapport à leurs propres appréciations, mais aussi parce qu'ils sont convaincus que c'est dans l'intérêt de ces locataires de le faire[593]. En situation d'interaction, c'est d'ailleurs cette vision qui est la seule directement formulée aux habitants. Celle-ci se traduisant notamment par la formulation d'arguments esthétiques (chapitre 3).

2. La vision triangulaire de l'encadrement

Parallèlement à ces professionnels qui inscrivent l'encadrement des habitants dans une perspective réhabilitatrice, pour d'autres, la construction de leurs pratiques quotidiennes semble davantage liée à la représentation triangulaire qu'ils se font du monde social. Sur le terrain, ce constat se mesure notamment quand les gardiens d'immeuble perçoivent le relogement des habitants dans le parc social comme un passe-droit par rapport aux catégories populaires salariées qui, dans le contexte du droit commun, attendent souvent plusieurs années avant d'être relogées dans le parc social (2.1). En contrepartie, cette vision influence directement le sens des actions d'encadrement puisque celles-ci sont alors pensées comme un moyen de rendre ces habitants relogés redevables à l'égard du bailleur et du reste des catégories populaires (2.2).

[593] BECKER H.S., *Outsiders : Etudes de sociologie de la déviance*, *op. cit.*

2.1. *La « tripartition de la conscience sociale » : quand le relogement devient un passe-droit*

D'un point de vue théorique, l'idée d'une tripartition de la conscience sociale a été problématisée par Olivier Schwartz et construite à partir des résultats d'une enquête portant sur les conducteurs de bus de la RATP[594]. Si compte tenu de leurs positions professionnelles, ces agents se situent à la frontière des catégories populaires et des classes moyennes salariées, l'auteur précise que leur représentation du monde social n'est plus bipolaire mais triangulaire car marquée par des pressions venant du haut et du bas (du plus bas qu'eux). Selon Olivier Schwartz, quand ces individus se distinguent des catégories supérieures par les positions qu'ils occupent dans la division sociale du travail, il souligne que ceux-ci se trouvent en même temps à distance des franges les plus fragilisées des catégories populaires. Notamment, ce constat se remarque quand ces agents pensent *« qu'il y a trop de chômeurs qui non seulement n'ont pas d'emploi mais qui n'en cherchent pas, qui vivent du RMI ou des aides sociales, qui se dispensent par conséquent de chercher du travail, et qui peuvent s'en dispenser parce que d'autres paient des impôts pour eux : d'autres qui, eux, travaillent, parmi lesquels, bien sûr, les conducteurs de bus* [595] ». Ce concept de la tripartition de la conscience sociale illustre donc le cas des catégories modestes qui, tout en étant exclues des avantages réservés aux classes supérieures, se sentent aussi lésées par les individus les plus pauvres dont elles pensent qu'ils sont trop aidés. Dans le champ du logement, un constat analogue a d'ailleurs aussi été souligné par les auteurs de *La France des « petits moyens »,* lorsque ceux-ci décrivent la façon dont les anciens habitants d'un quartier pavillonnaire s'estiment déclassés de voir arriver sur place des ménages issus des catégories populaires, sans pour autant bénéficier des avantages des catégories supérieures[596].

À l'échelle du PRU de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil ce modèle se décline chez les professionnels qui estiment qu'en ayant eu accès au logement social neuf, les habitants relogés ont obtenu une sorte de passe-droit par rapport à ceux (souvent les catégories modestes salariées) qui attendent qu'une proposition de logement leur soit faite depuis

[594] SCHWARTZ O., « Vivons-nous encore dans une société de classes ? », *La vie des idées*, 2009.
[595] *Ibid.*
[596] CARTIER M., I. COUTANT, O. MASCLET, et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens »*, *op. cit.*

plusieurs années[597]. Cette vision est notamment portée par Jessica Boyer et Malika Benjelloun. Toutes les deux sont gardiennes d'immeuble chez un bailleur social.

> *« Âgée de 30 ans au moment de l'entretien, Jessica a été recrutée par un bailleur social en 2012 pour devenir la gardienne d'une des nouvelles résidences qui venait d'être livrée sur le quartier. Avant d'être affectée sur ce poste, elle a, au préalable, effectué un CDD de quelques mois dans un immeuble appartenant au même bailleur social, mais situé à Gagny. Jusque-là employée de vente, elle se dit lassée de ce milieu dont elle estime avoir fait le tour. C'est donc animée par le souhait de changer de domaine qu'elle a obtenu son premier contrat chez ce bailleur en y étant d'ailleurs orientée par un de ses amis qui est lui-même salarié de cette entreprise. Sans aucun diplôme, elle a arrêté l'école à 17 ans après la naissance de son fils et n'a donc pas eu besoin de passer le CAP de gardiennage pour être affectée à ce poste. Elle a, en revanche, suivi une formation de quelques mois au moment de sa prise de fonctions. Celle-ci lui a été dispensée par son employeur.*
>
> *Si au moment de la prise de rendez-vous pour l'entretien, il avait été convenu que celui-ci soit seulement effectué avec Jessica, le jour de la rencontre, Malika s'est présentée dans la loge de sa collègue et a finalement elle aussi participé à la discussion. De cette manière l'entretien s'est donc fait à 3 voix.*
>
> *Malika est âgée de 43 ans. Elle intervient sur une résidence réhabilitée du quartier depuis 2012 après avoir, elle aussi, occupé un premier poste pendant un an et demi dans une autre résidence située à Aulnay-sous-Bois. Originaire de Nantes, elle a d'abord été employée de confection puis ouvrière dans l'usine de viande Charal avant de suivre son mari en région parisienne en 2009. En arrivant en Ile-de-France, elle a obtenu un contrat de vendeuse en poissonnerie sur les marchés pendant 6 mois puis a passé le CAP de gardiennage par le biais d'un organisme de formation pour adultes (le GRETA). Une fois diplômée, elle a été embauchée par ce bailleur* ». Extrait du journal de terrain, notes sur l'entretien avec Jessica Boyer et Malika Benjelloun.

À propos du programme de rénovation urbaine, si ces deux gardiennes décrivent, elles aussi, le relogement comme une « chance », leurs discours attestent cependant que cette représentation ne se construit plus par rapport à la situation résidentielle antérieure des habitants, mais plutôt par comparaison avec tous les autres demandeurs de logement social encore dans l'attente d'une désignation et qui, comme elles, sont issus des catégories modestes salariées :

> *« JB : Les gens ne s'en rendent pas compte. Les locataires ne se rendent pas compte de la chance qu'ils ont. Ce n'est pas partout comme ça. Tu as des gens qui sont en attente d'appartements et qui rêveraient d'habiter dans des petites résidences comme ça. Moi franchement moi ça me déprime.*
>
> *MB : Oui c'est ça. Et ils sont aussi hyper assistés sur tout.*

[597] Il faut dire qu'en Ile-de-France, comme dans la plupart des grandes agglomérations françaises, le contexte du logement social est extrêmement tendu. À l'échelle francilienne, par exemple, pour les 406 000 demandeurs de logements recensés en 2010, le délai d'attente moyen pour être relogé s'élève à 5,4 ans. De même, pour l'ensemble des demandeurs de logements sociaux à Paris en 2010, seulement 10% d'entre eux ont vu leur demande aboutir cette même année. DIETRICH-RAGON P., « Qui rêve du logement social ? », *Sociologie*, 2013, vol. 4, p. 19-42. HABOUZIT R., « Face aux demandeurs de logement social : la construction d'une interaction dans un contexte de pénurie », mémoire de master 2, UVSQ, 2012.

RH : Assistés par qui ?

JB : Ben par la mairie, par les associations, par la ville, par le bailleur, par tout le monde.

RH : C'est-à-dire ? Ils sont assistés dans quoi ?

MB : Ben financièrement, dans leurs recherches, dans leurs attributions. Moi je ne comprends pas qu'une famille qui a deux enfants, et dont les parents travaillent tous les deux, pourquoi on ne lui attribue pas un logement neuf, quand une famille qui a 5 enfants et dont les parents ne travaillent pas, on lui donne un logement neuf et avec en plus de ça, en cas de non paiement du loyer une association ou quelqu'un qui va prendre le relais. Le couple qui a un travail, qui trime, qui a deux enfants c'est démerde toi ! Souvent ce sont des gens qui sont en recherche de logement depuis des années. Il y en a une ça faisait 8 ans. Elle a même vécu chez des gens en attendant qu'on lui attribue un logement ».

Dans cet échange, c'est donc par opposition aux franges des catégories populaires salariées (« qui triment »), que ces gardiennes estiment que les habitants qui ont été relogés par le programme, et dans des logements neufs, ont en fait bénéficié d'une sorte de faveur. D'ailleurs, cette analyse se construit sans tenir compte des anciens propriétaires qui ont perdu ce statut résidentiel. En tout cas, ces propos illustrent de manière très précise comment une partie des professionnels qui interviennent sur le PRU de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil sont en fait extrêmement marqués par une vision triangulaire de la société. Au quotidien, et de façon similaire aux conducteurs de bus dont parle Olivier Schwartz, cette perception se constate dès que certains de ces professionnels considèrent que les habitants relogés sont à la fois trop assistés et favorisés dans leurs possibilités d'accéder à un nouveau logement. En retour, cette situation leur semble d'autant plus injuste, qu'ils lient volontiers le risque de dégradation des nouveaux bâtiments aux positions sociales de ces habitants qu'ils jugent privilégiés. Ainsi, Jessica et Malika expliquent dans la suite de l'entretien que les quelques ménages issus des catégories populaires salariées, qui ont emménagé dans ces immeubles, sont pour elles souvent plus soucieux des espaces collectifs et des logements privés que ceux qui intègrent ces résidences, alors qu'ils connaissent une position économique plus fragilisée :

« JB : Tu le vois aussi dans le respect du savoir vivre et de la résidence. Tous les gens qui payent leur loyer plein pot, ils respectent. Tous ceux qui ont des enfants et des APL énormes ils n'en ont rien à faire. Mais vraiment rien. Il y a une différence énorme entre ces catégories. Moi je la sens.

MB : Moi je vois quand je fais l'état des lieux de sortie… Ceux qui payent cher, on va récupérer un logement nickel. Il n'y aura presque rien à faire dedans. Pour les autres, il y en a un, je crois que je suis déjà montée à 3 000 euros de réparation. Voilà, ce sont des choses qu'on voit au quotidien ».

Si ces gardiennes considèrent que le programme a favorisé les catégories modestes en leur permettant d'accéder à des logements neufs, cette situation leur apparaît donc d'autant plus inégale qu'elles pensent que ce sont les ménages les plus pauvres qui dégradent le plus.

Parallèlement, le cas de ces gardiennes démontre que les professionnels, qui sont le plus souvent marqués par une vision triangulaire, sont aussi ceux qui sont socialement les plus proches des habitants. Compte tenu de leur emploi actuel, de leur trajectoire professionnelle et de leur plus faible niveau de qualification, Malika et Jessica se situent, en effet, parmi les fractions stables des catégories populaires quand le reste des professionnels appartiennent plutôt aux catégories moyennes. À côté de cette proximité sociale, les gardiens qui interviennent sur le PRU sont aussi les professionnels qui partagent avec les habitants une position résidentielle similaire. Si compte tenu de leurs fonctions, ces intervenants sont aujourd'hui logés dans le parc social, cette proximité se mesure aussi dans le reste de leur trajectoire résidentielle. Jessica a par exemple grandi dans un immeuble du parc social à Gagny, quand Malika était déjà locataire d'un logement social avant de venir s'installer en Ile-de-France. Ainsi, c'est parce que le programme permet l'accès des catégories les plus modestes au même type de logements que ceux dans lesquels vivent – ou ont vécu – ces gardiens, que cette situation contribue inévitablement à renforcer la vision triangulaire de ces intervenants. Pour preuve, s'il aurait été possible de penser que cette vision regroupe les médiateurs de la MOUS de Clichy-sous-Bois dont la position sociale se trouve, elle aussi, à proximité des habitants, c'est en fait parce qu'ils sont tous les deux propriétaires d'un pavillon – et donc logés dans un environnement différent de celui des habitants – que ces deux professionnels se détachent davantage de cette représentation.

2.2. Encadrer les habitants pour les rendre redevables

Au quotidien, la vision triangulaire de ces professionnels oriente les interactions qu'ils ont avec les habitants et leur définition de l'encadrement. Par exemple, en même temps que Jessica précise une nouvelle fois la chance qu'ont eue, selon elle, les habitants de pouvoir accéder à ce type de logements, elle ajoute qu'elle aimerait que les sanctions qui sont appliquées à l'encontre de ceux qui ne respectent pas les règles de vie collective soient encore plus sévères que celles qui existent déjà :

« JB : Les gens dans un HLM, ils ont l'impression d'avoir tous les droits. Ils sont assistés et c'est trop parce qu'à la fin du compte ils se foutent du système parce que tout leur est dû. […] Moi je trouve qu'il n'y a pas assez de sanctions. Après c'est mon avis.

RH : « Il n'y a pas assez de sanctions », c'est-à-dire ?

JB : Il n'y a pas assez de sanctions. Moi je pense que les gens qui jettent par les fenêtres il faut mettre une amende, il faut toucher au portefeuille à un moment donné. Parce que c'est facile de faire un courrier, de faire un mot mais les gens n'en ont rien à faire. Ils le lisent et hop ils le déchirent et ils le mettent à la poubelle. […] Tout ce programme il est beau, il est bien mais après c'est aux gens…. Il faut qu'ils réalisent qu'ils ont vraiment de la chance et que s'ils continuent comme ça Clichy redeviendra le Clichy d'il y a 10 ans.

RH : Vous le leur dites ça ?

JB : Oui pour les sensibiliser. Franchement. On leur dit. « Si vous voulez y retourner [dans les copropriétés], retournez-y ! ».

Ici, et au regard de tous les arguments précédemment cités, on comprend que si Jessica propose que les sanctions soient plus répressives, c'est parce qu'elle considère que ces logements ont été attribués à des ménages dont les pratiques provoquent des dégradations et dont elle pense que leur position sociale ne leur aurait, dans un autre contexte, sans doute pas permis d'accéder au parc neuf. De manière performative, cette représentation démontre en fait comment pour ces professionnels porteurs d'une vision triangulaire, les habitants deviennent aujourd'hui redevables à l'égard du bailleur et du reste des catégories populaires qui n'ont pas encore pu accéder au parc social. En effet, pendant que les actions d'encadrement et que l'injonction qui est faite aux habitants de bien se comporter permettent d'éviter une nouvelle situation de dégradation, ces mesures sont surtout mobilisées pour rappeler que les immeubles sont régis par des règles de vie collective et pour montrer que si la plupart des habitants relogés ont eu accès à des logements neufs, c'est principalement parce qu'ils ont été avantagés (« il faut qu'ils réalisent qu'ils ont vraiment de la chance »). De manière similaire à ce qu'observent Camille François et Pierre Gilbert, le discours de ces professionnels traduit alors plus généralement comment le relogement dans le parc social neuf concourt à « une inversion symbolique du sens de la dette [598] ». En même temps que les habitants sont relogés parce que leurs immeubles sont démolis, dès qu'ils accèdent à un logement neuf ils passent, aux yeux de cette catégorie de professionnels, « *du statut d'ayant droit à celui de redevable à*

[598] Camille François présente « l'inversion symbolique du sens de la dette » comme un mécanisme cherchant progressivement à transformer le sens du relogement et des obligations auxquelles les bailleurs sont censés faire face. À ce titre, il montre que la procédure de relogement commence toujours par des indications cherchant à prouver qu'il est obligatoire pour le bailleur de proposer une nouvelle solution aux habitants, pour se terminer en faisant souvent de cette transaction un don généreux. FRANÇOIS C., « Effets sociaux et usages familiaux de la démolition des grands ensembles. L'exemple des recompositions familiales lors des opérations de relogement », *op. cit.* GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*

l'égard du bailleur [599] » et du reste des catégories populaires. La nature de leur dette prend alors forme dans l'injonction qu'ils ont à respecter les règles établies dans ces nouvelles résidences[600]. Contrairement à Hervé Marchal qui souligne que les gardiens d'immeubles se montrent parfois réticents à exercer les fonctions de surveillance et d'éducation qui leur sont demandées car, compte tenu de leur plus grande proximité sociale avec les habitants, ils craignent de reproduire les formes de domination qu'ils ont souvent eux-mêmes connues dans leur trajectoire antérieure, c'est justement au contraire ici cette proximité – et le sentiment d'être lésé – qui alimentent la vision triangulaire et qui légitiment les actions d'encadrement[601].

En situation d'interaction avec les habitants, il faut cependant préciser que cette vision n'est jamais directement affirmée. Lors des rencontres avec les habitants, tous les professionnels se rangent, en effet, plutôt derrière la vision réhabilitatrice de ceux plus socialement dotés.

3. La vision rétributive

Pour une dernière catégorie de professionnels, le sens de leurs interactions avec les habitants semble directement lié à la dimension rétributive qu'ils souhaitent donner à leur travail. C'est notamment le cas de ceux qui justifient cette pratique par la volonté qu'ils ont de se rendre utiles et qui voient le travail comme un retour sur investissement.

Pour comprendre ce type de discours, Bénédicte Havard Duclos et Sandrine Nicourd démontrent que ces perceptions sont autant le reflet des dispositions incorporées par les individus qu'une mise en forme de l'engagement dans des institutions et autour d'actions précises. Autrement dit, les discours, qui valorisent la volonté d'être utile, sont en fait souvent socialement construits et mis en forme par l'inscription des individus autour d'institutions et de pratiques qui apportent en retour ce sentiment d'utilité[602].

---

[599] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.* (Page 417).

[600] L'idée de redevabilité rappelle le travail de Delphine Serre qui démontre que les assistantes sociales signalent plus facilement (au titre de la protection de l'enfance) les familles bénéficiaires d'aides sociales parce qu'elles considèrent que plus les aides sont importantes plus les parents sont contraints de respecter leur devoir éducatifs. SERRE D., « Les assistantes sociales face à leur mandat de surveillance des familles », *op. cit.*

[601] MARCHAL H., « Les gardiens d'immeubles : le présent conjugué au passé », *Formation emploi. Revue française de sciences sociales*, 2007, n° 97, p. 95-107.

[602] HAVARD-DUCLOS B. et S. NICOURD, « Le bénévolat n'est pas le résultat d'une volonté individuelle », *Pensée plurielle*, 2005, vol. 9, p. 61-73.

Parmi les professionnels rencontrés, la déclinaison de ce cadre théorique permet de considérer que si certains s'engagent dans le PRU et légitiment l'encadrement des habitants c'est parce que ces actions répondent à leurs attentes. Sur le terrain, ce constat se mesure dans le cas des intervenants qui utilisent leur travail pour revaloriser leur ville d'origine et essayer à leur niveau de changer la société (3.1), et ceux qui souhaitent faire de leur activité un moyen de réhabilitation d'eux-mêmes et de leurs propres trajectoires professionnelles (3.2).

Ici, on verra que l'objectivation de cette catégorie de professionnels se construit moins par rapport à leurs positions sociales, mais plutôt par rapport à leurs parcours biographiques.

3.1. S'engager dans le PRU pour changer sa ville et la société

Pour une partie des professionnels qui s'investissent dans le PRU pour se sentir utiles, cette inscription est parfois une façon de s'engager sur des communes pour lesquelles ils sont attachés et d'établir ainsi une relative continuité entre leur travail et leur histoire sociale. C'est notamment le cas de Carine Leri, chef de projet développement local.

Carine est âgée de 29 ans au moment de l'entretien. Originaire de Clichy-sous-Bois, elle a grandi dans la zone pavillonnaire de la ville jusqu'à ce qu'elle quitte (à 26 ans) le domicile familial pour s'installer à Paris. Bien qu'elle ait passé la majorité de son enfance dans cette ville, elle reconnaît néanmoins avoir longtemps été à distance de cette commune et de ses habitants. Selon elle, ce sentiment s'explique principalement par les stratégies d'évitement scolaire et social qu'ont employées ses parents :

> *« Mes parents m'ont fait faire l'évitement scolaire[603] de base parce que j'étais à l'école à Livry-Gargan. Si tu veux, je n'ai pas vraiment vécu la ville. J'ai tout évité ».*

De manière similaire, elle a privilégié pour ses loisirs la pratique de la musique au conservatoire plutôt qu'une activité plus populaire qui l'aurait certainement amenée à se confronter davantage aux habitants de sa ville.

En même temps que ces choix la différencient du reste de la population de Clichy-sous-Bois, Carine justifie pourtant que son orientation professionnelle est par la suite extrêmement liée à son attachement pour sa ville d'origine :

---

[603] L'emploi par Carine de l'expression « évitement scolaire » n'est pas neutre et semble être au contraire le reflet de sa formation en sociologie.

« CL : Je pense qu'on n'est pas sur ce type de poste par hasard, ni dans ce type de ville par hasard.

RH : Comment es-tu arrivée ici du coup ?

CL : J'ai vécu 26 ans à Clichy je pense que… Tu vois dès le lycée, quand j'ai eu des enquêtes à faire des choses comme ça je l'ai fait naturellement sur le haut Clichy. Tu vois, moi j'ai eu mon « bac » en 2002, je devais faire une petite enquête alors je l'ai faite ici sur les habitants… Je ne sais plus trop, mais je me rappelle que c'était une étude sur les gens du haut Clichy, sur la rénovation urbaine… […] Donc voilà, j'ai fait un truc comme ça au lycée et après dans mon année de licence, comme j'étais en spécialité sociologie urbaine, j'ai fait une nouvelle enquête sur la participation des habitants dans le cadre de la rénovation urbaine de Clichy. Là, j'ai rencontré un certain nombre de partenaires, aussi bien en démocratie participative, que les habitants qui vivent la rénovation urbaine. C'était en 2005. J'ai donc fait mon année de licence et pendant cette année je venais régulièrement enquêter ici. Ensuite, j'ai fait un stage de 2-3 mois ici pendant mon année de maîtrise. Je l'ai fait avec Pierre Gagne [directeur du Développement local]. Il m'a demandé de faire l'évaluation du contrat de ville en interrogeant l'ensemble des partenaires associatifs pour le CUCS. J'ai donc pris ce temps-là. […] C'est donc comme ça que je suis tombée dedans. Moi j'avais un certain regard sur cette ville et voilà, c'est la ville que j'ai connue, dans laquelle j'ai grandi alors je me suis naturellement orientée vers ça. En venant au début, je n'avais pas vraiment d'idée de poste mais c'est en faisant ces stages, ces enquêtes que j'ai découvert ce domaine et c'est ce qui me correspondait ».

Carine explique donc que c'est par intérêt pour la ville Clichy-sous-Bois qu'elle a systématiquement choisi cette commune pour ses travaux universitaires et ses terrains de stages et d'enquêtes. Alors qu'elle précise que ce sont ces expériences qui ont ensuite guidé ses choix d'études supérieures, elle montre que ces travaux l'ont amené à découvrir le champ de la politique de la ville pour plus tard s'inscrire dans cette voie professionnelle. Une fois son baccalauréat obtenu, elle s'est en effet inscrite en licence de sociologie et de géographie (avec une spécialité en sociologie urbaine), puis en master d'aménagement et d'urbanisme (orienté cette fois-ci vers la politique de la ville). Après une première expérience professionnelle de 3 ans en qualité de chef de projet politique de la ville au sein de mairie de Bondy, c'est toujours avec le même attachement pour sa ville natale que Carine a ensuite postulé sur le poste de chargée de mission développement local qu'elle occupe aujourd'hui.

En entretien, lorsqu'elle évoque ce qui constitue pour elle une source de satisfaction dans son travail, elle cite en priorité le sentiment qu'elle éprouve de se sentir utile pour cette ville puis, de manière plus générale, pour la société dans son ensemble :

« Ce pourquoi je voulais travailler dans la politique de la ville et sur Clichy, c'est parce que c'est pour moi là où il faut être pour faire évoluer cette ville et même une société. Pour moi, une société, si tu ne la fais pas évoluer par le bas, ça ne sert à rien de la faire évoluer. J'ai donc fait ce choix-là pour ça. Je pense que je suis très satisfaite quand je sors le soir et que je me dis, « bon, si on a un peu avancé c'est bien ». Après ce qui me plaît, c'est aussi de travailler avec des gens qui sont engagés parce que les gens qui sont sur ce terrain, ce sont

des personnes qui sont engagées sur du très long terme pour changer la ville et pour une société un peu plus équitable ».

Carine compare donc son travail à une forme d'engagement qu'elle résume par sa volonté d'exercer une activité qui permettrait de faire évoluer sa ville d'origine, voire même la société dans son ensemble.

En prenant l'exemple des individus qui ont connu une ascension sociale, Bénédicte Harvard Duclos et Sandrine Nicourd montrent que l'engagement dans une institution s'envisage souvent comme un moyen pour eux de se rapprocher de leur milieu d'origine, ou en tout cas de maintenir à cet égard une certaine fidélité. « *Défendre les exclus, les pauvres, les ouvriers ou les migrants permet de se rapprocher de ses origines, de ne pas vivre un sentiment de rupture consécutif de toute promotion sociale* [604] *».* Dans un autre domaine, Laurent Willemez établit un constat similaire en soulignant que derrière l'activité professionnelle des avocats spécialisés dans le droit du travail se dessine aussi bien la volonté qu'ils ont d'êtres engagés pour la défense de leur profession que leur souhait d'exercer une activité qu'ils considèrent cohérente par rapport à leurs trajectoires antérieures (ici militantes)[605]. Dans le cas de Carine, s'il a été montré qu'elle a d'abord été à distance des habitants de Clichy-sous-Bois, c'est pourtant son attachement à cette commune qui l'a ensuite conduite à s'engager dans la politique de la ville et sur ce PRU. En considérant que le sens que les individus donnent à leur travail s'appréhende souvent en fonction de leurs expériences, positions sociales et parcours biographiques antérieurs, on comprend que la fidélité que Carine entretient par rapport à son milieu d'origine n'est donc pas tant sociale que géographique et liée à la volonté qu'elle a de transformer sa ville et la société dans son ensemble. En d'autres termes, la mise en parallèle entre le sens qu'elle donne à son travail et les raisons qui ont guidé ses choix d'orientation professionnelle illustrent alors comment son activité devient autant pour elle un moyen d'établir une relative continuité biographique par rapport à sa ville natale qu'une façon de s'investir auprès de ceux qu'elle a évités pendant son enfance.

De même, si Carine souhaite utiliser son activité pour revaloriser sa ville et changer la société, cet élan se concrétise par son inscription autour d'un PRU qui prône la volonté de transformer l'image des quartiers. Ainsi, quand son engagement se conjugue avec son

---

[604] HAVARD-DUCLOS B. et S. NICOURD, « Le bénévolat n'est pas le résultat d'une volonté individuelle », *op. cit.* (Page 64).

[605] WILLEMEZ L., « Engagement professionnel et fidélités militantes. Les avocats travaillistes dans la défense judiciaire des salariés », *Politix*, 2003, vol. 16, n° 62, p. 145-164.

parcours biographique, l'inscription dans le PRU devient un moyen de mettre en forme ces attentes individuelles. De manière performative, cette situation alimente en retour la construction des actions d'encadrement des habitants. En effet, étant donné que ces mesures se donnent pour objectif de concourir à la transformation des quartiers, celles-ci répondent inévitablement aux attentes de ceux – qui à l'exemple de Carine – voient leur travail comme un moyen de changer leur ville et plus largement la société.

Pour autant, si cet engagement peut se lire dans une dimension politique et militante, il est à noter que son sens est ici bien différent de celui que donnaient à leurs actions les réformateurs de l'action publique au moment de l'émergence de la politique de la ville[606]. En effet, puisque l'engagement de Carine pour changer sa ville et la société prend forme à partir d'un travail plus général d'encadrement des habitants, il ne se fait ni dans la perspective de favoriser la participation des habitants, ni dans celle de leur donner plus de pouvoir pour agir sur les décisions qui les concernent.

3.2. S'engager dans le PRU pour réhabiliter sa trajectoire professionnelle

Pour d'autres de ces professionnels qui s'investissent dans le PRU pour se sentir utiles, cette perception se construit surtout par la façon dont ils opposent leur poste actuel aux étapes antérieures de leur trajectoire professionnelle et aux contraintes qu'ils associaient à ces emplois. Ce constat se remarque dans le cas de Jeanne Crozier, directrice d'une association d'animation sociale et familiale, et de Florence Gaudier, chargée de gestion locative chez un bailleur social.

> *« Jeanne, 56 ans, est titulaire d'un diplôme d'assistant de service social. Avant de venir sur le quartier, elle a travaillé dans une Caisse d'Allocations Familiales (CAF) pendant 12 ans comme assistante sociale, puis comme responsable de service.*
>
> *Florence, 42 ans, possède un Brevet de Technicien Supérieur (BTS) dans le commerce international. Après quelques expériences dans ce domaine, elle intègre le champ du logement en devenant commerciale au sein d'un groupe immobilier. Ici, elle est alors chargée de commercialiser les logements vacants ».* Extrait du journal de terrain, notes sur les entretiens de Jeanne Crozier et de Florence Gaudier.

[606] TISSOT S., « Les sociologues et la banlieue », *op. cit.*

En entretien, si ces professionnelles expliquent qu'elles ont décidé de changer de voie par attirance pour « *les causes difficiles* » (Jeanne) et parce que dans le champ *« on ne peut qu'améliorer les situations* » (Florence), la suite de leur discours démontre que cette réorientation s'explique surtout parce qu'aucune d'entre elles n'était réellement satisfaite de son ancien emploi.

> *« Jeanne se montre par exemple extrêmement critique à l'égard de la profession d'assistante de service social. Pour elle : « les AS [assistantes sociales] font des dossiers, des ouvertures de droits mais les AS ne s'occupent pas d'une personne ou d'une famille, elle traite un problème ». Par opposition, elle précise que « dans [son association] on s'intéresse à la personne ». De même, c'est toujours pour souligner les limites de cette fonction précédente qu'elle insiste aujourd'hui sur « son autonomie et sa latitude d'actions :*
>
> *« Sur ce poste, j'ai maintenant une autonomie d'actions que tout le monde m'envie. Je pilote mon association comme je le souhaite. J'ai une grande confiance de mon conseil d'administration. Toute initiative est ici automatiquement validée. Si ça marche, on le maintient, sinon on le remballe mais on a une latitude d'actions. [L'association] adapte son action en fonction du territoire alors celui-là, on a l'embarras du choix. C'est pour moi passionnant ».*
>
> *Bien qu'elle reconnaisse ensuite « qu'il était un peu kamikaze » pour elle de quitter la CAF, « une grosse institution avec des avantages » Jeanne précise pourtant qu'elle n'a « absolument aucun regret ». Elle estime avoir « quitter un monde institutionnel qui ne [lui] plaisait pas ».*
>
> *De manière similaire, Florence insiste elle aussi sur les satisfactions que lui procure son activité actuelle par rapport à ses emplois précédents. En effet, si elle précise avoir déjà effectué de la gestion d'immeubles dans des quartiers qui n'étaient pas classés en politique de la ville, ces emplois semblaient pour elle bien plus ennuyeux. « J'ai géré du parc qui n'était pas de quartier et… [Elle souffle], autant travailler chez Century 21. Je n'y vois pas d'intérêt. Moi il me faut des quartiers ».* Extrait du journal de terrain, notes sur les entretiens de Jeanne Crozier et de Florence Gaudier.

Au même titre que Laurent Willemez souligne que les reconversions militantes sont parfois liées aux insatisfactions qu'éprouvent les individus en retour de leurs inscriptions dans certaines organisations[607], les reconversions professionnelles de Jeanne et de Florence respectent la même logique. En effet, c'est parce qu'elles rejettent la forme trop administrative ou peu stimulante de leurs anciennes fonctions que ces professionnelles décident de s'investir sur le quartier et dans leur poste actuel qu'elles présentent comme répondant davantage à leurs attentes. D'ailleurs, c'est aussi par opposition à leurs emplois précédents qui ne leur convenaient pas, que leur inscription dans le PRU devient une façon de réhabiliter le sens qu'elles souhaitent donner à leurs trajectoires professionnelles.

---

[607] WILLEMEZ L., « Perseverare Diabolicum : l'engagement militant à l'épreuve du vieillissement social », *Lien social et Politiques*, 2004, n° 51, p. 71-82.

Concrètement, ce sentiment de requalification se manifeste quand, en retour de leur engagement, ces intervenantes expriment aujourd'hui le sentiment d'être utiles dans les actions qu'elles exercent. Ainsi, pendant que Jeanne souligne la dimension plus humaine de son travail actuel – et de son association –, elle insiste aussi sur le plaisir qu'elle éprouve de conduire une action qui la valorise en retour :

« Il y a un retour sur investissement ici, on a un sentiment d'utilité dans ce qu'on fait qui est total ».

Pour Florence, la satisfaction qu'elle éprouve dans l'exercice de son activité se mesure dans le plaisir qu'elle a de se dire que son travail est nécessaire et qu'il ne pourra, selon elle, qu'améliorer la situation du quartier :

> *« Par mon travail, j'ai un peu l'impression d'avoir une utilité publique. J'aime faire ce job, j'aime aussi la rencontre avec les familles en me disant que voilà, on leur propose que demain soit mieux. Dis comme ça, c'est un peu facile, mais voilà. Moi j'aime travailler sur les quartiers. C'est ce que je recherche. Je trouve que c'est super intéressant par le partenariat qu'on y développe à tous points de vue. Que ça soit la préfecture de police, les commissariats, les maires, etc. C'est aussi intéressant par le niveau de vandalisme qu'on peut avoir, par ce rapport avec les petits méchants qu'il faut mettre dans le bon chemin. Tout l'enjeu est là de se dire que ce qu'on vit aujourd'hui, on peut forcément l'améliorer. C'est l'intérêt que j'y vois ».*

Quand ces professionnels voient leur emploi actuel comme un moyen de réhabiliter leurs trajectoires professionnelles et le sens de leur travail, c'est en retour bien parce qu'elles s'inscrivent dans un programme qui prône la volonté de transformer l'image du quartier, que leur engagement autour de cette politique renforce leur désir de se sentir utiles. D'ailleurs, si elles estiment effectuer une activité qui correspond aujourd'hui à leurs attentes, cette perception alimente inévitablement la construction des actions d'encadrement des habitants. Celles-ci devenant la concrétisation de leur volonté rétributrice. Florence aime par exemple l'idée de se dire que son travail servira à « *mettre les petits méchants dans le bon chemin* ».

Conclusion du quatrième chapitre

Pendant que les professionnels déclinent la volonté nationale de transformation des quartiers populaires par des actions de normalisation et d'encadrement des habitants, il s'observe que le sens donné à ces opérations se construit en fonction du secteur d'activité, des positions sociales et professionnelles et du parcours biographique de ces intervenants.

À ce titre, il a tout d'abord été souligné que les actions d'encadrement se légitiment d'autant plus facilement que ces professionnels associent prioritairement la dégradation des anciennes copropriétés – et le risque de détérioration des résidences neuves – aux positions ethniques et sociales des habitants et à leur concentration dans ces espaces. Pour eux, ce sont en effet parce que la population du quartier est majoritairement issue de l'immigration qu'ils considèrent que cette position ne les dote pas forcément des codes et des normes à respecter dans des immeubles d'habitat collectif français. De manière similaire, ces professionnels estiment que c'est aussi la modestie des positions sociales des habitants qui a conduit à la mise en difficulté des copropriétés et qui amène aujourd'hui à l'emploi de pratiques socialement situées qui, comme celles éducatives, menaceraient la stabilité des résidences neuves. Pendant que ces visions légitiment l'encadrement des habitants, cette lecture se trouve aussi directement construite par leur inscription de la politique de la ville. En effet, c'est parce que ces professionnels s'inscrivent dans un domaine d'action qui valorise la construction problématique des quartiers et des grands ensembles à partir des caractéristiques de leurs habitants, que ces positions professionnelles influencent aujourd'hui la nature de leurs interprétations. D'ailleurs, si ces intervenants négligent aussi souvent les effets des conditions de production des logements et des nombreuses malfaçons de construction sur la dégradation des bâtiments, c'est parce que la maîtrise de ces dimensions ne fait ni partie de leurs missions, ni de leur domaine de compétences.

Parallèlement, le sens que ces intervenants donnent à leur travail et aux actions d'encadrement varie aussi en fonction de leurs positions sociales, professionnelles et de leur trajectoire biographique. Alors que pour les intervenants les plus socialement dotés, l'encadrement doit permettre de maintenir la perspective réhabilitatrice qu'ils accordent au relogement, ces actions traduisent, pour les professionnels les plus socialement proches des habitants, la vision triangulaire que ceux-ci portent sur les quartiers et la façon dont ils souhaitent rendre les locataires redevables en échange de leur relogement dans le parc neuf. Enfin, si le parcours biographique de certains de ces professionnels les conduise à s'investir sur le quartier (par continuité biographique ou volonté de requalification de leurs propres trajectoires professionnelles), les actions d'encadrement sont pour eux légitimes là où elles leur permettent d'être utiles pour eux-mêmes, la ville ou l'ensemble de la société.

En somme, si la signature du programme national de rénovation urbaine amène vers une recentralisation des décisions et des objectifs, il se maintient chez les professionnels

mobilisés une « *certaine latitude dans la définition de leur rôle où interviennent leurs dispositions personnelles les plus diverses*[608] ». Ce chapitre rappelant alors à quel point le sens et la construction des pratiques professionnelles dépendent souvent des caractéristiques biographiques et des expériences socialisatrices de ceux qui l'appliquent.

Mais, ces données attestent aussi des recompositions à l'œuvre parmi les acteurs de la politique de la ville. Celles-ci se manifestent par la généralisation (et valorisation) d'un discours ethnicisant, la personnification des difficultés que rencontrent ces quartiers et l'affaiblissement du sens politique que donnaient pourtant les pionniers dans ce domaine en retour de leur inscription dans cet espace professionnel. Les acteurs de la politique de la ville aujourd'hui sont donc en cela bien différents de ceux qui ont porté cette politique au début des années quatre-vingt.

[608] DUBOIS V., *La vie au guichet*, *op. cit.* (Page 3).

Conclusion de la deuxième partie

Dans un contexte de faible mixité sociale post-relogement, c'est donc pour maintenir l'enjeu de transformation des quartiers que ces professionnels déclinent cet objectif en actions d'encadrement des habitants et de leurs manières d'habiter. Au quotidien, ce travail commence dès la préparation au relogement puis se poursuit dans les résidences neuves grâce à une surveillance intensive des espaces, un principe de division du travail et la mise en place d'un système de sanctions graduées. En pratique, ces actions s'imposent d'autant plus facilement que ces professionnels – inscrits dans l'espace de la politique de la ville – considèrent les caractéristiques ethniques et sociales des habitants comme la raison principale de la dégradation des anciennes copropriétés et comme une menace pour la pérennité des résidences neuves. Aussi, ces actions d'encadrement se légitiment par les positions sociales, professionnelles et les parcours biographiques de ces professionnels, dès lors que ces positions les aident à donner du sens à ces pratiques. Comme démontré, ils les appliquent dans une perspective réhabilitarice, triangulaire ou bien rétributrice (chapitre 4).

Au-delà, les résultats de cette seconde partie démontrent que l'encadrement des habitants par les professionnels de la rénovation urbaine a cela d'inédit qu'il se déplace sur le logement et donc sur l'une des sphères les plus intimes du monde privée des catégories populaires et immigrées. Ici, ces actions sont d'autant plus violentes qu'elles s'imposent aux habitants de manière homogénéisante (elles s'appliquent à tous sans distinction) et selon un principe d'immixtion, sans aucune alternative. Lors des contrôles des résidences et des actions de porte à porte, les habitants n'ont pas d'autres options que de se soumettre aux interactions que leur imposent les professionnels. Ici, s'illustre alors comment derrière les opérations de rénovation urbaine et la volonté de transformation des quartiers se jouent surtout des logiques d'encadrement des catégories populaires.

Enfin, ces résultats interrogent aussi plus généralement les recompositions à l'œuvre parmi les professionnels de l'intervention sociale et de la politique de la ville. En justifiant l'encadrement par les caractéristiques des habitants, ces professionnels développent une version personnifiée des difficultés qui contribuent à les détacher d'une vision politique de leur activité. Si ce regard légitime et facilite aujourd'hui les actions d'encadrement, il est alors

bien différent de celui porté par les réformateurs de l'action publique (qui cette fois-ci était bien plus politique).

Puisque la rénovation urbaine contribue à encadrer les habitants, les effets de cette politique ne peuvent donc être analysés sans tenir compte de cette dimension. Alors, c'est dans cet esprit que la partie suivante questionnera autant les conséquences du relogement (comme action de déménagement imposée) que celles liées à la mise en interaction entre les professionnels et les habitants.

PARTIE 3 :

QUAND L'ACTION PUBLIQUE DESTABILISE : LES EFFETS DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE SUR LES TRAJECTOIRES DES HABITANTS

Alors que le programme national de rénovation urbaine se donne pour objectif de transformer les quartiers populaires, la loi de 2003 stipule que cette volonté ne pourra être atteinte que par la modification de la forme architecturale des espaces et par une plus grande diversification de la population.

À l'échelle du PRU de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil la transformation de la forme urbaine des quartiers est indéniable. Celle-ci se matérialise d'abord par l'importance des opérations de démolitions qui ont entraîné l'éradication complète des copropriétés, puis par la reconstruction d'immeubles neufs, la réhabilitation ou création d'équipements publics ou encore la redéfinition des voiries et de l'aménagement urbain. Face à ces opérations, il est en revanche apparu que ce PRU ne permet pas le renouvellement de la population autant que souhaité. Les nouveaux arrivants dans les résidences neuves restent ainsi majoritairement issus de l'immigration et sont d'origines géographiques et sociales similaires à celles des habitants relogés. En dépit de la rénovation du quartier, ces espaces ne favorisent donc pas l'arrivée des classes moyennes « françaises » salariées qui étaient pourtant espérées.

Dans ce contexte, il a été démontré qu'en même temps que les professionnels mobilisés sur ce PRU considèrent que les habitants sont les principaux responsables de la dégradation des anciennes copropriétés – et menacent aujourd'hui le fonctionnement des résidences neuves –, ces intervenants estiment aussi que la transformation architecturale du quartier ne suffit pas à changer les manières d'habiter et que la diversification du peuplement est bien trop faible pour permettre la diffusion de nouveaux modes de fonctionnement. Au contraire, l'objectif de transformation des quartiers ne peut, selon eux, être atteint qu'à condition d'encadrer les habitants vers l'adoption de nouvelles normes d'habiter. À l'échelle de ces communes, l'application du PRU se matérialise donc, d'une part, par la modification de la forme architecturale des espaces puis, d'autre part, par l'encadrement des habitants et la volonté qu'ont les professionnels de leur imposer de nouvelles normes d'habiter.

Étant donné la nature de ces orientations qui sont données au programme, les habitants concernés par cette politique publique se trouvent donc contraints de devoir quitter le logement qu'ils occupaient dans une des copropriétés de ces villes pour, une fois leur relogement dans le parc social effectué, devenir destinataires des actions d'encadrement que conduisent les professionnels. Ainsi, si le relogement et les actions d'encadrement doivent

permettre la transformation des quartiers, la dernière partie de cette thèse se demande comment ces opérations se répercutent sur les trajectoires des habitants qui en sont les destinataires. Autrement dit, que provoquent d'abord l'annonce, l'attente et la procédure de relogement puis, l'accès à un logement social neuf et la confrontation aux professionnels que suppose cette situation ?

Dans cette perspective, le premier chapitre de cette partie (le chapitre 5 de la thèse) fera ressortir que l'attente et la procédure de relogement déstabilisent majoritairement les habitants dans leurs ancrages individuels. Et ce, dans la mesure où cette situation provoque l'effritement des réseaux de sociabilité et de solidarité, l'impossibilité de maîtriser la suite de sa trajectoire résidentielle et enfin l'obligation de devoir quitter son ancien logement et pour les propriétaires de perdre leur statut résidentiel. Ensuite, le second chapitre de cette partie (le chapitre 6 de la thèse) analysera les effets de l'entrée dans le parc social et de la confrontation aux actions d'encadrement. À ce titre, il sera alors souligné que loin de constituer un tout homogène, l'expérience des habitants relogés se divise entre ceux qui, d'un côté, éprouvent un sentiment de déclassement (partiel ou total) et ceux qui, d'un autre, se sentent majoritairement réhabilités par le programme. En pratique, ces différences seront objectivées à partir des positions sociales des habitants, de leurs trajectoires antérieures, du sens que ceux-ci donnent à leur logement pour se positionner socialement mais aussi par le regard qu'ils portent sur les actions d'encadrement des professionnels.

Chapitre 5 : L'annonce du programme, l'attente et le relogement comme vecteurs de fragilisation des ancrages individuels

Pour transformer le quartier, le programme de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/Montfermeil prévoit la démolition de 1 624 logements (dont 584 dans le parc social et 1 040 en copropriété). À leurs places, sont construits 1488 logements sociaux neufs et plus tard seront aussi livrées 102 habitations en accession à la propriété[609]. Dans cette conjoncture, la signature du PRU modifie structurellement la répartition du nombre de logements par statut sur ce territoire. Alors qu'avant le programme ce quartier était composé de 70 % de logements sociaux et de 30 % de logements privés, il se trouve aujourd'hui composé de 97 % de logements sociaux et de 3 % de logements en accession à la propriété. Si ces opérations de démolition-reconstruction sont, dans l'esprit de la loi, un des volets essentiels pour changer les quartiers, elles ne peuvent en revanche être permises qu'à condition de procéder au relogement de tous les habitants concernés par la démolition de leurs immeubles. Ici, compte tenu de la priorité qui est accordée au logement social, le programme de Clichy-sous-Bois/Montfermeil a la particularité de provoquer des trajectoires résidentielles atypiques. Du statut de propriétaires occupants ou de locataires du parc privé, les habitants deviennent tous locataires du parc social.

En partant de ce contexte particulier, ce chapitre s'interroge sur la façon dont l'annonce et la procédure de relogement se répercutent sur les trajectoires des habitants qui vivaient jusqu'alors au sein de la copropriété de la Forestière à Clichy-sous-Bois. Que provoque l'injonction qui est donnée à ces habitants de devoir quitter leurs anciens logements ? Quelles sont les conséquences du programme pour ceux qui sont dans l'incapacité de pouvoir se reloger par leur propre moyen et qui deviennent, dans ce cas, dépendants des chargés de relogement et du logement social pour obtenir une nouvelle solution de logement ? Comment les anciens propriétaires perçoivent-ils la perte de ce statut

[609] *Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil*, *op. cit.*

d'occupation et leur relogement dans le parc social ? Comment cette étape se répercute-t-elle sur les réseaux de sociabilité et de solidarité que les habitants s'étaient constitués ?

Pour répondre à ces questions, on démontrera que l'annonce du programme et la procédure de relogement déstabilisent[610] majoritairement les habitants dans leurs ancrages individuels. Ainsi, il sera souligné que l'obligation de devoir quitter la Forestière est souvent associée à un sentiment de rupture par rapport aux réseaux de sociabilité et de solidarité antérieurs. Très concrètement, cette expérience se manifeste dans la façon dont les habitants décrivent l'effritement de leurs relations de voisinage et/ou l'obligation de devoir se constituer de nouveaux lieux et moments de rencontre (I). Ensuite, le programme affaiblit ces habitants dans la mesure où ceux-ci sont contraints de devoir quitter un lieu pour lequel ils avaient développé un rapport d'attachement affectif et/ou qui constituait en plus un facteur de positionnement social pour les anciens propriétaires (II). Enfin, les fragilisations que provoque le programme s'observent dans la manière dont s'organisent les procédures de relogements. Ici, cette situation réactive chez les habitants rencontrés l'expérience de leurs inégalités des chances sur le marché résidentiel et l'impression de ne pas pouvoir agir sur la suite qui sera donnée à leur trajectoire résidentielle (III).

En somme, c'est à partir des données recueillies par entretiens auprès des habitants (celles-ci ont dans certains cas été récoltées en deux temps : avant et après relogement) que ce chapitre montrera que loin d'être anodines, les opérations de démolition et de relogement déstabilisent ceux qui vivent dans les anciennes copropriétés autant qu'elles obligent à de nombreuses recompositions.

D'un point de vue théorique, cette analyse s'inscrit alors dans la lignée des travaux qui considèrent que le logement possède bien d'autres fonctions que celles de loger les individus[611]. Ainsi, c'est en questionnant ses fonctions « symboliques », « économiques » et « affectives », que cet espace sera considéré dans sa dimension d'habitat, à savoir le lien qu'entretient l'individu par rapport à son environnement résidentiel au sens large[612].

---

[610] Par opposition, on verra que la stabilité de la position à la Forestière se construit dès que le logement dans cette résidence constitue la plus longue étape dans la trajectoire résidentielle de ses habitants. Aussi, le temps long passé dans cette copropriété favorise les relations de proximité et l'attachement des habitants à leur logement.

[611] DIETRICH-RAGON P., « Qui rêve du logement social ? », *op. cit.* ; FIJALKOW Y., *Sociologie du logement*, *op. cit.*

[612] BONVALET S., J. BRUN, et M. SEGAUD (dir), *Logement et habitat*, *op. cit.*

Encadré 5 : Croiser les temporalités pour éviter le risque de l'enchantement du passé

Les données mobilisées ont dans la plupart des cas été récoltées avant et après relogement. Lors des rencontres à la Forestière (en 2013), le programme de rénovation est déjà bien avancé. Les relogements s'enchaînent depuis 2008 et la zone 1 de la résidence est presque entièrement vidée. Ces rencontres se sont donc effectuées dans un contexte particulier. Les habitants savent que leur relogement est imminent. Ils sont dans l'attente d'une proposition, si celle-ci n'est pas déjà formulée. Dans cette conjoncture, on pourrait se demander si cette temporalité ne provoque pas ici un risque d'enchantement du passé. Autrement dit, est-ce que la perspective d'un relogement proche n'accentue-t-elle pas l'attachement et le ressentiment de ces habitants par rapport à la Forestière et/ou leur déménagement ?

Face à ce risque, la réalisation d'une enquête sur un temps long et au croisement de plusieurs temporalités devient une ressource primordiale. En effet, la possibilité d'interroger les habitants avant et après relogement permet d'apprécier l'évolution et/ou la régularité de leur regard sur cette copropriété et le programme qu'ils connaissent. Notamment, les données recueillies auprès des habitants plusieurs années après relogement sont ici essentielles. Elles apportent plus de recul sur la vie à la Forestière ainsi que sur l'étape du relogement.

C'est alors dans cette perspective que les chapitres qui suivent croisent volontairement des extraits d'entretiens recueillis à diverses temporalités. Ceux-ci étant donc considérés comme un moyen d'objectiver et de déconstruire le risque d'un enchantement du passé lié à un relogement proche.

I. L'effritement des réseaux de solidarité et de sociabilité

Avec la mise en place du programme de rénovation urbaine, la répartition des habitants sur les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil connaît de nombreuses mutations. Aux Bosquets et à la Forestière, tous les habitants étaient regroupés dans l'espace restreint des copropriétés. Aujourd'hui, c'est parce que les nouvelles constructions sont plus petites et qu'elles comportent moins d'étages que ces résidences sont inévitablement plus éparpillées sur le territoire. Dans cette configuration, les habitants risquent donc avec le relogement de ne pas accéder aux mêmes immeubles que leurs anciens voisins mais aussi de se trouver éloignés des réseaux de proximité qu'ils s'étaient jusque-là constitués. Alors, pendant qu'ils décrivent les relations dans les anciennes copropriétés comme extrêmement fortes et dépendantes du quartier (1), ces habitants voient la perspective du relogement et, plus

tard, l'entrée dans les nouvelles résidences, comme une menace pour le maintien de ces réseaux passés (2).

1. Les relations de voisinage dans les copropriétés : entre solidarité et proximité

À propos des relations au sein de la copropriété de la Forestière, les habitants interrogés les associent aisément à un entre soi protecteur qu'ils matérialisent par la multiplication de services, partages de moments conviviaux ou encore soutiens divers (1.1). Même si certaines limites peuvent être objectivées dans ces relations de proximité (1.2), la vie dans ces copropriétés reste néanmoins dominée par d'importantes solidarités.

1.1. Des solidarités quotidiennes

Lorsqu'ils évoquent les relations au sein de la Forestière – celles qui se déployaient avant le programme de rénovation urbaine –, la plus grande majorité des habitants rencontrés insistent sur la force des liens qui les unissent. Et ce, quelles que soit leurs positions résidentielles (locataires/propriétaires) ou leur ancienneté dans la résidence. Pour ce faire, ils comparent régulièrement leurs réseaux de voisinage à une « famille », « un village ». Notamment, ces métaphores sont utilisées pour décrire un espace dans lequel tout le monde se connaît et pour lequel il n'y aurait « pas de barrière » :

> *« Il y avait de la solidarité, c'était une famille ici la Forestière. Moi je l'ai sentie comme ça ».* Extrait d'entretien 1 (1 mois avant son relogement), Nora Hamboun, ancienne locataire, agent de sécurité rentrées et sorties scolaires à temps partiel.
>
> *« Ici c'est comme la famille. On se connaît tous parce que ça fait longtemps qu'on est ici ».* Extrait d'entretien 1 (1 an et 2 mois avant son relogement), Malik Doumbia, ancien locataire, retraité après une carrière en tant qu'agent de sécurité.
>
> *« On cause, on parle. On dirait même qu'on est une famille ».* Extrait d'entretien 1 (1 an et 5 mois avant son relogement), Aya Simba, ancienne locataire, employée de ménage.
>
> *« Tout le monde se connaissait. Il n'y avait pas à Clichy-sous-Bois de distinction de race. Tout le monde avait la même étiquette, c'était vraiment une grande famille en fait. C'est une grosse famille. […] Pour vous dire, ma voisine, une dame cambodgienne m'a vu grandir*[613]*. C'est une*

[613] Zakaria est originaire de Côte d'Ivoire.

grande famille ici ». Extrait d'entretien 1 (avant relogement[614]), Zakaria Kambourian, fils d'un ancien propriétaire, allocataire du RSA.

« À la Forestière, on vivait ensemble. Ma voisine, on dirait que c'est une sœur à moi. On part en vacances ensemble, on loue ensemble ». Extrait d'entretien (5 ans après relogement), Jamila Cherkaoui, ancienne propriétaire, employée de cantine.

« Ici c'est un petit village, c'est rare en Ile-de-France […] Ici, tout le monde connaît tout le monde ». Extrait d'entretien 1 (1 an et 9 mois avant relogement), Kenan Kilimci, ancien propriétaire, titulaire d'une allocation pôle emploi après une activité comme opérateur de confection puis comme gérant de café.

« Tout le monde parle à tout le monde. Il n'y a pas de barrières. Cette mentalité de cohabitation je trouve ça fabuleux ». Extrait entretien 1 (avant relogement), Omar Mokobé, ancien locataire, intermittent du spectacle.

« On se connaissait. Il y avait un esprit de famille, un esprit d'ambiance qu'on ne retrouvera plus jamais, dans aucun endroit ». Extrait d'entretien (5 ans après relogement), Karim Abdou, fils d'anciens propriétaires, sans emploi.

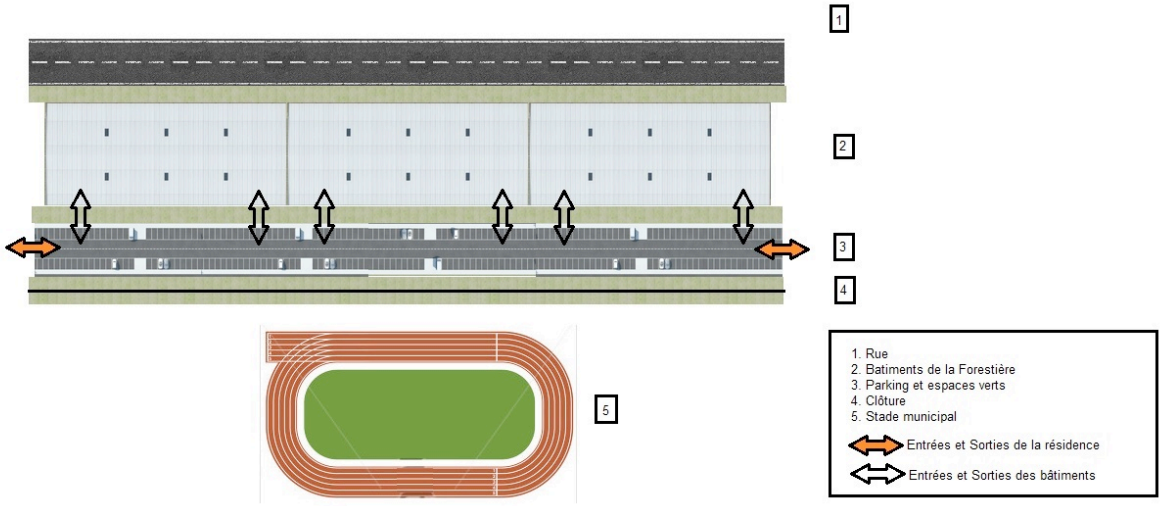
En même temps que ces habitants insistent sur les relations qui les unissent, la mise en forme de ces solidarités est au quotidien d'abord facilitée par la forme architecturale de la résidence de la Forestière qui oblige à des échanges réguliers. Comme le soulignent plusieurs habitants, toutes les portes d'accès aux immeubles sont dans cette copropriété orientées du même côté et positionnées dos à la route. Ces entrées sont alors situées en direction des espaces verts collectifs et des parkings. En largeur, ces espaces sont d'un côté encadrés par les bâtiments qui sont alignés de manière mitoyenne les uns par rapport aux autres, et de l'autre par une clôture qui sépare la copropriété du stade municipal. (Voir photo 22 et schéma 1)



Photo 22 : La Forestière : alignement des bâtiments mitoyens (Rémi Habouzit, mars 2014).

[614] Zakaria – comme d'autres habitants – fait partie de ceux qui ont refusé le second entretien. Pour lui, comme pour eux, il n'est donc pas possible de situer plus précisément la date de l'entretien par rapport au relogement.

Schéma 1 : Architecture de la Forestière, entrées et sorties de la résidence



Il n'y a donc que deux entrées principales pour desservir l'ensemble des 17 bâtiments de la Forestière et ses 509 logements. De même, l'espace des parkings et des terrains verts collectifs est aussi bien fermé en largeur par l'alignement des immeubles que par la clôture donnant sur le terrain de sport. Comme le remarquent Malik et Mariam Doumbia, cette situation renforce aisément les échanges entre voisins puisque, pour accéder à leurs logements individuels, tous les habitants empruntent les mêmes voies d'accès et certains sont même obligés de longer une grande partie des bâtiments avant de pouvoir entrer dans le leur :

> *RH : À la Forestière, les voisins vous les voyiez où ?*
>
> *Malik D : Ben c'était devant. Des fois on passait et on nous disait : « alors, ça va Doumbia ? » C'est comme ça. […] À la Forestière, il y a deux entrées. Tu es obligé de passer par ces côtés.*
>
> *Mariam D : Oui, on était obligé de passer devant tous les bâtiments. C'était facile de voir du monde ».* Extrait d'entretien 2 (4 mois après relogement), Malik et Mariam Doumbia, anciens locataires, retraité après une carrière en tant qu'agent de sécurité pour Malik et employée de ménage pour Mariam.

Dans le même esprit, Wassim Siaka, ancien propriétaire, retraité après une carrière comme agent d'entretien, précise à son tour que compte tenu de cette organisation de l'espace, il était souvent d'usage à la Forestière que certains habitants observent de leurs balcons ou de leurs fenêtres la vie de la résidence et utilisent cette occasion pour multiplier les interactions entre voisins :

> *« Là-bas, à la Forestière on se connaissait tous. Par exemple, quand ça fait longtemps que je n'ai pas vu la famille Kassou, alors je reste à mon balcon et 10 à 20 minutes après je le vois passer. Voilà, c'était comme ça. […] Le positif là-bas, c'est qu'on se voit tous. C'est*

l'avantage. De mon balcon, je peux voir tout le monde, à qui j'ai envie de parler, je peux lui parler directement ». Extrait d'entretien (4 ans après relogement).

Parallèlement, les effets de l'emplacement des entrées et des sorties sur les interactions à la Forestière ont aussi été observés lors des visites régulières qui ont été effectuées pour la réalisation de cette enquête. À ce sujet, il a souvent été remarqué que les habitants utilisent les espaces verts collectifs et les parkings pour se réunir, discuter ou encore conduire ensemble certaines activités (comme la réparation de véhicules automobiles). D'ailleurs, l'architecture et la dégradation des bâtiments se répercutent, elles aussi, sur les relations de voisinage. En effet, comme la totalité des portes d'accès des immeubles sont aujourd'hui manquantes, il devient extrêmement aisé pour une personne extérieure de pénétrer dans un immeuble. Il n'y a pas la barrière physique que constitue la présence d'un interphone, d'un digicode ou d'un badge d'accès qui limitent les entrées. Au quotidien, quand cette situation simplifie les passages, elle facilite aussi inévitablement les réseaux de voisinage dans le sens où il est particulièrement aisé pour les habitants de rentrer dans un immeuble. Ce constat a notamment aussi été souligné par Malik Doumbia, ancien locataire, retraité après une carrière en tant qu'agent de sécurité. Celui-ci reconnaît que comme à la Forestière « *il n'y avait pas de portes, tu pouvais monter pour voir une personne et frapper à sa porte plus facilement ».* Pour rappel, les portes d'entrée dans les immeubles – comme d'autres équipements – se sont détériorées au fil des années, mais du fait de la mauvaise gestion des syndics et du manque de budget, elles n'ont jamais été remplacées.

Néanmoins, l'organisation de l'espace et ces configurations architecturales contribuent donc à simplifier et à multiplier quotidiennement les échanges entre habitants.

Si les relations de proximité sont à la Forestière ainsi facilitées, celles-ci se matérialisent ensuite par la multiplication des services entre voisins, le partage de moments conviviaux, la transmission d'informations administratives ou encore dans les actions de soutien mutuel que les habitants déploient pour faire face à la dégradation des bâtiments.

À propos des services rendus, les habitants précisent qu'en vivant dans cette copropriété ils se sont régulièrement montrés – et réciproquement – à la disposition de leurs voisins. Comme le soulignent Jamila Cherkaoui, ancienne propriétaire, employée de cantine, et Drisse Hamoun, fils d'un ancien propriétaire, responsable dans un commerce, ces situations se manifestent par des gardes d'enfants, l'échange de clés au moment des départs en vacances ou encore le transport en voiture pour dépanner ceux qui ne sont pas véhiculés :

« RH : À la Forestière, vous vous rendiez des services entre voisins ?

JC : Ah, ça oui !

RH : Et c'était quels genres de services ?

JC : Ben, je ne sais pas. Si j'avais besoin de faire garder mes enfants, je le faisais. S'il y en avait qui sortaient de l'école mais que la maman n'était pas arrivée, je les ramenais chez moi. C'était comme mes propres gamins. Si une personne n'a pas une voiture, on la prend et on va faire les courses ensemble ». Extrait d'entretien (5 ans après relogement), Jamila Cherkaoui, ancienne propriétaire, employée de cantine

« On avait des voisins qui avaient nos clés et vice-versa ». Extrait d'entretien (5 ans après relogement), Drisse Hamoun, fils d'un ancien propriétaire, responsable dans un commerce.

De la même manière, d'autres habitants précisent qu'ils se sont régulièrement montrés disponibles pour aider les personnes âgées et les femmes enceintes à monter leurs courses ou des objets lourds lorsque les ascenseurs de cette copropriété étaient en panne. Ces situations ont d'ailleurs régulièrement été constatées lors des visites de terrain avant relogement.

Parallèlement à ces services, la solidarité à la Forestière s'observe aussi dans la façon dont les habitants profitent de leur proximité résidentielle pour multiplier les moments conviviaux et le partage d'événements familiaux. Concrètement, ces temps de rencontre concernent aussi bien la possibilité de prendre le thé ou le café ensemble, l'échange de repas, le suivi collectif d'événements sportifs, l'invitation à des mariages, le soutien des familles en cas de décès ou encore la célébration des fêtes religieuses (y compris celles, comme Noël ou l'Aïd, qui ne font pourtant pas forcément partie des croyances de tous ces résidents) :

« RH : Quels moments est-ce que vous partagiez ?

AM : Il avait le café. Il est arrivé que quand il y a eu la coupe d'Afrique on la suivait ensemble. Il y a aussi les événements familiaux. On a été au mariage de la fille de notre voisin. On a participé ». Extrait d'entretien 1 (10 mois avant relogement), Assane Maka, ancien locataire, autoentrepreneur dans la réparation de véhicules et allocataire du RSA.

RH : Comment ça se passait avec les voisins à la Forestière ?

MZ : C'était bien, c'était bien. C'est pour ça que je t'ai dit que je suis restée 23 ans. Ce n'est pas pour rien. Avec ma voisine algérienne, des fois mes enfants allaient dormir chez elle, des fois les siens venaient dormir chez moi. On faisait la bouffe comme ça. Eux ne mangent pas de porc alors quand ils viennent manger, je ne fais que du poisson. Des fois, j'allais chez eux, je frappais à la porte et je disais : « Jamila, tu fais quoi à manger ? » Et on mangeait ensemble ». Extrait d'entretien (5 ans après relogement), Malana Zhang, ancienne locataire, titulaire d'un RSA.

« RH : [Avec vos voisins], vous partagez quoi comme moments ?

AN : Ben, si quelqu'un a perdu une personne, et que vous le savez, vous allez donner des condoléances. On va rester un peu. On va les soutenir. Vous voyez, on partage comme ça. » Extrait d'entretien 1 (2 ans et 2 mois avant relogement), Amina Ndongo, ancienne locataire, ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et titulaire d'une allocation-chômage.

« RH : Comment ça se passait les relations avec les voisins ?

KA : C'étaient les meilleures. Franchement les disputes on n'en avait pas. Moi, ma voisine elle était chrétienne, elle n'était pas musulmane mais on a toujours vécu ensemble, dans un bon cadre de vie. On ne s'est jamais disputé. Elle nous ramenait des œufs pour Pâques. Nous quand on faisait l'Aïd on lui amenait des gâteaux ». Extrait d'entretien Karim Abdou, fils d'anciens propriétaires (5 ans après relogement), sans emploi.

« Par exemple sur le palier c'était des noirs, des chinois, des arabes. Quand on fêtait noël, ils venaient tous à la maison. On invitait les arabes. On a des photos de famille où on est tous ensemble ». Extrait d'entretien 1 (avant relogement), Zakaria Cambourian, fils d'un ancien propriétaire, allocataire du RSA.

De la même manière, et bien que la plupart de ces habitants soient d'origines étrangères – et donc dans l'impossibilité de pouvoir faire entendre leur voix lors des élections politiques –, Omar Mokobé, ancien locataire, intermittent du spectacle, raconte que les habitants avaient pourtant pour coutume de se retrouver pour parler ensemble des programmes électoraux et improviser des débats politiques :

« OM : Avec les voisins, on boit du thé, on bavarde. Ici tu vois, quand il y a des élections législatives ou présidentielles on se met le soir vers 17 heures On avait des lieux où on se réunissait, on parle de politique, on parle de problèmes sociaux.

RH : Vous faites des débats ?

OM : Oui. Des débats sur la politique, sur le programme du candidat, qu'est ce qu'il dit, qu'est-ce que ça va changer pour nous, qu'est-ce que ça ne va pas changer ». Extrait d'entretien (avant relogement).

Alors que l'objectivation de ces services et moments conviviaux illustre la force et la forme des réseaux de voisinage, Cyprien Avenel invite à penser que si les catégories populaires accordent autant d'importance à ces relations de proximité, c'est souvent parce qu'elles constituent un moyen de lutter contre la précarité de leurs situations. En effet, pour des ménages qui, comme ceux de la Forestière sont marqués par la ségrégation spatiale, la modestie de leurs positions professionnelles et/ou l'éloignement par rapport au marché du travail, les relations de voisinage et le quartier s'envisagent alors comme une « *alternative à l'isolement familial et social* ». Comme c'est ici le cas, ces échanges se mettent en forme par

« *des liens d'entraide matérielle et de soutien psychologique* »[615] et deviennent une ressource pour les habitants. Ils aident à compenser les dominations connues dans les autres sphères d'existence (comme celle professionnelle, par exemple).

Parallèlement, ces relations de voisinage se présentent aussi comme un moyen de faire face à la dégradation des bâtiments. Bien avant la signature du PNRU, Henri Coing montrait dans les années 60, à partir de son enquête portant sur une opération de rénovation urbaine dans le 13e arrondissement de Paris, qu'au-delà des conditions de logements déplorables des habitants, les relations étaient dans ces espaces bien souvent marquées par la force des solidarités de voisinage et la multiplication des formes d'entraide. Selon lui, ces relations constituaient même une « *manière vraiment humaine de vivre dans un cadre inhumain* [616] ». Plus récemment, Christine Lelévrier a souligné à quel point les réseaux de proximité constituent un des critères prioritairement mobilisés par les individus pour apprécier leurs conditions de logement, et parfois dépasser les effets d'une situation résidentielle précaire[617]. Par rapport à la dégradation de la Forestière, ces solidarités ont souvent été utilisées pour tenter de rendre plus acceptables les conditions difficiles dans lesquelles vivent ces habitants. En entretien, cette idée est d'ailleurs confirmée par Karim Abdou, fils d'anciens propriétaires, sans emploi. Celui-ci considère, en effet, que « *comme le niveau de vie était [à la Forestière] un peu difficile, les gens étaient obligés de s'entre-aider* » (extrait d'entretien, 5 ans après relogement). De même, c'est pour faire face à la dégradation des bâtiments que les services entre voisins se concentrent régulièrement sur l'aide à la réparation des dégradations dans les appartements individuels. Kalil Ndongo, ancien locataire, ouvrier en intérim chez Peugeot-Citroën, reconnaît ainsi avoir souvent mis à profit ses compétences en électricité pour venir en aide à certains de ces voisins :

> *« [À la Forestière], il y avait l'assistance parce que c'était dégradé. Moi, s'il y avait des problèmes de courant, j'allais dépanner les voisins ».* Extrait d'entretien 2, (5 mois après relogement).

Enfin, la solidarité entre voisins à la Forestière se manifeste dans la façon dont les habitants partagent leurs connaissances des procédures administratives et du fonctionnement

---

[615] AVENEL C., « La famille ambivalente dans la ville inégale », *Informations sociales*, 2008, n° 130, p. 120-127. (Page 127).

[616] COING H., *Henri Coing. Rénovation urbaine et changement social*, *op. cit.* (Page 46). Ce constat est aussi plus tard souligné par Florence Bouillon qui avec l'exemple des squats d'habitation montre comment les relations sociales qui se tissent autour du logement se constitue comme une ressource face à des espaces *a priori* inhabitables. BOUILLON F., *Les mondes du squat*, Paris, PUF, 2009.

[617] LELEVRIER C., *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain. Synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007*, Paris, PUCA, 2008.

de certains organismes français. À titre d'exemple, Mariam Doumbia, ancienne locataire, employée de ménage, n'hésite pas à mettre à profit son ancienne expérience de femme relais dans une association pour venir en aide à ses voisins dans leurs démarches institutionnelles :

> « *Coumba (sa fille) : il y a du soutien ici, ma mère, elle a aidé beaucoup de maliens à faire des papiers, à dire comment faire pour l'ANPE…*
> *Mariam : C'est vrai. Moi j'ai travaillé. J'ai été femme relais avec une association, alors j'aide à faire des démarches, j'accompagne des gens* ». Extrait entretien 1 (1 an et 2 mois avant relogement).

D'ailleurs, le soutien administratif que s'apportent les habitants se renforce avec la mise en place des relogements. Notamment, les habitants s'échangent régulièrement des informations sur la procédure de relogement. Nora Hamboun et Amina Ndongo reconnaissent que pendant que la plupart des habitants sont dans l'attente d'une proposition de relogement, les temps de rencontres entre voisins sont dans ce cadre dominés par des discussions et des demandes d'informations en lien avec les procédures :

> *« NB : [À la Forestière] on est bien. On se connaît tous. Quand on sort c'est : « ça va ? Vous allez bien ? ». C'est comme ça. C'est-à-dire que quand on se voit dans l'ascenseur, on est tous ensemble. [On parle du relogement]. Les gens disent : « c'est pas bien, ça ne m'a pas plu ». Comme ça, on parle comme ça. Mais des fois quand on parle, on se dit : « on n'a pas le choix, on va partir. C'est comme ça ». C'est toujours les mêmes questions quand on se voit dans l'ascenseur. C'est : « tu vas déménager, ils ont envoyé pour toi ? ». C'est comme ça. Maintenant à la Forestière ce n'est que ça. Quand on se voit c'est : « est-ce qu'ils ont envoyé pour toi ? ».*
>
> *RH : Du coup vous posez des questions pour savoir ce que les autres ont visité ? Comment c'est ?*
>
> *NB : Oui voilà. On se dit : « c'est bien, oui. Non c'est pas bien », on se le dit comme ça. (Rire) ».* Extrait d'entretien 1 (1 mois avant relogement), Nora Hamboun, ancienne locataire, agent de sécurité rentrées et sorties scolaires à temps partiel

> *« AN : Même les problèmes de loyers et les problèmes de logements, quand on descend on se croise et on se dit : « on vous a dit quoi à vous ? Vous, vous avez déjà visité la maison ? ».*
>
> *RH : Vous parlez beaucoup du relogement ?*
>
> *AN : Oui, beaucoup ».* Extrait d'entretien 1 (2 ans et 2 mois avant relogement), Amina Ndongo, ancienne locataire, ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et titulaire d'une allocation-chômage.

Malgré des conditions d'habitats dégradées, ces échanges d'informations administratives rappellent que les logements spécialisés dans l'accueil des populations immigrées ont souvent un rôle d'intégration pour les primo-arrivants. Comme le souligne Ernest Watson Burgess, les quartiers d'immigration s'envisagent comme des sas qui permettent aussi bien d'atténuer la rupture par rapport au pays d'origine que de faciliter

l'installation dans une nouvelle société[618]. À partir de ce constat, et de manière similaire aux foyers de travailleurs migrants, les relations à la Forestière s'expriment donc comme un « *réseau d'intégration original fondé sur un système à la fois local et transnational d'échange et de soutien* »[619]. D'ailleurs, il sera aussi abordé dans la suite de ce chapitre que les bénéfices de ces échanges d'informations deviennent une ressource – un capital d'autochtonie –, quand ceux-ci donnent aux habitants la possibilité de se positionner face aux relogeurs pour tenter de maîtriser la suite donnée à leur trajectoire résidentielle[620].

En tout cas, que ce soit pour apporter un soutien administratif, une aide pour faire face à la dégradation, pour partager des moments conviviaux ou encore se rendre des services, il est incontestable que les relations, les liens de solidarité et les réseaux de sociabilité renforcent dans cette copropriété la proximité entre les habitants. Alors que Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire soulignent que « *dans les couches supérieures des classes moyennes les « relations sociales » sont une activité spécifique et limitée qui est menée assez souvent comme une entreprise systématique (on parle de « se faire » ou « d'entretenir » des relations) »,* ces résultats rappellent au contraire que*, « dans le milieu ouvrier, les relations sont, comme un lien de « communauté », plus « totales » et fondées sur une solidarité étroite : assurant une protection contre le monde extérieur, elles se doublent d'un système d'aide réciproque qui n'est pas réductible à un échange rationnalisé fondé sur un calcul économique*[621] *».* Au sein de la copropriété de la Forestière ces relations sont d'ailleurs d'autant plus importantes qu'elles constituent aussi bien une alternative à la précarité des situations économiques et résidentielles des ménages, qu'un moyen d'intégration par le partage de connaissances et d'informations administratives.

Parallèlement à la lecture de certains sociologues[622], aux fondements de la loi pour la rénovation urbaine de 2003 et aux points de vue des professionnels rencontrés – qui ne voient

---

[618] BURGESS E.W., « The growth of the city. An introduction to a research project », *The City, Chicago*, Chicago, University of Chicago Press, 1967.

[619] BERNARDOT M., « Les foyers de travailleurs migrants à Paris. Voyage dans la chambre noire », *Hommes et migrations*, 2007, n° 1264, p. 57-67. (Page 65).

[620] FRANÇOIS C., « Disperser les ménages », *op. cit.*

[621] CHAMBOREDON J.-C. et M. LEMAIRE, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *op. cit.* (Pages 13-14).

[622] C'est notamment le cas de Jacques Donzelot qui considère que la concentration des catégories modestes dans les zones périphériques aggrave la situation de ceux qui vivent dans ces lieux. Si ce point de vue s'apparente à la théorie des « effets de quartier », Sylvie Fol montre qu'une lecture similaire est aussi portée par les chercheurs qui défendent le concept du « spatial mismatch ». Ici, il est considéré que la relégation spatiale aurait pour effet négatif de provoquer l'éloignement par rapport au marché du travail. (DONZELOT J., *Faire société : La Politique de la ville aux Etats-Unis et en France*, Paris, Seuil, 2003. FOL S., « Mobilité et ancrage dans les quartiers pauvres : les ressources de la proximité », *Regards sociologiques*, 2010, n° 40, p. 27-43.

les quartiers populaires que sous l'angle de l'anomie et de la déviance –, ces données s'inscrivent donc au contraire dans la lignée des travaux qui considèrent que l'espace local et les relations de proximité constituent une véritable ressource pour les habitants de la Forestière et plus généralement des quartiers populaires[623].

1.2. Les cas de relations plus distanciées

Bien que la majorité des habitants décrivent d'importants réseaux de proximité au sein de la Forestière, cette analyse serait incomplète (voire idéaliste) si elle ne relatait pas des contextes de relations de voisinage plus distanciées.

En premier lieu, ces situations s'objectivent dans les quelques cas d'évitement que provoque la cohabitation d'individus aux origines, langues et cultures différentes. Par exemple, Nicolas Kilimci, fils d'anciens propriétaires, reconnaît qu'une des difficultés principales pour la cohésion totale entre les habitants réside dans une maîtrise de la langue française inégale :

> *« Ben déjà, il y a la barrière de la langue. Je ne sais pas si vous avez remarqué, mais mes parents ne s'expriment parfois pas très bien en français, alors il y a toujours ce petit malaise du malentendu, et ça restreint beaucoup la communication avec les voisins. Je pense que c'est aussi ce qui fait que ce n'est pas forcément un quartier très agréable à vivre tout le temps ».* Extrait d'entretien 1 (1 an et 9 mois avant relogement), Nicolas Kilimici, étudiant en BTS informatique et fils de Kenan Kilimci, ancien propriétaire, titulaire d'une allocation pôle emploi après une activité comme opérateur de confection puis comme gérant de café.

Les parents de Nicolas évitent donc certains de leurs voisins de peur de ne pas les comprendre.

D'une autre manière, le cas d'Amara Wang, fils d'anciens propriétaires, employé de restauration, illustre comment l'intériorisation de représentations médiatiques amène parfois à l'emploi d'un regard raciste et à la mise à distance du quartier :

> *« RH : Quand vous êtes sur le quartier, est-ce que vos parents vont un peu dans les lieux, je ne sais pas, au marché, dans les cafés du coin ? Quand ils ont du temps libre est-ce qu'ils fréquentent ces lieux ?*

---

[623] ALTHABE G., B. LEGE, et M. SELIM, *Urbanisme et réhabilitation symbolique*, Paris, L'Harmattan, 1993. GILBERT P., « « Ghetto », « relégation », « effets de quartier ». Critique d'une représentation des cités », *op. cit.* Sur la question de la jeunesse dans les quartiers populaires un constat similaire a par ailleurs été objectivé par David Lepoutre. LEPOUTRE D., *Coeur de banlieue. Codes, rites et langages*, Paris, Editions Odile Jacob, 2001.

AW : Ben ils [mes parents] les fréquentent avec leur communauté ! C'est entre nous, c'est tout. On ne va pas s'immiscer avec les arabes ou les noirs… Excusez-moi mais la plupart du temps quand on voit à la télé comment ils foutent la merde, on n'a pas envie d'aller les fréquenter. Pas du tout. Ils ne sont pas racistes mes parents, mais bon… ». Extrait d'entretien 1 (1 an avant relogement).

Pour comprendre ces propos, il faut rappeler que depuis la médiatisation de la « sarcellite » dans les années 60 les grands ensembles et les banlieues sont régulièrement traités par le monde journalistique sous le prisme de représentations négatives et généralisantes[624]. Celles-ci érigent ces quartiers en espaces anomiques autant peuplés par des populations pauvres et immigrées que dominés par les jeunes et la violence[625]. En retour, cette ethnicisation des représentations fait des jeunes les responsables des problèmes et la figure des « nouvelles classes dangereuses ». Alors, c'est précisément parce qu'Amara est imprégné de ces représentations stigmatisantes que lui et ses parents privilégient les relations de voisinage au sein de leur propre communauté.

Dans la lignée des travaux d'Abdelmalek Sayad, ces deux exemples démontrent alors à quel point il serait « naïf » et « ethnocentrique » de considérer que les habitants de ces copropriétés seraient « tous semblables », sous le prétexte qu'ils sont majoritairement issus de l'immigration[626]. Au contraire, ces données soulignent leurs différences internes et prouvent que leur cohabitation amène à des situations de tensions et de mise à l'écart.

Parallèlement, d'autres situations de mise à distance s'expliquent par les obligations et/ou les stratégies que suppose l'accession à la propriété des catégories populaires. Comme le souligne Pierre Gilbert, la distance dans les relations de voisinage se justifie parfois quand, pour les ménages bénéficiant de faibles ressources, l'achat d'un appartement et le remboursement du crédit demandent des capacités d'épargne et un niveau de revenus suffisants[627]. Pour satisfaire ces exigences, certains propriétaires comme Ouria et Achraf Benkacem, gérants dans un commerce de restauration, font le choix d'être bi-actifs. Si cette situation est inévitablement un moyen de faire face aux dépenses que provoque l'accession à la propriété, Ouria démontre aussi comment le travail éloigne les habitants, et surtout les femmes, des solidarités de quartier :

---

[624] SEDEL J., *Les médias et la banlieue*, Lormont, Editions Le Bord de l'eau, 2013. BERTHAUT J., *La banlieue du « 20 heures » Ethnographie de la production d'un lieu commun journalistique*, Marseille, Agone, 2013.
[625] RIVIERE J. et S. TISSOT, « La construction médiatique des banlieues. Retour sur la campagne présidentielle de 2007 », *Métropolitiques*, 2012, En ligne : http://www.metropolitiques.eu/La-construction-mediatique-des.html.
[626] SAYAD A., « Le foyer des sans-famille », *op. cit.*
[627] GILBERT P., « Devenir propriétaire en cité HLM », *op. cit.*

« J'ai toujours travaillé depuis 77. J'ai toujours travaillé. […] Maintenant, je pars le matin à 5 heures du matin et là je viens de rentrer (il est 18 heures) et le samedi je travaille. […] Les femmes qui ne travaillent pas, je les vois partir ensemble au marché mais moi je ne peux pas ». Extrait d'entretien 1 (1 an et 9 mois avant relogement).

Dans d'autres contextes, la mise à distance du quartier par les propriétaires est parfois plus volontaire et se traduit par un repli sur la sphère privée[628]. En fait, tous les habitants qui vivent à la Forestière sont quotidiennement confrontés à la dégradation des bâtiments. Alors, en dehors de quelques variations dans les positions sociales et migratoires, un des seuls éléments qui les distinguent des uns par rapport aux autres réside dans le statut d'occupation des logements (propriétaires et locataires). En considérant que celui de propriétaire est habituellement associé à la perspective d'une position résidentielle ascendante, les relations de voisinage plus distanciées deviennent pour les propriétaires occupants un moyen de se différencier du reste des habitants et de tenter de maintenir les bénéfices que devraient leur donner ce statut résidentiel. C'est en tout cas ce que laisse penser le discours de Malika Benslimane, ancienne propriétaire, mère au foyer. Par opposition à la satisfaction qu'elle éprouve d'être propriétaire, celle-ci se montre en même temps détachée de tout ce qui se passe à l'extérieur de son appartement :

« RH : Qu'est ce qui vous plaît et vous déplaît alors ici ?

MB : Ben ce qui me plaît, c'est que j'étais propriétaire d'un grand appartement.

RH : Vous aimez votre appartement ?

MB : Oui, c'est chez nous. Une fois qu'on est rentré qu'on a fermé la porte, on est chez nous. On s'en fout de ce qui se passe dehors. Même la période où ils ont brûlé les voitures[629], mes garçons étaient excités ils disaient on va descendre. Non, non, on ne descend pas, on s'en fout ». Extrait d'entretien 1 (avant relogement).

Le désintérêt que Malika porte sur tout ce qui se passe à l'extérieur de son logement est donc autant utilisé pour valoriser cet espace résidentiel – et ce statut d'occupation – (« *on est chez nous* »), que pour se détacher de l'environnement et des relations qui entourent son logement (« *on s'en fout de ce qui se passe dehors* »).

Enfin, les situations de relations de voisinage plus distanciées sont, dans un dernier cas, le résultat des rapports sexués qui se tissent à la Forestière. À ce sujet, Ayse Yildirim, fille d'anciens locataires, étudiante en CAP vente, précise qu'elle s'auto-exclue de certaines

[628] *Ibid.* En outre, ces situations seront plus longuement détaillées dans le chapitre suivant.
[629] Elle fait ici référence aux émeutes de 2005.

sociabilités de quartier sous prétexte que les filles n'ont pas leur place dans les événements organisés à l'extérieur des bâtiments. Ceux-ci étant majoritairement masculins :

> *« RH : Et les barbecues, les choses comme ça, vous y allez ?*
>
> *AY : Ben hier, ils en ont fait un, mais on n'y va pas ! C'est que des jeunes, des mecs comme ça. On ne va pas s'incruster.*
>
> *RH : Ah oui, ce sont que des garçons ?*
>
> *AY : Oui, alors on ne va pas s'incruster avec eux.*
>
> *RH : Parce que vous êtes une fille ?*
>
> *AY : Ben il n'y a que des mecs, je ne vais pas être la seule fille et regarder comme ça ».* Extrait d'entretien 1 (11 mois avant relogement).

Pendant que cet extrait d'entretien illustre les possibilités de privatisation de l'espace public par les groupes masculins (l'événement relaté concerne ici l'organisation d'un barbecue sur le parking de la Forestière), il atteste aussi comment ces lieux servent de repoussoir à la présence des filles. Les solidarités sont donc parfois limitées par l'instauration de barrières sexuées, elles-mêmes liées à une occupation différenciée des espaces. Et, l'auto-exclusion des filles traduit ainsi plus généralement la façon dont elles ont incorporé la division sexuée des pratiques[630].

2. La fragilisation des réseaux de proximité par l'annonce et la procédure de relogement

Avant relogement, le rapport que ces habitants entretiennent au quartier navigue donc entre la description d'une forte solidarité entre voisins et l'expression de quelques relations plus distanciées. En dépit de ces variations, tous les habitants rencontrés reconnaissent ensuite que le PRU oblige à une redéfinition de ces réseaux sociabilités[631]. Dès l'annonce du relogement – et alors qu'ils sont encore à la Forestière – ces habitants expriment ainsi le sentiment qu'ils ont d'être dépossédés de leurs anciennes relations (2.1). Puis, cette

[630] FAURE S., « Jeunes des quartiers populaires : éléments d'analyse des dimensions sexuées, corporelles et spatiales de la socialisation », *Journal des anthropologues. Association française des anthropologues*, 2008, n° 112-113, p. 205-222.

[631] Evidemment, ce sentiment de devoir rompre avec cette proximité dépend de l'intensité des relations que les habitants avaient construites à la Forestière.

impression se complète dans les nouvelles résidences par la description d'interactions limitées et/ou l'obligation de se trouver de nouveaux lieux et temps de rencontres (2.2).

2.1. La dépossession des réseaux de proximité et de solidarité

Avec la rénovation urbaine, tous les habitants relogés par le programme le sont sur le quartier. Cependant, les nouvelles résidences sont, à présent, bien plus éparpillées que ne l'étaient les bâtiments de la Forestière. Tous les habitants n'ont donc plus forcément pour voisins les mêmes ménages que ceux qui constituaient leur ancien bâtiment. Dans cette conjoncture, le relogement oblige à une recomposition du quartier et à un éloignement relatif des habitants les uns par rapport aux autres.

Face à l'annonce du programme, l'attente du relogement et l'organisation des premiers déménagements, la perspective de ne pas forcément pouvoir rester à proximité de ses anciens voisins provoque chez les habitants rencontrés le sentiment d'être dépossédés des réseaux de sociabilité qu'ils s'étaient jusqu'alors constitués. Cette impression se manifeste alors même qu'ils vivent encore à la Forestière. À ce sujet, les discours d'Omar Mokobé et Nora Hamboun l'illustrent de manière révélatrice. En attendant de quitter la copropriété, ceux-ci déplorent que le programme leur impose de rompre leurs anciennes relations de voisinage :

> *« OM : L'environnement a changé.*
>
> *RH : Ça a changé en quoi ?*
>
> *OM : Je dirais que ça a changé en bien, mais aussi en mal, parce qu'il y a une cohésion qui était là. J'en ai même parlé avec la gardienne tout à l'heure. Il y avait une habitude qui était là, les gens avaient l'habitude de se rencontrer, d'échanger et ça c'est fini.*
>
> *RH : À cause des nouvelles constructions ?*
>
> *OM : Ah ben oui, parce que les gens sont éparpillés donc c'est quand même quelque chose. Vous voyez, on n'a plus l'occasion de se voir, il faut téléphoner, alors qu'avant il n'y avait pas tout ça. Tu prends un immeuble, tu montes dans un immeuble, tout de suite tu vois quelqu'un. Tu vois tous les gens. Vous voyez on se voit perpétuellement. On a besoin d'aller chez l'autre, on va, on frappe à la porte. Tu vois, il y a une habitude qui s'installe, tout le monde se connaît, tout le monde se côtoie, sans téléphoner. On monte.*
>
> *RH : Là ce n'est pas pareil ?*
>
> *OM : Non, ce n'est pas pareil. Pour voir quelqu'un maintenant il faut téléphoner, il y a un code à la porte, il y a tout un tas de trucs, alors ces habitudes-là sont cassées. Quelque chose est cassé. […] Quand les gens sont habitués dans un lieu et qu'à un moment donné l'intégration n'est plus comme avant, ben ça change oui. Il faut le temps d'accepter cette rupture mais c'est comme ça. Ce n'est pas choquant… Il faut s'adapter quoiqu'il arrive ».* Extrait d'entretien 1 (avant relogement), Omar Mokobé, ancien locataire, intermittent du spectacle.

> *« On était main à main mais avec la séparation maintenant tu trouves ta voisine elle est partie là, l'autre elle est partie là-bas. […] Comme je t'ai dit, c'est la séparation des voisins. On n'est pas ensemble comme avant. Là où je vais habiter il y en deux ou trois que je connais, mais il y en a qui sont partis loin, ils ne sont pas à Clichy. Il y en a qui restent à Clichy mais on est séparé. Ce n'est plus comme avant. Par exemple, quand il fait beau comme ça, quand je sors, je trouve tout le monde dehors comme ça mais maintenant tu ne trouves personne. […] Tous les gens qui sont sortis de la Forestière ils ont tous pleuré. Le jour où ils sortent, il y a tout le monde qui pleure. Personne n'a pas pleuré, tout le monde pleure ».* Extrait d'entretien 1 (1 mois avant relogement), Nora Hamboun, ancienne locataire, agent de sécurité rentrées et sorties scolaires à temps partiel.

C'est donc en affirmant que le programme amène à la « rupture » et à la « séparation » des réseaux de voisinage que ces habitants se montrent déstabilisés dans leurs ancrages individuels. Par rapport aux relations constituées à la Forestière, le relogement contribue donc à ébranler les solidarités quotidiennes (« *les gens avaient l'habitude de se rencontrer, d'échanger et ça c'est fini* »). Si avant son relogement, Omar tente de relativiser cette situation en affirmant qu'elle n'est pas « choquante » mais demande des adaptions, cette rupture reste dans la plupart des cas perçue comme une véritable dépossession. Au regard des déménagements déjà effectués – et dans l'attente du sien –, Nora insiste sur la dimension affective que provoque la sortie de la Forestière (« *tout le monde pleure »).* De la même manière, Jamila Cherkaoui regrette encore plusieurs années après son relogement ses anciennes relations :

> *« J'ai perdu quelque chose à la Forestière que je ne retrouverai jamais ailleurs ».* Extrait d'entretien (5 ans après relogement), Jamila Cherkaoui, ancienne propriétaire, employée de cantine.

Il est donc évident que la rénovation urbaine et le relogement des habitants constituent un point de rupture par rapport aux relations de voisinage antérieures.

2.2. La difficulté de reconstruire et maintenir les relations dans les résidences neuves

Après relogement dans le parc social neuf, le sentiment de dépossession apparaît d'autant plus important que les solidarités sont plus difficiles à reconstruire et à maintenir dans ces résidences. Sur ce point, bien que les personnes interrogées décrivent des relations de

voisinage plutôt cordiales, toutes soulignent que ces échanges sont néanmoins encore très distants :

> *« Les nouveaux voisins je ne les connais à peine. Ce n'est rien à part bonjour, au revoir ».* Extrait d'entretien 2 (4 mois après relogement), Ouria Benkacem, ancienne propriétaire, gérante dans un commerce de restauration.

> *« RH : Est-ce qu'ici vous avez retrouvé la même ambiance avec les voisins ?*
>
> *MD : Non, non ! Depuis que je suis ici, on se voit rarement. La dernière fois, c'était la fête de l'Aïd, ma voisine m'a dit : « bonne fête » et c'est tout. Ici on ne se voit pas. Depuis que je suis là, je n'ai vu cette voisine que deux fois ».* Extrait d'entretien 2 (4 mois après relogement), Mariam Doumbia, ancienne locataire, employée de ménage.

> *« [À la Forestière] on prenait l'ascenseur. L'ascenseur, il est resté 7 mois sans marcher. On descendait, on montait, on avait toujours des contacts. Ici vous voyez on n'a pas de contacts. C'est vide ».* Extrait d'entretien (5 ans après relogement), Joëlle Dibandi, ancienne propriétaire, infirmière à la retraite.

Les relations de voisinage sont donc difficiles à reconstruire dans les immeubles neufs. D'un côté, cette situation s'explique par l'éparpillement des anciens résidents de la Forestière dans des bâtiments qui sont aujourd'hui plus ou moins éloignés les uns des autres. D'un autre, se trouve aussi l'influence des politiques de peuplement appliquées dans ces nouvelles constructions. 40 % de leurs logements sont en effet attribués à des locataires qui ne vivaient pas à la Forestière. Dans cette double configuration, les anciens habitants de cette copropriété n'ont donc plus forcément pour voisins des personnes qu'ils connaissent. Pour Assane Maka, ancien locataire, cette situation demande un temps d'adaptation qui conduit inévitablement à des relations de voisinage plus distanciées :

> *« AM : Il faut d'abord trouver ses marques. Moi, du fait de mon caractère, je ne vais pas chez les voisins comme ça. Il faut d'abord que j'aie mon petit feeling au départ. Il faut du temps avant que le voisin puisse venir boire le café. Tu ne peux pas te le permettre tout de suite.*
>
> *RH : Pour l'instant les relations sont donc un peu distanciées ?*
>
> *AM : Oui, on s'observe ».* Extrait d'entretien 2 (6 mois après relogement), ancien locataire, autoentrepreneur dans la réparation de véhicules et allocataire du RSA.

C'est donc parce qu'il ne connaît pas tous ses voisins, qu'Assane préfère attendre avant d'essayer d'instaurer plus de complicité.

Mais, cette situation de distance se maintient pourtant plusieurs années après le relogement. Joëlle Dibandi, ancienne propriétaire, infirmière à la retraite, reconnaît, 5 ans après avoir quitté la Forestière, ne jamais avoir retrouvé ses sociabilités passées.

Parallèlement, l'architecture et l'organisation de l'espace dans les nouveaux immeubles limitent aussi les possibilités d'échanges entre voisins. Cette situation est donc en cela différente de l'architecture de la Forestière qui favorisait au contraire les relations de proximité.

D'un côté, la résidentialisation des bâtiments neufs constitue une barrière physique entre l'espace public et la résidence. En effet, comme tous les nouveaux immeubles sont encerclés par des clôtures et que l'accès y est régulé par des digicodes, badges ou interphones, il est ici moins aisé pour une personne extérieure d'y accéder. Pour les habitants les moins à l'aise avec la langue française, cette situation complique les possibilités de rendre visite à leurs amis, famille et/ou anciens voisins. Ce constat a aussi bien été pointé par Malik et Mariam Doumbia, anciens locataires, retraité après une carrière d'agent de sécurité et employée de ménage que par Ayse Yildirim, fille d'anciens locataires, étudiante en CAP vente. Que ce soit à partir de leurs propres expériences ou en restituant le cas de situations observées sur le quartier, ces enquêtés expliquent comment la résidentialisation complexifie les possibilités d'entrer dans les bâtiments et limite les relations :

> *« RH : Monsieur, vous avez parlé du fait qu'à la Forestière il n'y avait pas de portes. Maintenant il y a les badges, les interphones. Est-ce que c'est compliqué ?*
>
> *Malik D : Ben, c'est ça qui a donné des complications. Des fois, tu veux voir quelqu'un, quand tu arrives à l'interphone, il n'y a pas de nom, c'est que des numéros. Tu n'as pas accès. […]*
>
> *RH : Et pour vous Madame, ça a été difficile ?*
>
> *Mariam D : Pour moi, ça n'a pas été difficile parce que j'ai été à l'école. Mais des fois, je vois d'autres « mamas » qui sont illettrées, qui ne sont jamais allées à l'école. Elles vont se pointer devant pour voir une copine et elles n'y arrivent pas ».* Extrait d'entretien 2 (4 mois après relogement), Malik et Mariam Doumbia.

> *« AY : Ma mère ne parle pas français, juste quelques mots. Des fois, quand elle va voir ses copines, elle a du mal à rentrer dans les bâtiments. Des fois, c'est par codes, des fois, c'est par nom de famille alors pour ma mère, c'est difficile.*
>
> *RH : Comment vous faites alors, vous l'accompagnez ?*
>
> *AY : Ben, je pense qu'elle les appelle pour dire qu'elle va venir. […]*
>
> *RH : À la Forestière, c'était plus facile ?*
>
> *AY : Ben oui ! Elle partait, elle avait juste besoin de frapper à la porte ».* Extrait d'entretien 2, Ayse Yildirim.

La résidentialisation des nouveaux immeubles marque une barrière entre la rue et les bâtiments. Personne ne peut entrer dans les bâtiments sans y être invité et/ou sans posséder un code ou un badge d'accès. Aussi, cette situation demande à toute personne extérieure d'être

un minimum à l'aise avec la culture écrite puisqu'il faut être en mesure de pouvoir rechercher un nom sur un interphone et/ou de composer un digicode. Or, si Mariam souligne que c'est parce qu'elle est allée à l'école qu'elle n'éprouve pas de difficulté, ce n'est pas le cas des habitants qui sur ce quartier sont illettrés et/ou peu à l'aise avec la culture écrite. Pour eux, ces dispositifs constituent même une barrière physique qui leur complique directement l'accès aux bâtiments. C'est donc sous ces conditions que la résidentialisation renforce l'effritement des relations de voisinage. Puisque l'accès aux bâtiments devient plus compliqué, le maintien des relations apparaît lui aussi moins aisé.

Aussi, ce constat est d'ailleurs d'autant plus renforcé que la résidentialisation des bâtiments réduit les espaces collectifs et les possibilités de rassemblement au pied des immeubles.

D'un autre côté, l'architecture et la création de pavillons individuels contribuent aussi à limiter les échanges. Comme le précise Drisse Hamoun, fils d'anciens propriétaires, responsable dans un commerce, ces constructions renforcent le repli sur la sphère privée et l'individualisation des pratiques :

> *« Maintenant, c'est un peu plus individualiste, on n'est plus dans le même bâtiment, sur le même palier, alors ça change ».* Extrait d'entretien (5 ans après relogement).

De même, le maintien des relations après relogement est limité par le fait que les habitants sont aujourd'hui plus âgés que ce qu'ils étaient au moment d'entrer à la Forestière. À cet égard, Marwan Khalil, ancien locataire, surveillant dans un collège et titulaire d'une allocation-chômage, reconnaît que, s'il sollicite aujourd'hui bien moins ses voisins pour se concentrer davantage sur sa vie familiale, c'est en partie à cause de son âge maintenant plus avancé (il a 57 ans) :

> *« On va moins voir les voisins à cause de l'âge. Quand on est plus âgé, on reste en famille. Vous voyez, on parle toujours au téléphone en Tunisie. On a la famille au bled, on les appelle ».* Extrait d'entretien 2 (1 an et 1 mois après relogement).

Il faut dire qu'à la Forestière, le point de départ des solidarités et services entre voisins était régulièrement lié aux enfants. C'est parce que ceux des familles de cette copropriété étaient scolarisés dans les mêmes écoles, les mêmes classes, et appartenaient aux mêmes réseaux de sociabilité enfantine que les parents ont par la suite été amenés à se rencontrer et à se solliciter mutuellement pour des services (dont bien évidemment des situations de gardes respectives). Aujourd'hui, les enfants de ces ménages sont devenus de jeunes adultes. Alors, il

est inévitable que cette situation affaiblisse les possibilités d'échange entre voisins dans le sens où les relations infantiles ne constituent plus un prétexte de rencontre.

Face à l'effritement des relations de proximité, c'est néanmoins pour essayer de maintenir leurs anciens réseaux que certains des habitants tentent de se construire de nouveaux lieux et moments de rencontre. C'est notamment ce que souligne Omar Mokobé, ancien locataire, intermittent du spectacle :

> *« OM : Habituellement, si tu voulais faire une annonce, tu passais dans les maisons, tu collais une affiche. Tu voyais les gens alors tu pouvais parler. Maintenant, les gens sont éparpillés, on ne se voit plus comme avant, alors il faut procéder autrement. Les habitudes quotidiennes qu'on avait entre nous disparaissent un peu, mais bon voilà. […] Le seul lieu maintenant après le relogement, c'est le marché. La plupart des gens se rencontrent maintenant au marché et les vieux d'origine musulmane se rencontrent à la mosquée.*
>
> *RH : C'est intéressant ce que vous dites, ça veut dire qu'avec la rénovation urbaine vous avez l'impression que les lieux où on se côtoyait changent, ce n'est plus dans l'immeuble.*
>
> *OM : Oui ça change. Maintenant c'est au marché. Les gens qui sont relogés viennent tous au marché. Le mercredi, le samedi, on se voit au marché. Et toi, tu es où ? Et toi tu vas être relogé où ? Les jeunes qui se voyaient tout le temps dans les immeubles ben maintenant ce truc est cassé, alors ils s'envoient des sms pour trouver un lieu où se rencontrer ».* Extrait d'entretien (avant relogement, et alors qu'une bonne partie des déménagements sont déjà effectués).

Omar présente donc le marché et la mosquée comme des lieux permettant de maintenir à minima les anciennes relations. Dans le même esprit, d'autres habitants précisent que les échanges entre voisins sont maintenant limités « à l'arrêt de bus » ou « à la sortie de l'école ».

Pour autant, si ces nouveaux lieux permettent aux habitants de continuer à se rencontrer, ceux-ci ne compensent pas la rupture provoquée par le relogement. Parmi les 26 ménages interrogés après relogement, ils sont en effet encore plus de la moitié à regretter la forme que prenaient les relations à la Forestière. Par opposition, ceux pour qui l'effritement de ces réseaux semble le moins problématique sont très souvent les anciens propriétaires les plus stables professionnellement. Ce sont en fait ceux qui entretenaient déjà des relations de voisinage distanciées. Si le sentiment de dépossession face aux réseaux de proximité semble majoritaire, cette perception n'est donc pas homogène mais varie en fonction des positions sociales et résidentielles des habitants et du degré d'investissement dans le bâtiment initial.

C'est d'ailleurs ce que soulignait déjà Christine Lelévrier dans ses travaux sur le relogement[632].

Alors qu'à la Forestière il était aisé de rencontrer et de partager divers moments, la rénovation urbaine oblige à la redéfinition des relations de voisinage, mais aussi des lieux de sociabilité. Les habitants sont aujourd'hui bien plus éparpillés sur le territoire et les réseaux de proximité plus difficiles à reconstruire. Comparativement aux fonctions intégratrices qu'avaient pour de nombreux habitants les anciens réseaux de voisinage, on comprend alors comment la dépossession des sociabilités de quartier, qu'engendre le relogement, conduit à la fragilisation et la déstabilisation des ancrages individuels.

II. La dépossession du logement

En dehors de l'effritement des relations de voisinage, la démolition des bâtiments oblige les habitants à devoir quitter le logement qu'ils occupaient au sein de la copropriété de la Forestière. Or, cette opération est loin d'être anodine. Les habitants interrogés attestent même souvent de la contrainte qu'ils éprouvent à devoir sortir d'un lieu pour lequel ils avaient développé un rapport d'attachement symbolique (1). Aussi, partir de la Forestière c'est plus spécifiquement pour les anciens propriétaires, qui seront relogés par le programme, devoir perdre ce statut résidentiel et les fonctions symboliques et économiques qui y sont associées (2).

1. La contrainte de devoir quitter son logement

En théorie, France Guérin-Pace souligne que l'attachement à un lieu se mesure aussi bien dans la sensation de bien-être qu'éprouve l'individu lorsqu'il se situe dans cet espace, que dans le sentiment de perte que provoque l'obligation d'en sortir[633]. Dans le cadre du PRU, le relogement oblige les habitants à sortir d'un espace affectif (1.1) et à rompre avec la façon dont ce lieu était meublé, organisé et décoré (1.2). Sous ces conditions, cette étape traduit

[632] LELEVRIER C., « Mobilités et ancrages des familles en Île-de-France », *op. cit.*
[633] GUERIN-PACE F., « Le quartier entre appartenance et attachement : une échelle identitaire ? », dans AUTHIER J.-Y., BACQUE M.-H., GUERIN-PACE F., *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales* Paris, La Découverte, 2006, p. 151-162.

alors toute la contrainte que représente pour eux l'obligation de devoir quitter le logement qu'ils occupaient souvent depuis plusieurs années.

1.1. Quitter un lieu affectif

Le premier chapitre de cette thèse a mis en évidence que les habitants rencontrés se sont souvent installés à la Forestière parce que leurs ressources et/ou leurs situations ne leur permettaient pas de pouvoir se loger ailleurs. Ainsi, ceux qui sont devenus propriétaires (par choix ou par défaut) se sont orientés vers la Forestière car la faiblesse de leur budget les empêchait d'investir dans la capitale ou dans des communes plus proches de celle-ci. À cette époque (pour la majorité dans les années quatre-vingt), cette résidence constituait déjà une offre de logement peu convoitée, du fait de sa dégradation et de sa forme en grand ensemble. Plus récemment installés en France, les anciens locataires ont, compte tenu de l'irrégularité administrative et/ou de la faiblesse de leur revenu, connu de nombreuses difficultés pour se loger dans le parc privé ou public. Souvent orientés à la Forestière par le biais de leurs réseaux de connaissances (familles, amis), cette copropriété représente alors l'unique solution qu'ils ont pour se loger de manière autonome.

Malgré ces contraintes, c'est à la Forestière que ces habitants ont habité le plus longtemps. S'ils sont en moyenne installés en France depuis 29 ans (34 ans pour les propriétaires et 24 ans pour les locataires), ils sont restés 21 ans dans la copropriété (25 pour les propriétaires, 16 pour les locataires). Dans ce cas, ils ont donc habité les 2/3 de leur vie en France dans cette résidence.

Parallèlement, ces habitants sont aussi nombreux à avoir multiplié les étapes résidentielles avant d'emménager à la Forestière. Ils sont plus de la moitié à avoir connu entre leur arrivée en France et leur entrée dans cette copropriété au moins 3 situations de logements différentes. Celles-ci se sont régulièrement faites dans des petites surfaces, des espaces parfois précaires et/ou limitant leur autonomie. Ils sont ainsi 27 à avoir connu au moins un passage dans le parc privé (le plus souvent dans une chambre individuelle, un studio ou un petit deux pièces), 13 l'hébergement chez un tiers, 9 l'hôtel meublé, le foyer de travailleurs immigrés ou de réfugiés et 2 la sous-location.

> *« À titre d'exemple, Amina Ndongo a fui le Congo suite à la défection du président Mobutu pour venir s'installer en France en 1998 :*

« Au pays je travaillais. J'étais hôtesse de l'air et puis j'ai travaillé dans une agence de voyage. Je vendais les billets, j'étais au comptoir[634]*. Quand Mobutu est mort, quand il est parti, il n'y avait plus d'avion, la compagnie nationale est tombée. Il n'y avait rien, rien, rien. Moi, comme on était… Disons du même pays que Mobutu, il n'y avait rien. Moi je suis venue, j'ai cherché par tous les moyens. J'ai trouvé quelqu'un, il m'a fait traverser à Brazzaville. J'ai pris le passeport de quelqu'un d'autre. J'ai donné l'argent, il m'a dit tu descends à Paris il n'y aura pas de problème. Je suis venue, je suis descendue à Paris, je suis passée, il n'y avait pas de problèmes aux frontières. J'avais un cousin ici, il m'a reçue ».*

Entrée de manière clandestine sur le territoire, Amina ne possédait donc pas de titre de séjour valide au moment de son arrivée en France jusqu'à ce que sa situation se régularise en 2000. En attendant, il a alors été impossible pour elle de pouvoir effectuer un travail déclaré et de se loger par ses propres moyens dans le secteur public ou privé. Si, au moment de son entrée sur le territoire, Amina a donc d'abord mobilisé son réseau familial en étant accueillie par un cousin, elle n'a en fait pas eu d'autre solution que de rester hébergée chez lui pendant un an et dans des conditions qu'elle estimait pas forcément très confortables :

« J'habitais chez un cousin mais ce n'était pas ma maison. Je n'avais pas ma chambre. Je dormais avec ses enfants ».

Par la suite, et alors qu'elle effectue quelques heures de ménage non déclarées à Neuilly-sur-Marne, elle part s'installer chez un autre de ses cousins à Drancy pendant « 6 ou 8 mois » pour tenter de se rapprocher de cette activité.

Enfin, c'est seulement après son mariage avec Kalil en 2000 qu'elle s'installe à la Forestière. Ici, c'est donc la première fois qu'elle accède à un logement indépendant en France. Celui-ci lui permettra d'ailleurs de pouvoir accueillir ses enfants jusque-là restés au pays ». Extrait du journal de terrain, notes sur l'entretien 1 d'Amina Ndongo (1 an et 11 mois avant relogement), ancienne locataire, ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et titulaire d'une allocation-chômage.

« Dans un autre cas, Malik Doumbia, originaire du Mali est arrivé en France en 1972. Si celui-ci affirme : « je suis arrivé le samedi, je travaillais le dimanche », c'est parce qu'il a immédiatement été embauché pour devenir agent d'entretien chez un particulier. Ce dernier était inspecteur général des finances à Neuilly-sur-Seine. En plus de cet emploi, Malik a aussi eu la possibilité d'être hébergé par son patron. Il a donc vécu à son domicile jusqu'en 1983, date à laquelle sa première femme Mariam est arrivée en France. Pour l'accueillir, il décide de se loger de manière indépendante dans un studio du parc privé qu'il occupe à Montreuil. « On était Croix de Chavaux, avenue du président Wilson. On a fait 6 mois là-bas. C'était petit et sans ascenseur » précise Mariam. En 1984 et suite à la naissance de leur premier enfant, Malik et Mariam déménagent dans un autre studio, un peu plus grand qu'ils occupent dans le 20^{e} *arrondissement de Paris. Dans cet appartement, ils ont eu leur 2*^{e} *et 3*^{e} *enfant. C'est ensuite au regard de la petite surface de cette habitation pour une famille de 5 personnes qu'ils décident de quitter Paris en 1988 pour s'installer dans un appartement de type F4 à la Forestière. Celui-ci leur a été conseillé par un ami de Malik, étant lui-même en contact avec le propriétaire. Dans leur cas, c'est donc après une période d'hébergement et plusieurs locations dans des petites surfaces du parc privé que le logement à la Forestière se présente pour eux comme la possibilité de se loger dans un appartement plus adapté à leur composition familiale ».* Extrait du journal de terrain, notes sur l'entretien avec Malik et Mariam Doumbia, anciens locataires, retraité après une carrière en tant qu'agent de sécurité pour Malik et employée de ménage pour Mariam.

[634] Amina était préalablement hôtesse de l'air pour cette compagnie aérienne.

L'installation à la Forestière devient donc pour Amina, Malik et Mariam, comme pour la plupart des habitants rencontrés, leur seul moyen de se stabiliser dans un logement autonome, souvent plus grand et plus adapté à leur situation familiale.

En retour, puisque c'est à la Forestière que ces habitants ont vécu le plus longtemps, la vie dans cette résidence s'associe souvent à plusieurs autres événements familiaux. Par exemple, les années passées dans la copropriété sont celles durant lesquelles se sont succédés des moments plus intimes de la vie familiale. Ce sont dans ces logements que certains ménages ont eu leurs enfants, pu prétendre au regroupement familial ou encore accueilli une nouvelle femme pour les familles polygames. Dans un autre domaine, c'est parce que certains habitants étaient propriétaires de leur logement que quelques-uns se sont investis dans la vie de cette résidence. Ils ont ainsi été membres du conseil syndical ou ont régulièrement assisté aux réunions de copropriété.

En pratique, la longue présence des habitants à la Forestière, la façon dont cet espace s'associe à plusieurs événements familiaux et l'investissement fréquent des propriétaires renforcent l'attachement que ces individus accordent à cette résidence et à leurs logements individuels. Au même titre que le souligne France Guérin-Pace, l'attachement croît donc en fonction de leur durée d'installation et de leur investissement social et économique dans ce lieu. De même, ce constat rappelle que l'attachement est aussi souvent plus fort chez les ménages immigrés qui voient l'appropriation de leur quartier – ou de leur logement – comme un moyen de stabiliser leur trajectoire migratoire[635].

Par exemple, c'est parce que cet appartement atteste de la stabilisation de sa trajectoire résidentielle en France qu'Amedi Bakwanga le compare à un élément qui, comme son numéro de téléphone resté inchangé, traduirait l'ancrage de sa position sur le territoire :

> *« En fait, ici c'est comme mon numéro de téléphone que j'ai gardé depuis que je suis en France. J'ai toujours ce même numéro. Quand quelqu'un essaye de te joindre 15 ans après, il se dit est-ce que c'est le même numéro et quand il tombe sur vous, voilà c'est ça. Mon numéro de téléphone, je l'ai toujours gardé. Cet appartement, c'est pareil. Il fait partie de ma vie en France ». Extrait d'entretien* 1 (avant relogement), Amedi Bakwanga ancien locataire, inscrit dans une agence d'intérim et allocataire du RSA.

Bien que sa situation reste précaire – il loue à la Forestière une seule chambre dans un appartement qu'il partage avec d'autres familles –, Amedi souligne avec cette métaphore la durabilité de sa position résidentielle à la Forestière. Cette dernière, semble d'ailleurs d'autant plus importante que d'autres sphères de son existence sont, au contraire, plus inconstantes.

[635] GUERIN-PACE F., « Le quartier entre appartenance et attachement: une échelle identitaire ? », *op. cit.*

C'est notamment le cas de sa trajectoire professionnelle. Depuis 1997, Amedi alterne les périodes d'intérim, de chômage et de RSA.

De manière similaire, Assane Maka emploie lui aussi une métaphore pour souligner l'attachement qu'il ressent pour son logement et la Forestière. Avant relogement, il compare ce lieu à un objet qui aurait une valeur sentimentale :

> *« Même si j'étais content quand j'ai appris qu'ils allaient démolir la Forestière, j'y ai habité pendant longtemps, tous mes enfants sont nés là. C'est comme un vieux bijou laissé par votre grand-mère ou votre grand-père. Vous le gardez soigneusement même s'il n'est plus à la mode, ou s'il est tout moche. Vous le gardez précieusement. Voilà, c'est un peu cet attachement lié aux habitudes qu'on a pris ».* Extrait d'entretien 1 (10 mois avant relogement), Assane Maka, ancien locataire, autoentrepreneur dans la réparation de véhicule et allocataire du RSA.

Pour lui, l'attachement qu'il développe à l'égard de son logement est donc autant lié au temps qu'il a passé dans cet appartement (13 ans) qu'aux événements familiaux qui se sont déroulés dans ces lieux (c'est dans cet espace que ses enfants sont nés).

Au regard des dimensions affectives et symboliques que ces habitants entretiennent par rapport au logement qu'ils occupent à la Forestière, le programme de rénovation urbaine et l'injonction au relogement sont alors régulièrement perçus comme un « *déracinement brutal du domicile*[636] ». Dans les récits, ce sentiment s'objective par un « coût émotionnel élevé[637] » que provoque le relogement. C'est notamment ce qu'exprime Nora Hamboun pour qui l'approche déménagement s'apparente à une rupture difficile :

> *« J'ai pleuré le jour où ma belle-mère est partie, j'ai pleuré le jour où ma belle-sœur est partie. Ça fait mal au cœur. Ce n'est pas facile de sortir d'un appartement. Ça fait 10 ans que je suis ici. Pour ceux qui sont là depuis 20 ans, 40 ans c'est plus difficile que moi, mais moi, quand je vois la maison, je me dis que je vais tout laisser. Je vais laisser le jour où je suis venue ici, le jour où je suis partie à l'hôpital pour avoir Haffsa et où je suis revenue… Il y a beaucoup de choses, il y a beaucoup de choses… On pense à tout parce que chaque coin te rappelle un souvenir. Dans les nouveaux, on va commencer à construire de nouveaux souvenirs. C'est une nouvelle page ».* Extrait d'entretien 1 (1 mois avant relogement), Nora Hamboun, ancienne locataire, agent de sécurité rentrées et sorties scolaires à temps partiel.

Ici, c'est donc en insistant sur la dimension affective de son relogement (« *j'ai pleuré* ») et sur la façon dont celui-ci l'oblige à rompre avec les souvenirs qu'elle a accumulés

---

[636] Dans un contexte comparable, Isabelle Mallon utilise cette expression pour souligner la force de la rupture que provoque le relogement du domicile privée vers la maison de retraite. MALLON I., « Entrer en maison de retraite : rupture ou tournant biographique ? », *Gérontologie et société*, 2008, n° 121, p. 251-264. (Page 261).

[637] FAURE S., « De quelques effets sociaux des démolitions d'immeubles. Un grand ensemble HLM à Saint-Étienne », *Espaces et sociétés*, 2007, n° 124-125, p. 191-206.

dans son appartement à la Forestière, que Nora présente cette étape comme un déracinement de son domicile.

En outre, la nostalgie de ces habitants par rapport à leur logement se maintient dans les mois qui suivent leur déménagement et qui précèdent la démolition de la résidence. Effectivement, 11 et 4 mois après leur relogement, Nora Hamboun et Ouria Benkacem reconnaissent qu'elles se rendent encore régulièrement devant leur immeuble, sur leur ancien palier et/ou regardent avec regret cet espace dans lequel elles ont habité :

> *« NH : Tous les jours, je vais au bâtiment 9. Des fois je monte, je vais au 13e étage. Je regarde ma porte qui a été fermée. Je regarde le palier. Ça me fait de la peine. Je n'ai jamais oublié là-bas. J'y vais tous les jours. Je vois les femmes de ménage, je vois la gardienne, je vois les autres [qui ne sont pas encore relogés]. J'ouvre ma boîte aux lettres.*
>
> *RH : C'est quand vous rentrez de l'école que vous faites ça ?*
>
> *NH : Oui, j'y vais, je monte. Ça me fait plaisir quand je pars là-bas. Quand on a déménagé, j'ai donné mes clés au monsieur. Je lui ai dit, je te donne les clés pour que tu fermes la porte mais tu me les ramènes ensuite. Je veux garder mes clés ».* Extrait d'entretien 2 (11 mois après relogement), Nora Hamboun, ancienne locataire, agent de sécurité rentrées et sorties scolaires à temps partiel.

> *« La Forestière je pourrais vous en parler pendant des heures. C'est toute ma vie. C'est plus de 25 ans que j'ai vécus là-bas. Je pourrais en dire plein de choses. Tous les jours, quand je descends je regarde mon balcon. Tous les jours. Je prends le [bus] 601. Tous les jours, je lève la tête. Tous les jours ».* Extrait d'entretien 2 (4 mois après relogement), Ouria Benkacem, ancienne propriétaire, gérante dans un commerce de restauration

C'est donc parce que ces habitants sont attachés à leur logement que l'injonction qui leur est faite de devoir le quitter s'apparente à un vecteur de déstabilisation et de fragilisation, cette étape étant présentée comme une rupture douloureuse par rapport au temps passé à la Forestière.

1.2. Réorganiser l'espace

Parallèlement, la démolition de la copropriété déstabilise aussi les manières d'habiter privatives. Quitter son logement, c'est perdre la façon dont celui-ci est organisé, meublé et décoré. De manière révélatrice, cette dimension est apparue lors de la rencontre réalisée avant relogement avec Aïssata Mwana, ancienne locataire, titulaire d'une allocation adulte handicapée :

« À la fin de l'entretien, Aïssata me fait visiter le logement qu'elle occupe à la Forestière. Durant cette visite, elle revient sur le relogement qu'elle va connaître dans les mois à venir. Ici, elle avoue sans hésiter que si elle avait le choix, elle préférerait largement rester ici. Elle m'explique que le déménagement engendre beaucoup de frais : il faut jeter des choses, en racheter de nouvelles. Dans un déménagement, il faut démonter les meubles pour les remonter ensuite. Et parfois on n'y arrive plus. Selon elle, cette manipulation abîme souvent le mobilier et ce, d'autant plus, qu'elle précise que comme la majorité de ses meubles provient de chez Castorama, ils ne sont parfois pas très solides. Aïssata est en outre inquiète à l'idée de déménager dans plus petit, de ne pas pouvoir faire rentrer tous ces meubles dans son futur appartement. Quand elle parle du relogement, elle évoque sa pénibilité en employant à plusieurs reprises l'expression « c'est chiant ». Faire et défaire des cartons lui fait peine et elle craint les dépenses financières liées à son nouveau logement ». Extrait du journal de terrain, notes sur l'entretien d'Aïssata Mwana (1 an et 7 mois avant relogement), ancienne locataire, titulaire d'une allocation adulte handicapée.

De manière analogue, Ouria Benkacem, ancienne propriétaire, gérante dans un commerce de restauration apparaît elle aussi, après relogement, extrêmement déstabilisée par l'architecture et l'aménagement de son nouveau logement. Alors qu'elle était propriétaire d'un F3 de 65 m2, elle a été relogée dans un appartement de type F4 de 92 m2. Lorsqu'elle décrit son nouvel appartement, elle n'insiste que sur ses points négatifs. Selon elle, l'organisation de cet espace est mal pensée. Par exemple, le fait que la cuisine donne directement sur le salon la gêne quand elle reçoit du monde et qu'elle doit cuisiner. Les prises électriques qu'elle estime mal positionnées, ne lui permettent pas de se meubler comme elle l'aurait souhaité. Par comparaison à son ancien logement dans lequel tout « *était clair et net* », elle éprouve aujourd'hui des difficultés à prendre ses marques dans cet espace qu'elle ne juge « *pas pratique* » :

« OB : Pour moi rien que comment je suis obligée de mettre le canapé, ce n'est pas normal. Un fauteuil ne doit pas être de dos quand on rentre, ce n'est pas normal. Qu'est ce que toutes les prises font là-bas ?

RH : Oui, parce que vous, vous auriez voulu mettre le dossier contre le mur ?

OB : Bien sûr, un dossier c'est contre un mur sinon ce n'est pas possible. Moi quand je suis rentrée, j'ai dit : « ici, c'est pour un jeune couple avec deux enfants. Ce n'est pas pour une femme d'un certain âge ». Il y a des fenêtres partout, on ne peut pas meubler. Non c'est… Franchement. On n'a pas le choix.

Rachid, son fils : C'est pareil pour les chambres. La disposition des prises et des interrupteurs c'est un peu… Ça donne l'impression que ça n'a pas été réfléchi, en fait.

OB : Venez voir. Déjà la cuisine regarde ces deux prises. [Elle me montre deux prises placées à côté de l'évier]. Ils nous ont mis les prises là, au lieu de les mettre ailleurs. Moi, je n'aurais pas mis ma gazinière ici, mais comme le branchement est là, je suis obligée. Ça me gêne pour ouvrir ma machine à laver. Ça n'a pas été réfléchi ». Extrait d'entretien 2 (4 mois après relogement).

Ici, le relogement déstabilise les habitants dès que cette étape bouleverse « l'ordre du quotidien »[638]. Devoir changer de domicile, c'est inévitablement devoir rompre avec les repères qui structuraient jusqu'alors l'espace privatif. Or, loin d'être évidente, cette réorganisation de l'espace renforce les sentiments de dépossession et de déracinement par rapport au logement initial. Au même titre que le souligne Isabelle Mallon à propos des personnes âgées qui entrent en maison de retraite, les reproches qu'Ouria – comme d'autres habitants – développent à l'égard de son nouveau logement témoignent des difficultés qu'elle éprouve à s'approprier son nouvel espace.

2. L'injonction à ne plus être propriétaire

Dans le cadre du PRU de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, tous les habitants qui sont relogés par le programme le sont dans le parc social. Il n'y a donc pas ici la volonté de diversifier l'offre de logements comme cela est pourtant préconisé par la loi de 2003 qui invite à la mixité résidentielle des espaces et à la cohabitation entre des programmes de logements sociaux et d'autres d'accession (sociale ou non) à la propriété. Le programme de rénovation urbaine impose dans ce contexte un changement de statut résidentiel pour tous ceux qui étaient propriétaires occupants et qui ne parviennent pas à se reloger par leurs propres moyens. Tous deviennent locataires du parc social. En retour, cette situation constitue un vecteur de fragilisation et de déstabilisation des habitants. Notamment, cette transaction renforce leur sentiment de dépossession face au programme et au relogement. Chez les anciens propriétaires, tous ceux qui décrivent cette étape, le font en mobilisant le registre de l'émotion (Malika Benslimane) ou bien un discours presque spirituel et parfois comparé à la mort (André Konaté) :

> *« MB : Nous, on l'aimait bien cette maison. Moi, le jour où j'ai donné les papiers j'ai pleuré. On est parti à Paris pour signer pour dire qu'on a vendu en 2009, j'ai pleuré. Je ne sais pas, on sent quelque chose.*
>
> *RH : Vous étiez attaché à cet appartement et à ce statut ?*
>
> *MB : Oui, en plus c'est notre premier logement qu'on a acheté. C'est à nous. C'est comme on a fait nos enfants. C'est à nous. Moi j'ai pleuré. Même mon mari, il était déçu. Il était triste. […] J'ai pleuré devant la dame, quand on nous a donné les papiers comme quoi on n'est plus propriétaire. J'ai pleuré. Je ne sais pas, on dirait que c'est comme si un de mes enfants partait*

[638] MALLON I., « Les personnes âgées en maison de retraite : une redéfinition des espaces familiaux », *Espaces et sociétés*, 2005, n° 120-121, p. 163-178.

(elle pleure) ». Extrait d'entretien (avant relogement), Malika Bensliman, ancienne propriétaire, mère au foyer.

« C'est comme si vous perdiez votre âme, une partie de votre corps est en train de s'envoler. Ça fait mal. Vous aviez un bien, vous êtes dépouillé de tout et vous vous retrouvez à une phase inférieure, comme si vous venez de naître. Ça, ça fait mal. […] Est-ce que dans votre vie vous pouvez rester contents ? C'est la mort dans l'âme qui s'opère en vous. Les gens qui sont partis, ils sont certainement dans des appartements, mais ils ne sont pas heureux, ils sont malheureux parce qu'ils ont perdu ce qui leur est cher. […] Voilà la situation dans laquelle nous nous trouvons ». Extrait d'entretien, André Konaté, retraité après une carrière d'employé dans une agence comptable.

Ces extraits illustrent la violence et la force du sentiment de dépossession que représentent l'expropriation du logement et la perte du statut de propriétaire. Pour autant, ces données ne peuvent être vraiment comprises qu'à condition de revenir sur le sens que ces habitants donnaient à cette position résidentielle. Ainsi, si cette expérience est à ce point traumatisante c'est surtout parce qu'elle oblige ces habitants à rompre avec les fonctions protectrice (2.1), économique (2.2) et symbolique (2.3) qu'ils donnaient à leur statut de propriétaires.

2.1. La remise en cause de la fonction protectrice de la propriété

Historiquement, l'accession à la propriété des catégories populaires est encouragée en France par les politiques publiques dès la fin du XIX^{e} siècle. Parallèlement aux premiers HBM, plusieurs dispositifs étatiques sont alors déployés pour aider l'accès à cette position résidentielle. Ensuite, cette dynamique se poursuit avec la loi Loucheur de 1929 qui instaure les crédits immobiliers aidés. Après la seconde guerre mondiale, les aides pour la propriété d'occupation s'associent aux programmes de construction de grands ensembles : c'est notamment le cas des prêts aidés LOGECOS, qui sont à l'origine de la construction des Bosquets à Montfermeil. Dans les années 70, et suite à la fin de la construction des grands ensembles, les aides à la pierre s'effacent au profit d'aides individuelles devant favoriser la propriété pavillonnaire. Depuis les années 2000, et malgré une stagnation du nombre de propriétaires, les dispositifs publics de soutien à la propriété des catégories populaires

continuent à se multiplier (maison à 100 000 euros, le pass foncier[639], le prêt social location-accession[640]…)[641]. En pratique, ces aides étatiques sont aussi bien utilisées pour permettre d'éviter le développement anarchique de la banlieue[642] que pour tenter de maîtriser le peuplement de certains espaces afin d'y intégrer plus de mixité sociale[643].

Dans ces cas, l'objectif prioritaire du soutien étatique pour l'accession à la propriété populaire ne cherche pas à favoriser les rétributions symboliques dont pourraient bénéficier ceux qui possèdent ce statut. Pourtant, ce sont ces dernières qui expliquent l'attachement des propriétaires occupants rencontrés à cette position résidentielle. La propriété d'habitation ayant en effet d'abord pour eux une fonction protectrice.

Si « *la notion de logement évoque la nécessité pour l'être humain de disposer d'un abri contre les aléas de la nature* [644] », sa signification évolue au cours de l'histoire. Dans l'antiquité, posséder un logement, c'est accéder à la domiciliation et ainsi pouvoir bénéficier d'une responsabilité civique (l'accès à la démocratie) et du retrait par rapport à la rue. Au Moyen Âge, le logement est avec les corporations indissociable du travail dans le sens où détenir un logement, c'est aussi détenir un travail. À partir de la révolution industrielle et de l'émergence de la société salariale, les protections attachées au travail vont progressivement accorder plus de libertés aux individus et leur permettre de rompre le lien entre lieu de vie et lieu de travail. Concrètement, c'est à cette période que le logement devient privatif et qu'en posséder un, c'est pour l'individu pouvoir bénéficier d'une plus grande indépendance au nom de l'intimité.

Parallèlement à cette émancipation résidentielle, Robert Castel indique comment la révolution industrielle provoque le passage d'une société dont les solidarités sont basées sur des protections communautaires, vers une autre, plus individualiste dans laquelle l'individu est au contraire reconnu pour lui-même[645]. Autrement dit, avec la révolution industrielle s'effacent les solidarités mécaniques au profit des solidarités organiques au sens de

---

[639] C'est une aide qui devait permettre de rembourser le crédit en deux temps : d'abord le terrain, et après la maison, ou d'abord les intérêts puis le capital. Cette aide est supprimée depuis 2011.
[640] Il s'agit d'une aide qui doit permettre de louer un logement agrée par l'Etat avant de pouvoir l'acquérir à un tarif préférentiel.
[641] GIRARD V., A. LAMBERT, et H. STEINMETZ, « Propriété et classes populaires : des politiques aux trajectoires », *Politix*, 2013, n° 101, p. 7‑20.
[642] C'est le cas de la construction de 70 000 logements à bas coût (*« chalandonnettes »)* dans les années 70 par le ministère de l'équipement. STEINMETZ H., « Les Chalandonnettes », *Politix*, 2013, n° 101, p. 21‑48.
[643] C'est ce qui était normalement l'objectif des programmes d'accession à la propriété dans les opérations de rénovation urbaines. Ceux-ci étaient initialement pensée comme un moyen de permette le retour des catégories moyennes. GILBERT P., « Devenir propriétaire en cité HLM », *op. cit.* GIRARD V., A. LAMBERT, et H. STEINMETZ, « Propriété et classes populaires », *op. cit.*
[644] FIJALKOW Y., *Sociologie du logement*, *op. cit.* (Page 10).
[645] CASTEL R., *Les métamorphoses de la question sociale*, *op. cit.*

Durkheim. C'est alors dans cette conjoncture que les protections rendues par l'appartenance aux groupes s'affaiblissent au bénéfice de celles qu'apporte la propriété privée, c'est-à-dire la propriété de biens et de soi-même. « *On ne peut être maître de soi-même que si on a la possibilité de prendre appui sur les ressources que dispense la propriété*[646] *».* Dans le champ du logement, la propriété d'habitation devient dans cette perspective un support de protection et d'indépendance pour les individus qui la possèdent. Parmi les anciens propriétaires rencontrés, les fonctions protectrices que génère ce statut résidentiel se mesurent dès que ceux-ci voient cet investissement comme un gage de sécurité en prévision de la baisse de revenu que provoque, par exemple, le passage à la retraite. C'est en tout cas ce que précise André Konaté, ancien propriétaire, retraité après une carrière d'employé dans une agence comptable :

> *« Aujourd'hui, je suis à la retraite, est-ce que vous pensez que je peux assumer les sommes qu'on va me demander de payer ? Je ne peux pas le faire, alors que moi en pensant à cette situation, je me suis dit j'achète mon appartement, et maintenant que je n'avais que les charges à payer je pouvais, si je partais, laisser le bien à ma famille. Aujourd'hui cela ne peut pas se faire, je me retrouve comme si je recommençais à vivre ».* Extrait d'entretien (avant relogement).

Pendant que cet extrait traduit l'inquiétude financière que provoque le retour à la location, on comprend aussi comment l'expropriation déstabilise les fonctions protectrices qui étaient associées au statut de propriétaire. Celui-ci était pour les habitants un moyen de sécuriser leur trajectoire et de ne pas avoir à vivre dans la crainte du lendemain. Si Robert Castel affirme que la protection des non-propriétaires est possible depuis l'émergence de la société salariale, la généralisation des droits associés au travail et l'instauration de la « propriété sociale »[647], il n'empêche que la perspective du relogement et la perte de ce statut résidentiel ébranlent les fonctions du logement comme support de protection. En effet, alors que l'accès au parc social aurait pu s'envisager comme une façon de garantir un minimum de droits, de ressources et de sécurité pour ces habitants qui se trouvent à présent exclus des protections que procure la propriété privée, cette étape prend au contraire la forme d'un

---

[646] CASTEL R., *La montée des incertitudes : Travail, protections, statut de l'individu*, Paris, Seuil, 2009.

[647] La propriété sociale « *qui représente un homologue à la propriété privée, est une propriété pour la sécurité désormais mise à disposition de ceux qui étaient exclus des protections que procure la propriété privée*[647] ». Plus concrètement, la propriété sociale, construite sur la base des droits du travail et des régulations collectives contribue à « *réhabiliter la classe des non-propriétaires, condamnée à l'insécurité sociale permanente en lui procurant le minimum de ressources, d'opportunités et de droits nécessaires*[647] ». CASTEL R., *L'insécurité sociale, Qu'est ce qu'être protégé ?*, Paris, Seuil, 2003. (Page 31, page 35). CASTEL R. et C. HAROCHE, *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi : Entretiens sur la construction de l'individu moderne*, Paris, Hachette Littératures, 2005.

facteur de fragilisations et d'inquiétudes financières. Celles-ci étant matérialisées par la crainte de ne pas pouvoir assumer les dépenses qu'engendrent cette nouvelle situation et position résidentielle.

Toutefois, il faut néanmoins reconnaître que l'attachement à cette fonction protectrice de la propriété ne se généralise pas à l'ensemble des propriétaires rencontrés. En fait, cette situation est surtout vraie pour ceux, qui malgré des charges importantes, ont toujours réussi à s'acquitter des sommes demandées. Le statut de propriétaire étant, à l'inverse, pour ceux qui ont accumulé d'importantes dettes de charges bien plus fragilisant que protecteur.

Mais, ces habitants attachaient dans tous les cas plus d'importance et de fonctions symboliques au statut de propriétaire (même dans une copropriété dégradée) qu'ils ne le font aujourd'hui à celui de locataire.

2.2. La perte des fonctions économiques et distinctives de la propriété

Parallèlement, l'expropriation de ces habitants les oblige aussi à reconsidérer les fonctions économiques et distinctives que ceux-ci accordaient à la propriété. À ce titre, il est régulièrement apparu en entretien que les propriétaires interrogés décrivent l'achat d'un appartement comme la possibilité de se constituer un patrimoine transmissible d'une génération à l'autre. « *Quand tu achètes quelque chose, c'est chez toi, c'est à toi ! C'est un patrimoine que tu peux donner à tes enfants ou que tu utilises jusqu'à ce que tu n'en aies plus besoin »* précise par exemple Aleksander Nicolic, ancien propriétaire, retraité après une carrière entrecoupée d'une activité d'ouvrier dans le bâtiment et une période d'invalidité.

Dans les années 90, Pierre Bourdieu et Monique Saint-Martin soulignent que même si l'accession à la propriété reste encore bien plus contrainte pour les catégories les moins dotées en capital économique[648], la diffusion de cette position résidentielle à l'ensemble des catégories sociales depuis le milieu du XX^{e} siècle contribue néanmoins « *à affaiblir les antagonismes entre la « droite » et la « gauche » de l'espace social*[649] ». Autrement dit, l'accession à la propriété des catégories les plus modestes devrait donc leur permettre de

[648] Quand celles-ci accèdent à la propriété, cette étape se fait notamment souvent dans des plus petites surfaces, des logements à plus faible valeur économique et aux positions géographiques plus éloignées des centre villes que ceux auxquels accèdent les catégories supérieures.

[649] BOURDIEU P. et M. DE SAINT MARTIN, « Le sens de la propriété : La genèse sociale des systèmes de préférences », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1990, vol. 81-82, p. 52-64. (Page 54).

réaliser un placement immobilier et économique, qui les rapproche (dans la pratique) des logiques de distinction des catégories supérieures, autant qu'il les distingue du bas des catégories populaires pour qui ce statut résidentiel reste inaccessible. D'ailleurs, si les mécanismes de reproduction apparaissent souvent liés à l'héritage culturel et social, Céline Bessière et Sybille Gollac montrent que ces logiques sont aussi fortement influencées par les possibilités de transmission patrimoniale qui sont aujourd'hui un facteur structurant du maintien des inégalités sociales[650]. En partant de ce contexte, on s'aperçoit que bien que le patrimoine immobilier des anciens propriétaires de la Forestière ne soit, ni en volume, ni en valeur, comparable à celui des catégories supérieures, celui-ci constitue pourtant en pratique un élément d'héritage et de maintien d'une position distinctive par rapport au reste des catégories populaires. Or, la mise en place du programme de rénovation urbaine et des procédures d'expropriation amène à la remise en cause des possibilités de transmissions patrimoniales et économiques. Comme le souligne Wassim Siaka et Zakaria Kambourian, c'est alors parce que cette situation les prive des fonctions économiques et distinctives de la propriété que cette opération accentue incontestablement leur sentiment de dépossession :

> *« J'ai perdu le titre de propriétaire, je ne pourrai rien léguer à mes enfants. Ça m'a beaucoup choqué. Ça, je ne peux pas le pardonner ».* Extrait d'entretien (4 ans après relogement), Wassim Sakia, ancien propriétaire, retraité après une carrière comme agent d'entretien.

> *« Quand on achète un appartement, l'objectif c'est de laisser à la famille, aux enfants. Bon là, ils ont tout bougé avec leurs conneries ».* Extrait d'entretien (avant relogement), Zakaria Kambourian, fils d'un ancien propriétaire, allocataire du RSA.

L'expropriation devient donc un facteur de fragilisation supplémentaire des habitants dès lors que cette étape bouleverse les possibilités de transmission patrimoniale et économique initialement allouées à la propriété.

2.3. L'ébranlement des fonctions symboliques de la propriété

Enfin, comme la plupart des habitants interrogés, qui étaient propriétaires à la Forestière, sont issus de l'immigration, ce statut résidentiel constituait aussi pour eux un facteur d'intégration ou du moins de sédentarisation sur le territoire français. C'est en tout cas

[650] BESSIERE C. et S. GOLLAC, « Des liens et des biens », *Mouvements*, 2015, n° 82, p. 28-35.

ce que souligne Wassim Sakia, ancien propriétaire, retraité après une carrière comme agent d'entretien :

> *« C'était s'intégrer. C'était une façon de dire maintenant que j'avais une maison ici et je pouvais rester comme je le veux. C'était dire : « je suis chez moi, personne ne peut pas m'emmerder, je suis propriétaire. J'ai mon appartement, je viens quand je veux ». Même si je ne suis pas là mais enfants sont là. C'était bien. C'est une sorte de sécurité ».* Extrait d'entretien (4 ans après relogement).

Ici, ce discours s'inscrit à contre-courant des représentations qui ont d'abord envisagé l'installation des immigrés arrivés en France comme un phénomène provisoire. Il faut dire que si après la seconde guerre mondiale la France a fait appel à une forte main-d'œuvre étrangère, les politiques publiques ont longtemps considéré que les populations mobilisées ne resteraient sur le territoire que de manière temporaire et retourneraient dans leur pays d'origine, une fois l'âge de la retraite atteint. De manière performative, ces représentations se sont illustrées par l'impossibilité qu'ont longtemps eue ces individus à pouvoir recourir au regroupement familial[651] et à un logement stable[652]. Sur ce dernier point, Abdelmalek Sayad souligne d'ailleurs que « *la spécificité du logement des travailleurs immigrés, c'est qu'il trahit la représentation qu'on se fait de la condition d'immigré*[653] ». Sous la forme de foyers de travailleurs migrants ou encore d'hôtels meublés, « *le logement de l'immigré ne peut être que ce qu'est l'immigré : un logement exceptionnel comme est « exceptionnelle » la présence de l'immigré ; un logement d'urgence pour situation d'urgence ; un logement provisoire – doublement provisoire, parce que les occupants n'y logent que provisoirement et parce qu'il est lui-même une réponse à une situation tenue pour être provisoire – pour un résident provisoire, car c'est ainsi qu'on imagine toujours l'immigré*[654] ». Dans ce cas, la qualité de locataire n'est par exemple pas reconnue dans les foyers (ceux qui y vivent sont plutôt nommés « résidents » et ils ne disposent pas de bail). De même, les chambres sont volontairement petites et organisées de manière à éviter au maximum l'installation durable des résidents. Enfin l'obligation de partager certaines pièces (cuisine, sanitaires) est aussi un moyen de distinction par rapport aux logements individuels et autonomes. Si ces conditions traduisent comment les possibilités d'une installation durable de ces populations sur le territoire ont longtemps été négligées par les pouvoirs publics, on s'aperçoit, par opposition, que c'est parce qu'il permet de rompre avec cette figure de « l'immigré provision » que le

[651] Il faut attendre à ce sujet 1976 avant qu'apparaisse la première loi sur le regroupement familial.
[652] GALLOU R., « Le vieillissement des immigrés en France », *op. cit.*
[653] SAYAD A., « Le foyer des sans-famille », *op. cit.* (Page 90).
[654] *Ibid.* (Page 90).

statut de propriétaire en France possède une portée symbolique extrêmement forte pour les habitants qui le possèdent. Autrement dit, la propriété d'habitation est donc pour eux un moyen de stabiliser et de légitimer leur inscription sur le territoire français.

Compte tenu de ce sens symbolique de la propriété, l'expropriation des habitants s'apparente alors à une étape extrêmement dramatique. À ce sujet, Wassim Sakia, raconte comment le fait de perdre son statut de propriétaire conduit plus globalement à remettre en cause son intégration sur le territoire français.

> *« WS : C'est un sacrifice pour être propriétaire. À l'époque vous voyez, j'ai fait l'effort de travailler 15 heures-16 heures par jour. J'arrivais chez moi à minuit. J'ai fait des sacrifices pour pouvoir acquérir ce bien. En quelques années, on me le fait perdre en me donnant la moitié de ce que j'ai investi. Moralement ça se sent, même si on est des africains, ça se sent.*
>
> *RH : Il n'y a pas de raisons que ce soit différent parce qu'on est africain.*
>
> *WS : Ben voilà, c'est ça que moi personnellement j'ai ressenti. J'ai ressenti une injustice, ça m'a fait réfléchir. Maintenant je suis redevenu un vrai immigré, ça s'est clair.*
>
> *RH : En ayant perdu votre appartement vous êtes devenu immigré ?*
>
> *WS : Oui, je suis devenu un étranger. La façon dont ça a été fait… Nous, on sent que nous ne sommes pas des intellectuels, on ne connaît pas les procédures, on ne connaît rien. La plupart des gens de la Forestière ne sont pas des intellectuels. Moi j'avais un projet, c'était celui de m'intégrer totalement en France. Je voudrais dire merci beaucoup à la France pour tout ce qu'elle m'a donné. Mais, il y a le côté négatif pour ce qu'elle m'a fait. La France m'a beaucoup donné. Elle m'a donné la possibilité de m'exprimer, la possibilité de travailler pour avoir une vie saine et donner une bonne éducation à mes enfants. Tout cela je ne peux pas passer dessus comme ça. Je ne peux que remercier pour ça. Mais, il y a le côté négatif, c'est ce qu'on m'a fait. C'est perdre mon bien, ce qui solidifie ma vie en France. On m'a déraciné et ça, c'est le côté qui reste dans mon cœur. C'est ça que je pense. Après, on m'a quand même donné quelque chose, parce qu'on ne peut pas dire qu'ils ne m'ont rien donné, mais moi aussi j'ai donné quelque chose. J'ai travaillé, j'ai donné ma vie pour la France. Quelqu'un qui travaille pendant 40 ans, qui prend ses vacances tous les 3 ans, j'ai beaucoup donné quand même. Ce qu'on m'a donné, je l'ai rendu. Comme on dit : « c'est comme ça, c'est la vie », mais ce qu'on m'a donné, je l'ai rendu et la fin maintenant est tragique ».* Extrait d'entretien (4 ans après relogement), Wassim Sakia, retraité après une carrière comme agent d'entretien.

De la même manière, Ouria Benkacem exprime à son tour la violence qu'elle a ressentie face à la procédure d'expropriation :

> *« La seule chose qu'on a réussi à avoir en France, ils nous le prennent comme ça. C'est la seule chose qu'on avait… On a fait des économies, on s'est privé pendant des années, on croyait avoir quelque chose à nous et non, on va redevenir locataires, à nos âges en plus ».* Extrait d'entretien 1, Ouria Benkacem, ancienne propriétaire, gérante dans un commerce de restauration.

Alors que l'expropriation rappelle à ces habitants les positions dominées qu'ils occupent dans l'espace social (immigré, catégorie populaire), cette procédure les renvoie donc

aussi surtout à la position d'immigré provisoire contre laquelle le statut de propriétaire leur permettait pourtant de se détacher. De façon plus générale, la perte de la propriété s'envisage alors ici comme l'expérience de la « double peine »[655]. Tout en étant considérés comme illégitimes à occuper cette position résidentielle[656], l'expropriation du logement est d'autant plus forte qu'elle réactive chez ces habitants le sentiment d'être immigrés et remet en cause un des éléments pourtant constitutif de leur intégration sur le territoire. Si Wassim se sent immigré (40 ans après son arrivée en France), c'est inévitablement parce que la propriété d'habitation avait, pour lui, comme pour le reste de ces habitants, bien d'autres fonctions que celles de lui permettre de se loger.

En somme, puisque le PRU est conduit sans prise en compte de la signification symbolique que ces habitants accordaient à ce statut résidentiel, cette politique publique – et le relogement qu'elle suppose – fragilise les habitants en provoquant la remise en cause de leur intégration et de leur possibilité d'installation durable sur le territoire.

III. La difficile maîtrise de la trajectoire résidentielle

Le premier chapitre a montré que les conditions d'entrée et d'installation des habitants à la Forestière reflètent les difficultés qu'ils ont rencontrées pour pouvoir se loger ailleurs. Aujourd'hui, l'annonce et la procédure de relogement réactivent chez eux l'expérience de leur inégalité des chances sur le marché du logement. Concrètement, cette situation se manifeste quand face à l'obligation de relogement, ces habitants n'ont pas d'autre choix que de devenir dépendants du logement social et des propositions qui leur seront faites par les acteurs institutionnels pour se reloger (1). De même, la contrainte de cette procédure se mesure là où leurs marges de manœuvre et possibilités de résistance sont en retour extrêmement limitées (2).

---

[655] SAYAD A., *La double absence*, Paris, Seuil, 1999. REA A. et M. TRIPIER, *Sociologie de l'immigration*, *op. cit.*

[656] Il faut rappeler que, selon les acteurs institutionnels, la démolition des bâtiments et la généralisation du parc social se justifie là où ils considèrent que, du fait de leurs positions sociales, les habitants n'avaient pas les moyens d'entretenir les copropriétés quand, du fait de leurs positions immigrées, ceux-ci se caractériseraient en plus par une méconnaissance des procédures nécessaires au fonctionnement d'un immeuble collectif français.

1. La dépendance au logement social

Depuis sa signature en 2004, le PRU de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil entraîne la démolition de l'ensemble de la copropriété de la Forestière, d'une partie de celle des Bosquets et la conversion en logements sociaux de tous les immeubles restants. En lieu et place toutes les nouvelles constructions se font, elles aussi, dans le parc social.

En pratique, cette généralisation du logement social traduit plus directement la lecture que les acteurs institutionnels portent sur les processus qui ont entraîné la dégradation de ces copropriétés. En effet, s'il a été démontré que ces résidences doivent surtout leur détérioration aux conditions de production, de commercialisation des logements et à la mauvaise gestion répétée des syndics de copropriétés, il a aussi été souligné que ce sont au contraire les caractéristiques de la population – leurs positions sociales et immigrées – qui sont régulièrement présentées comme l'essence des difficultés. Face à ces représentations, la priorité qui est donnée au logement social pour reconstruire le quartier est alors aussi bien un moyen d'éviter que la gestion des immeubles ne soit laissée à des ménages dont les ressources sont jugées insuffisantes, qu'une manière de pouvoir utiliser le relogement et l'accession au parc social pour contrôler et conformer les manières d'habiter. Pour autant, cette situation contraint le sens des trajectoires résidentielles des habitants, puisque tous ceux qui sont relogés dans le cadre de cette politique deviennent locataires du parc social. Si en pratique, la façon dont s'organise le relogement donne aux habitants le choix d'intégrer le parc social ou de se reloger d'eux-mêmes, en réalité, l'expérience de ces propriétaires et locataires rencontrés illustre que leurs possibilités de choisir sont une fois de plus extrêmement contraintes[657]. Ainsi, il est souvent impossible pour eux de se reloger autrement que par le programme (1.1) et ce alors même que l'entrée dans le parc social provoque des inquiétudes financières, le sentiment d'être contrôlé dans ses manières d'habiter privatives et la difficulté de pouvoir réellement choisir son futur logement (1.2).

[657] Cette dimension est au cœur d'un article à paraître courant 2017 dans la revue « Espace et société ». HABOUZIT R., « Le logement social sinon rien : les inégalités face à la propriété des habitants relogés d'une copropriété dégradée », *Espaces et sociétés*, 2017, à paraître.

1.1. L'impossibilité de se reloger ailleurs

Avec l'annonce du programme de rénovation urbaine et de la démolition de la Forestière, les habitants de cette copropriété doivent obligatoirement quitter le logement qu'ils occupaient dans cette résidence. Si en pratique le programme limite le relogement des habitants aux immeubles du parc social, cette procédure n'empêche pas ceux qui souhaitent se reloger d'eux mêmes de le faire. Ceux qui se sont lancés dans cette démarche ont néanmoins rapidement été renvoyés à leur impossibilité d'accéder à la propriété (1.1.1) et au parc social locatif privé (1.1.2).

1.1.1. L'impossibilité de rester ou de devenir propriétaire

Face à la démolition de la Forestière, tous les anciens propriétaires occupants interrogés précisent qu'ils auraient aimé pouvoir conserver ce statut résidentiel, une fois leur relogement effectué. C'est par exemple ce que souligne Ouria Benkacem, gérante dans un commerce de restauration :

> *« Moi j'aurais souhaité qu'ils le prennent, d'accord, mais qu'ils nous disent : « bon ben maintenant vous allez rajouter 40 000 et vous allez reprendre un autre logement ». Vous comprenez ce que je veux dire ? Une autre propriété ».* Extrait d'entretien 1 (1 an et 9 mois avant relogement).

Si cet attachement au statut de propriétaire renvoie inévitablement aux fonctions (protectrices, économiques et symboliques) que ces habitants accordent à cette position résidentielle, ce souhait est pourtant rapidement rattrapé par leur impossibilité de pouvoir y accéder à nouveau.

Concrètement, ces difficultés s'expriment, tout d'abord, dans la façon dont ces habitants se trouvent aujourd'hui limités par la faiblesse de leurs ressources économiques. Si ces dernières sont liées à la modestie de leurs positions sociales, celles-ci sont aussi aisément renforcées par le déroulement même des procédures d'expropriation. En effet, comme le programme de rénovation entraîne la démolition de copropriétés privées, ces opérations ne peuvent être prononcées qu'à condition de reloger tous les habitants et de procéder à l'expropriation – c'est-à-dire au rachat des appartements – de tous ceux qui étaient propriétaires. En termes juridiques, l'expropriation est une procédure régie par le code des

expropriations et se présente comme une « *prérogative des pouvoirs publics afin de réaliser leurs projets au nom de l'utilité collective*[658] ». Comme cela a été évoqué dans le second chapitre, le lancement de ce dispositif commence par la délimitation d'un périmètre d'expropriation qui interdit la vente des biens autrement que dans le cadre d'un rachat par la municipalité. Une fois ce périmètre établi, il est ensuite proposé aux propriétaires la vente à l'amiable de leur appartement. S'ils acceptent, le bien est vendu. S'ils refusent, la procédure est renvoyée devant le juge d'expropriation qui, après une visite de terrain, atteste de la valeur définitive du bien et du montant de l'indemnité. En pratique, la valeur finale du logement a été systématiquement plus élevée pour ceux qui sont allés au bout de la procédure. Claire Bertrand (chargée de mission renouvellement urbain), révèle à ce sujet que le prix du mètre carré était fixé à 350 euros, lors des ventes à l'amiable. Celui-ci a ensuite été situé entre 750 et 850 euros au moment de l'expropriation. Ainsi, Saïd Hamoun, retraité et ancien employé de ménage, a par exemple vendu son appartement – un F4 de 80 m2, qu'il avait acheté 400 000 francs (environ 76 000 euros) en 1988 et avec un crédit sur 20 ans – « *un peu plus de 20 000 euros* » dans le cadre d'une vente à l'amiable. Dans le cas contraire, Kenan Kilimici, titulaire d'une allocation pôle emploi après une activité comme opérateur de confection puis comme gérant de café, a obtenu une indemnité d'expropriation de 86 000 euros pour un appartement de type F5 de 95 m2, qu'il a acheté 420 000 francs (environ 80 000 euros) en 1992 avec, lui aussi, un prêt sur 20 ans. Sur l'ensemble des anciens propriétaires occupants rencontrés, ils sont 2 à avoir accepté la vente à l'amiable et 14 à être allés au bout de la procédure d'expropriation. De plus, parmi les personnes qui constituent cet échantillon, l'indemnité moyenne d'expropriation s'élève à 70 833 euros pour des appartements qui vont du F3 de 65 m2 au F5 de 95 m2.

Si cette somme correspond au montant de l'indemnité globale, celle-ci est pour 14 des 16 propriétaires rencontrés ensuite amputée d'une régularisation des charges dues au titre des impayés cumulés depuis plusieurs années. Dans la plupart des cas, ce cumul des dettes de charges s'explique autant par l'importance de leur coût mensuel (environs 400 euros par mois) que par la démission volontaire de certains, face aux prestations élémentaires qui ne sont en retour plus assurées depuis de nombreuses années. C'est le cas de la réparation des ascenseurs, de l'accès aux caves et aux parkings ou encore des ravalements des façades. Au quotidien, si certains habitants (comme Saïd) ont toujours tenté de s'acquitter de cette contribution mensuelle, pour d'autres ces charges sont rapidement devenues trop élevées et/ou

[658] FIJALKOW Y., *Sociologie du logement*, *op. cit.*

en inadéquation avec la qualité des prestations rendues. Dans cette conjoncture, de nombreux habitants, comme la famille d'Amara Wang, employés de confection, décident de ne plus s'astreindre à leur paiement :

> *« Vous savez, nous, on a essayé de payer pendant certaines années, c'était dur, mais on a payé quand même. Après on a arrêté. On ne payait plus parce que les travaux n'étaient pas là, il n'y avait qu'un ascenseur depuis plus de 20 ans […] On payait même les parkings souterrains qui sont fermés depuis 15-20 ans. On payait tout pour rien. C'est normal que les gens en aient marre de payer pour des choses qui ne sont pas faites ».* Extrait d'entretien 1, Amara Wang, fils d'un ancien propriétaire, employé de restauration.

Cette situation est au quotidien extrêmement dramatique pour le fonctionnement de la copropriété puis pour les habitants au moment de l'expropriation. En effet, moins les charges sont payées, moins les bâtiments sont entretenus et plus il devient nécessaire de réaliser des travaux d'urgence (souvent plus chers) qui contribuent en retour à augmenter le montant des charges mensuelles et donc la dette de la copropriété. De même, et en dépit de la mesure d'utilité publique et du rachat des bâtiments par la puissance publique, ces procédures ne permettent pas d'effacer les dettes de charges qui ont été cumulées pendant des années. Pour pouvoir les régulariser (au moins en partie), certains propriétaires ont alors vu leur indemnité d'expropriation ponctionnée d'une somme prévue à cet effet. C'est ainsi que sur les 86 000 euros d'indemnité que devait percevoir Kenan Kilimici, 30 000 ont été prélevés au titre de ses dettes de charges. Parmi les 14 personnes rencontrées et qui sont concernées par cette situation, le montant moyen de la régularisation de charges demandées s'élève à 24 800 euros. Comparativement aux 70 833 euros qu'ils ont en moyenne obtenus pour la reprise de leur appartement, leur indemnité devient donc à ce stade de la procédure réduite à 46 033 euros. Dans cette situation, ces anciens propriétaires se retrouvent donc avec une épargne bien inférieure à celle investie, ce qui, dans le contexte du marché du logement actuel, les limite considérablement dans leur projet de pouvoir à nouveau accéder à la propriété. Comme le précise d'ailleurs Kenan, pendant que les prix de l'immobilier se sont envolés partout en France ces dernières années, l'indemnité qui leur a été donnée ne peut en revanche difficilement être replacée sur le marché actuel :

> *« Le prix de l'immobilier a triplé ces 15 dernières années. Ils l'ont dit à la télé. Laurent Fabius, il a acheté un appartement sur Paris et son prix est monté 8 fois. […] Nous, avec ce prix, tu ne peux même pas acheter un studio de 10 m2 ».* Extrait d'entretien 1 (1 an et 9 mois avant relogement), Kenan Kilimci, ancien propriétaire, allocataire pôle emploi après une activité comme opérateur de confection puis comme gérant de café.

Si cette indemnité apparaît insuffisante pour être réinvestie dans l'immobilier, elle constitue aussi un trop faible apport pour souscrire un nouveau prêt et dépasser les conditions qui y sont à présent associées. En effet, tous les habitants qui se sont lancés dans cette démarche ont été renvoyés à la faiblesse de leur position professionnelle et à leur âge maintenant avancé. Si ces propriétaires ont investi à la Forestière entre 1984 et 1993, ils sont aujourd'hui pour la plupart en fin de carrière professionnelle, s'ils ne sont pas déjà à la retraite. Or, sachant que l'octroi d'un prêt oblige la solvabilité de l'emprunteur et que certains frais, comme l'assurance décès-invalidité, augmentent en même temps que l'âge des demandeurs, cette situation limite les ménages les plus âgés et les plus précaires[659]. Ainsi, comme le souligne Malika Benslimane, (52 ans, mère au foyer et dont le mari, 58 ans, est tapissier à son compte) le cumul de ces positions rend donc plus difficile - voire impossible - la souscription d'un nouveau prêt :

> *« Un appartement comme ça, 84 000 euros c'est petit[660]. Comment on va acheter ailleurs ? On a voulu acheter ailleurs. On a voulu faire un crédit en donnant ça à la banque et comme ça ils nous donnent un crédit et on achète. Ils n'ont pas voulu les banques, parce que mon mari il a 58 ans. Ils n'ont pas voulu ».* Extrait d'entretien (avant relogement).

Si le programme laisse aux habitants la possibilité de se reloger eux-mêmes, les anciens propriétaires se trouvent donc en fait limités dans leur souhait d'accéder à nouveau à ce statut résidentiel par leur âge et la faiblesse de leurs ressources économiques.

Pour les anciens locataires, aucun de ceux rencontrés n'a affirmé en entretien avoir envisagé la possibilité de se reloger par ses propres moyens en accédant à la propriété. Bien que cela n'ait pas clairement été avoué, on peut malgré tout penser que ce sont ici aussi leurs faibles ressources et parfois leur âge avancé qui les ont contraints à renoncer à cette solution.

En somme, si quand ils ont acheté ou se sont installés en location à la Forestière quelques années plus tôt, ces habitants ont été relégués vers les franges de logement les plus dégradés, ceux-ci sont donc aujourd'hui contraints d'accepter de redevenir et/ou de rester locataires pour pouvoir être relogés dans leurs immeubles démolis.

---

[659] BUGEJA F., « Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels », *Revue française de sociologie*, 2011, vol. 52, p. 37-69.

[660] Son appartement était un F4 de 80m2.

1.1.2. L'impossibilité du relogement dans le parc locatif privé

Comme le retour à la propriété, le relogement des habitants de la Forestière dans le parc privé semble lui aussi totalement compromis. En effet, compte tenu de la pénurie sur le marché du logement privé en Ile-de-France, accéder à ce secteur implique pour les demandeurs de disposer de bonnes garanties (un revenu stable et dont le montant est au moins 3 fois supérieur à celui du loyer) et d'accepter d'être évalués, classés et choisis par un propriétaire ou une agence immobilière[661]. Or, pour les propriétaires occupants comme pour les locataires, ces conditions renvoient aux mêmes difficultés qu'ils rencontrent pour redevenir propriétaires et/ou qu'ils ont connues au moment d'entrer à la Forestière. En fin de carrière professionnelle, à la retraire ou occupant des emplois peu qualifiés et peu rémunérés, leurs ressources actuelles sont alors souvent insuffisantes pour accéder à ce type de logement. C'est par exemple ce que reconnaissent Michel Petit et Amina Ndongo :

> *« Je cherche de ce côté, mais c'est difficile, je le reconnais. Les loyers sont très chers ».* Extrait d'entretien 1 (10 mois avant relogement), Michel Petit, ancien propriétaire, agent de sécurité.

> *« RH : Est-ce que vous avez pensé vous reloger par vos propres moyens ?*
>
> *AN : Ben, c'est difficile. Je n'ai pas l'argent. Pour l'instant, je travaille mais c'est en intérim. J'attends seulement de l'AFTRP[662] ».* Extrait d'entretien 1 (1 an et 11 mois avant relogement), Amina Ndongo, ancienne locataire, ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et titulaire d'une allocation-chômage.

D'ailleurs, c'est parce qu'elles sont convaincues qu'elles n'ont aucune chance sur ce marché résidentiel qu'Ouria Benkacem et Nora Hamboun s'en sont directement auto-exclues :

> *« RH : Et vous, est-ce que vous avez pensé vous reloger par vos propres moyens ?*
>
> *0B : Non, on n'a pas les moyens, mon mari est retraité, moi je touche le SMIC ».* Extrait d'entretien 1 (1 an et 9 mois avant relogement), Ouria Benkacem, ancienne propriétaire, gérante dans un commerce de restauration. Son mari Achraf est à la retraite après une carrière dans le même domaine.

> *« RH : Et par rapport au logement, est-ce que vous avez pensé trouver un logement par vos propres moyens ou alors est-ce que vous préférez attendre qu'on vous fasse une proposition ?*

---

[661] DIETRICH-RAGON P., « Qui rêve du logement social ? », *op. cit.*
[662] L'office public en charge d'organiser les relogements.

NH : J'ai pensé à ça, mais après, j'ai dit non. C'est un peu galère aussi. Pour chercher ailleurs, il faut faire un dossier et tout. Il faut attendre aussi. Tu ne trouves pas facilement un logement comme tu veux. Ce n'est pas facile ». Extrait d'entretien 1, Nora Hamboun (1 an avant relogement), ancienne locataire, agent de sécurité rentrées et sorties scolaires.

Que ces habitants se soient lancés dans des recherches sur le parc privé ou qu'ils s'en soient auto-exclus, c'est donc ici aussi la modestie de leurs ressources et parfois leur âge qui les ont finalement amenés à écarter cette solution de relogement. En retour, ces habitants n'ont alors pas d'autres choix que d'être dépendants du logement social et des propositions qui leur seront faites par les bailleurs. Cette situation les limite ainsi dans la maîtrise qu'ils pourraient avoir de la suite de leur trajectoire résidentielle puisque les décisions relatives à celle-ci deviennent imposées par des décideurs extérieurs.

En outre, pendant que l'assignation de ces habitants au logement social, et au relogement par le programme, traduit la contrainte de leurs marges de manœuvre sur le marché résidentiel, cette situation ponctionne une nouvelle fois l'indemnité d'expropriation des anciens propriétaires. À l'inverse des locataires, ceux-ci ne bénéficient effectivement pas du relogement de plein droit[663]. Ils sont donc prélevés de 15 % du montant de leur indemnité d'expropriation.

« Nous, on est arrivé à 86 000 euros[664]. [Après], ils ont pris 26 000 euros de charges, plus 13 000 euros de relogement. Ah oui, on est gâté, on est très gâté ! », Extrait d'entretien (5 ans après relogement), Jamila Cherkaoui, ancienne propriétaire, employée de cantine.

Parmi les anciens propriétaires interrogés, la somme retenue pour le relogement s'élève en moyenne à 10 625 euros. Si l'on ajoute à celle-ci le montant dû au titre des dettes de charges, l'indemnité finale de ces propriétaires occupants n'est donc en moyenne plus que de 35 408 euros pour la reprise du logement duquel ils étaient propriétaires.

[663] LE GARREC S., « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil », *op. cit.*
[664] Pour un F4 de 84m2.

Tableau 11 : Montant moyen de l'indemnité d'expropriation due aux habitants [665]

Indemnité moyenne d'expropriation	70 833 euros
Retenue moyenne pour les charges	24 800 euros
Retenue moyenne pour le relogement	10 625 euros
Total moyen du	34 408 euros

S'il convient de reconnaître que cette somme semble peu élevée, la situation est encore plus dramatique pour les habitants qui n'avaient pas terminé de payer leur appartement. C'est ainsi que Drisse Hamoun (responsable dans un commerce) explique par exemple que son père Saïd (retraité après une carrière d'employé de ménage) a accepté de vendre à l'amiable son appartement pour 20 000 euros. Sur cette somme, ont ensuite été retenus 3 000 euros pour le relogement. Comme Saïd n'avait pas fini de rembourser son prêt bancaire, il a mobilisé la somme qui lui a été donnée pour apurer cet emprunt. « *À la fin, il est resté 2 000 euros à mes parents* » précise Drisse. Pour rappel, l'appartement de ses parents était un F4 de 80 m2, acheté 400 000 francs (environ 76 000 euros) en 1988.

De même, Serge Théota a obtenu une indemnité d'expropriation de 60 000 euros pour un appartement de type F3 de 64 m2. À cette somme ont ensuite été prélevés 30 000 euros de dettes de charges, puis 8 000 euros pour le relogement. Comme Serge n'avait pas non plus fini de rembourser son prêt, la somme qu'il a touchée a entièrement été rétrocédée à sa banque mais n'a pas été suffisante pour lui permettre de solder l'intégralité de sa dette. Pendant les premiers mois qui ont suivi son emménagement dans le parc social, et après réévaluation des mensualités, il a donc payé en plus de son loyer 75 euros dus au titre de son emprunt bancaire résiduel pour un appartement qu'il ne possède pourtant plus.

Enfin, il faut aussi préciser que l'expropriation de ces habitants a parfois eu lieu plusieurs années avant leur relogement. Dans ce cas, les appartements ont été rachetés par l'AFTRP et cet aménageur a imposé aux anciens propriétaires de devenir locataires de leur propre appartement, jusqu'à la date de leur relogement. Un bail a même dû être signé. Ici, les anciens propriétaires se sont trouvés d'autant plus fragilisés économiquement qu'ils jugent ce loyer transitoire comme une façon d'être un peu plus ponctionnés dans l'indemnité qu'ils ont reçu. C'est en tout cas ce que soulignent René et Odile Ahmée, anciens propriétaires, agents de service hospitalier (René est maintenant à la retraite).

[665] Ces chiffres sont calculés sur la base des 16 anciens propriétaires rencontrés en entretiens.

« RH : C'est élevé le loyer qu'on vous demande maintenant ?

RA : C'est 400 euros, plus 200 euros de charges.

OA : Ça fait 600 euros. Mais, c'est trop malin ! Si on vend la maison et qu'on le paye, ça veut dire que l'argent qu'on a eu pour la maison, ils le récupèrent. Il faut arrêter de nous prendre pour des cons ». Extrait d'entretien 1 (9 mois avant le relogement).

En fait, ce sentiment d'être lésé par la location de son propre logement est d'autant plus prégnant que ce couple avait fini de rembourser son crédit immobiliser depuis plusieurs années.

1.2. La contrainte du relogement dans le parc social

Si par comparaison aux positions résidentielles antérieures des demandeurs de logements sociaux parisiens, Pascale Dietrich-Ragon montre que l'accès au parc social est souvent perçu comme un vecteur de stabilisation et de sécurisation des trajectoires[666], il apparaît pourtant dans le cadre du PRU que la dépendance au parc social et la procédure de relogement dans ces immeubles s'associent d'abord à un certain nombre de contraintes. Celles-ci s'expriment notamment dans la façon dont les habitants perçoivent cette étape comme une intrusion dans leurs manières d'habiter privatives (1.2.1), une source d'inquiétude financière (1.2.2) ou encore dans l'injonction qu'ils ressentent de devoir accepter rapidement les propositions qui leur sont faites (1.2.3).

1.2.1. L'expérience intrusive du relogement

Parallèlement à la conduite des relogements, la MOUS chargée de mettre en œuvre cette opération profite de cette situation pour tenter de normaliser les manières d'habiter privatives (chapitre 3). À ce titre, les chargés de relogement agissent régulièrement sur la composition des ménages en obligeant la décohabitation des familles polygames ou en encourageant la séparation des ménages multi-générationnels. Si de façon isolée, Mariam Doumbia, ancienne locataire, employée de ménage, accepte ces injonctions et les apparente même à une forme d'émancipation par rapport à l'union polygame qu'elle connaît – « *moi j'ai toujours aimé ça, j'ai toujours voulu être avec mes propres enfants. C'était mon souhait* » –,

[666] DIETRICH-RAGON P., « Qui rêve du logement social ? », *op. cit.*

pour le reste des habitants concernés, ces incitations relèvent au contraire souvent de la contrainte et de l'intrusion dans leur monde privé. À titre d'exemple, Ismail et Gamze Dogruyol, anciens locataires, employé dans le bâtiment et employée de ménage, occupaient à la Forestière un appartement de type F3 qu'ils partageaient avec leurs 5 enfants (respectivement âgés de 25, 22, 17, 10 et 4 ans). Après l'annonce de la démolition et dès les premiers échanges avec les relogeurs, cette famille émet le souhait de pouvoir accéder à un appartement de type F5, afin de pouvoir continuer à vivre ensemble. En dépit de cette demande, les deux propositions de relogement, qui leur ont été faites, ont à chaque fois porté sur des appartements de type F4. En entretien, Aziza et Damla, les deux filles aînées de la fratrie, reviennent sur les arguments qui ont été avancés pour justifier ces propositions. Notamment, elles expliquent comment les chargés de relogement s'immiscent dans les manières d'habiter privatives pour inciter à la décohabitation des familles :

> *« RH : Vous aviez demandé un F5 ?*
>
> *AD : Oui, mais ça n'a pas été respecté. Ce qui est assez marrant, c'est qu'ils nous ont tout le temps proposé un F4. Nous, on a dit : « oui, mais on avait demandé un F5 ». Ils nous ont répondu : « de toute façon, vous avez deux grandes filles, elles vont se marier et partir ».*
>
> *DD : C'est ce qu'ils nous ont dit, mais moi, je ne compte pas partir.*
>
> *AD : Oui, puis ce n'est pas à eux de nous dire ça.*
>
> *RH : La seule explication qu'on vous a donnée c'est de vous dire que vous allez partir ?*
>
> *AD : Oui, exactement. Et qu'il fallait se marier !*
>
> *DD : Oui, ils ont employé ces termes-là.*
>
> *AD : Ils ne disent pas, vous êtes étudiantes, vous allez trouver un logement. C'est vous allez vous marier. Non mais, de quoi on se mêle ?*
>
> *DD : Ça nous a un peu étonné d'ailleurs ».* Extrait d'entretien (2 ans après relogement) Aziza et Damla Dogruyol. Aziza est étudiante en langues étrangères et Damla en informatique.

D'abord, cet échange éclaire sur la nature des injonctions normatives qui sont mobilisées dans la conduite des relogements. Ici, ces opérateurs travaillent les « aspirations résidentielles[667] » du ménage dans le but d'imposer la décohabitation et de conformer la situation familiale aux attentes du bailleur (souvent réticent aux familles nombreuses). Ensuite, cette situation démontre que l'entrée dans le logement social s'apparente à une forme de contrainte dès que cette procédure provoque un rapport de force lié à la définition des manières d'habiter privatives. Dans la transaction qui amène au relogement, ces habitants sont

[667] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*

en effet jugés sur leurs manières de cohabiter. Comme le reconnaît Athem Benkacem, les propositions des relogeurs dépendent alors de la « *façon dont ils [ces acteurs institutionnels] définissent la famille* »[668] (Athem, doctorant en biologie, est un des fils d'Ouria et Achraf Benkacem, gérants dans un commerce de restauration). Habituellement, ne sont uniquement relogés dans le parc neuf que les enfants des anciens propriétaires ou des titulaires du bail, à condition que ceux-ci ne soient pas encore de jeunes adultes. Dans le cas contraire, tous les autres membres sont normalement contraints de décohabiter. Une proposition de relogement peut d'ailleurs leur être faite dans le parc existant des bailleurs. En pratique, ces injonctions à la décohabitation sont inévitables pour les familles polygames, mais plus facilement négociables pour les familles multi-générationnelles. Le contournement de cette règle est d'ailleurs souvent utilisé pour contrer la faiblesse des ressources des parents et leur incapacité d'assumer les dépenses que représentent l'accès à un nouveau logement. Ainsi, si la décohabitation a été proposée à 13 des 33 ménages rencontrés, celle-ci ne s'est réellement appliquée que pour 5 d'entre eux (3 pour des raisons de polygamie et 2 après que les enfants les plus âgés aient accepté un relogement autonome).

En tout cas, c'est inévitablement par opposition au statut de propriétaire et à la location dans le parc privé qui offrent des modalités de cohabitation plus libres, que la procédure de relogement et le contrôle des manières d'habiter privatives qu'elle suppose font de l'accès au parc social une expérience plus contraignante. Ce constat est d'ailleurs directement affirmé par Akem Ndoumbè, ancien locataire, retraité après avoir été employé de ménage. Pendant que celui-ci vivait avec ses deux femmes à la Forestière, il a été contraint de décohabiter avec le programme. À propos de cette injonction, s'il précise régulièrement en entretien que : « *c'est la loi, on ne peut pas faire grand-chose à cause de la loi* », il reconnaît aussi que sa situation matrimoniale n'est devenue un problème que depuis qu'il doit être relogé dans le parc social. :

> *« RH : En fait, est-ce que vous avez l'impression que c'est parce qu'il y a eu le programme de rénovation urbaine que vous êtes obligés de vous séparer ? Si vous n'étiez pas relogés, personne ne l'aurait su.*
>
> *AN : Oui, exactement. Tant qu'on était ici, ça ne dérangeait personne. Nous, ça ne nous gêne pas les Africains, mais ce sont les Européens, ça commence à gêner. Et avec le relogement, ils disent maintenant qu'il faut se séparer, alors c'est la loi ».* Extrait d'entretien (avant relogement).

[668] Derrière les injonctions à la décohabitation se trouve aussi la volonté qu'ont les bailleurs de limiter la présence des familles nombreuses qu'ils associent volontiers à un risque de dégradation. Aussi, ces injonctions varient en fonction de l'offre de logements disponibles.

C’est donc parce que l’entrée dans le parc social a révélé sa situation matrimoniale et l’a obligé à se séparer d’une de ses femmes, que cette procédure devient en partie subie.

1.2.2. Le relogement comme inquiétude financière et matérielle

Ensuite, la contrainte issue de l’annonce du relogement et de l’entrée dans le parc social s’apparente à une source d’inquiétude financière et matérielle pour les habitants.

Dans le cas des anciens propriétaires, cette situation renvoie inévitablement aux fonctions protectrices que ceux-ci donnaient à ce statut résidentiel. En effet, alors qu’ils envisageaient cette position comme un support de protection, pour notamment faire face à la baisse de revenus que provoque le passage à la retraite, la location dans le parc social bouleverse cette stratégie et engendre la crainte de voir les dépenses liées au logement augmenter. À titre d’exemple, René et Odile Ahmée avaient acheté leur appartement – un F4 de 75 m2 – en 1990 avec un crédit sur 15 ans. Étant donné qu’ils avaient fini de rembourser les mensualités dues depuis 2005, le montant de leur dépense pour le logement ne s’élevait donc plus qu’aux 400 euros de charges mensuelles. Conscients que le coût des loyers sera dans le parc social inévitablement plus élevé, ceux-ci redoutent de ne pas parvenir à honorer ces dépenses :

> *« Maintenant, on aura le loyer à payer. Ce n'est pas donné et vu qu'on va être à la retraite ça sera même un handicap. Je ne sais pas comment on va faire ».* Extrait d’entretien 1 (9 mois avant relogement), René et Odile Ahmée, anciens propriétaires, agents de service hospitalier (René est maintenant à la retraite).

De manière similaire, cette inquiétude est aussi généralisée aux anciens locataires de la Forestière. Si ceux-ci reconnaissent que les loyers pratiqués dans cette copropriété sont souvent élevés au regard de la dégradation des bâtiments et de la faible qualité des prestations assurées, tous estiment néanmoins que la copropriété dégradée représente une offre de logement moins onéreuse que celle d’accéder au parc social neuf.

Ainsi, sur les 25 ménages rencontrés avant le relogement ils sont 14 (locataires comme propriétaires) à exprimer le souhait de vouloir rester à la Forestière, si le programme de rénovation urbaine n’avait pas eu lieu. Si pour les anciens propriétaires, cette affirmation est évidemment rattachable aux fonctions qu’ils associaient à cette position résidentielle, l’envie de rester sur place se justifie aussi en partie par l’inquiétude financière que provoque le

relogement. Sur ce point, les propos de Nacer Zniber, ancien locataire, retraité après une carrière comme ouvrier de bâtiment puis gardien de parking, sont particulièrement éclairants :

> *« RH : Et tout à l'heure vous me disiez que vous allez regretter la Forestière. Quels sont les points positifs ici ?*
>
> *NZ : Ben, le point positif franchement, c'est le prix de la location.*
>
> *RH : Ce n'était pas cher ?*
>
> *NZ : Ben 600 euros pour un F4, toutes charges comprises, je ne vais pas trouver mieux.*
>
> *RH : Si vous n'étiez pas obligés d'être relogé, vous seriez restés ici vous ?*
>
> *NZ : Oui, moi je serais resté là. Si j'avais le choix je serai resté ici sans hésiter. Mais à ce prix hein !*
>
> *RH : C'est plus le loyer qui vous fait dire ça ?*
>
> *NZ : Ben oui, ici c'est tout compris. Dans les nouveaux, il y a le prix du loyer qui est plus cher et tout ce que tu consommes, tu le payes en plus. L'eau, l'électricité c'est individuel ».* Extrait d'entretien 1 (1 an et 10 mois avant relogement)

Dans son cas, c'est parce que le relogement dans le parc social provoque la crainte de voir les dépenses liées au logement augmenter que cette étape est alors une fois de plus perçue comme une contrainte.

D'ailleurs, cette inquiétude financière apparaît démultipliée pour les ménages qui, comme les familles polygames, sont forcés de dé-cohabiter. Cette injonction contribue en effet à remettre en cause l'économie budgétaire de ces ménages. C'est par exemple ce que précisent Malik, Mariam Doumbia et leur fille Apsa (Malik vit avec ses deux femmes dans son appartement à la Forestière) :

> *« RH : Et vous allez être relogés ensemble ou séparément ?*
>
> *Mariam : Chacun de son côté. Chaque mère avec ses enfants.*
>
> *RH : Monsieur, c'est quelque que chose que vous comprenez de voir une de vos femmes partir ou c'est imposé ?*
>
> *Malik : Ben c'est la loi, mais maintenant c'est comment on va payer 2 loyers ?*
>
> *Apsa : En fait c'est mieux, mais ça revient cher.*
>
> *Mariam : C'est pour les femmes que ça pose des problèmes. Celles qui travaillent, qui touchent 1 200 euros par mois ça va, mais ça fait quand même plus de choses à la charge des femmes ».* Extrait d'entretien 1 (1 an et 3 mois avant relogement).

Ainsi, cet échange indique que la séparation des familles polygames provoque aussi bien l'inquiétude d'avoir à payer deux loyers que l'obligation d'une plus grande participation financière des femmes au budget familial. De façon similaire au processus d'accession à la propriété des catégories populaires, qui obligent souvent à la bi activité des couples, c'est

donc ici l'injonction à la décohabitation des ménages polygames qui nécessite une augmentation des ressources familiales[669]. Cette situation invite alors à la prise d'une activité salariée pour les femmes. Ou bien, elle conduit aussi à la recomposition de l'ensemble des solidarités familiales et financières. Concrètement, lors de la rencontre post-relogement, Malik explique que pour assurer les frais liés à la charge de deux logements, il a dû demander au fils aîné de la première de ses femmes d'aider financièrement sa mère pour lui permettre de faire face à ses dépenses quotidiennes.

1.2.3. La difficulté de choisir son nouveau logement

Enfin, la contrainte du relogement dans le parc social s'affirme dans la façon dont ces habitants éprouvent le sentiment de ne pas vraiment pouvoir choisir leur futur logement et d'avoir à accepter rapidement les propositions qui leur sont faites.

À titre d'exemple, c'est parce qu'elle sait que les possibilités de choisir sont restreintes par un nombre limité de propositions[670] qu'Ouria Benkacem, ancienne propriétaire, gérante dans un commerce de restauration, accepte la première offre qui lui a été faite par crainte de la qualité des suivantes. Et ce, alors même que cette proposition ne lui apporte pas entière satisfaction :

> *« RH : Comment est-ce que ça s'est passé la procédure de relogement ? Vous avez eu plusieurs propositions ?*
>
> *OB : Non, c'est la seule. Donc voilà, on a visité mais j'avais peur pour la seconde visite. Celle-là franchement, elle ne me convenait pas trop, mais comme j'avais peur que la seconde soit pire que celle-là, j'ai accepté ».* Extrait d'entretien 2 (4 mois après relogement).

Comme déjà évoqué, c'est en priorité l'agencement de l'appartement qui lui déplait le plus. Elle critique notamment l'emplacement des prises électriques et la conception générale de ce logement :

> *« Moi je n'aime pas que la télé soit là, je l'aurais préférée là. Vous voyez, déjà, il va falloir que je trouve un moyen. Les prises sont toutes… Regardez… Derrière là-bas, il y en a plein alors qu'on ne peut rien mettre de ce côté-là, et là où on peut mettre les meubles, il n'y en a pas […]. Il y a plein de choses comme ça, qui ne me convenaient pas et pour lesquelles je disais mais ce n'est pas possible. On a par exemple la porte de la cuisine qui donne sur le salon. Ça, je n'ai pas compris. Pour moi, c'est soit une cuisine américaine et dans ce cas-là, on n'a pas de porte mais juste un comptoir. Où alors, on ferme la porte qui donne sur le*

---

[669] LAMBERT A., *Tous propriétaires !*, *op. cit.*
[670] En pratique, les habitants ont le droit à 3 propositions de relogement par ménage.

salon, et on fait une porte à l'extérieur, qui donne sur le couloir. Quand j'ai du monde, que je dois faire à manger, je suis gênée. Je ne peux pas fermer la porte. Ça ne se fait pas. J'aurais aussi préféré une porte-fenêtre sur le balcon. Si je dois aller chercher quelque chose sur le balcon, je suis obligée de passer par le salon. Il n'y a pas… Je ne sais, je n'ai pas compris ». Extrait d'entretien 2 (4 mois après relogement).

Parallèlement, d'autres habitants expliquent que lorsqu'ils ont déjà refusé une ou deux propositions, les relogeurs tentent d'accélérer et d'influencer leur décision en insistant régulièrement sur le fait qu'une nouvelle offre constituera sûrement leur dernière chance d'être relogés par le programme. Nicolas Kilimci, fils d'anciens propriétaires, étudiant en BTS informatique, montre ainsi que comme ses parents avaient déjà refusé une première proposition, ceux-ci ont été très fortement invités à accepter la seconde offre qui leur a été faite :

RH : Et comment ça se passe pour les propositions ?

NK : Ils ont appelé mes parents, ils leur ont fait visiter cet appartement-là. Mes parents en avaient visité un autre avant celui-là mais ils ne l'ont pas voulu parce qu'il ne leur convenait pas. Ils ont visité celui-là, et là, on leur a dit que c'était un peu tout ou rien. Du coup ils ont un peu signé le papier en se disant que c'était la dernière chance.

RH : On leur dit ça ?

NK : Ben, c'est ce qui a été remonté par mes parents, alors, c'est ce que je vous répète aussi. On a donc signé pour cet appartement-là, en ne le visitant qu'une seule fois. Moi personnellement, je ne l'ai pas visité, mais voilà. On a signé ça et deux semaines plus tard on a emménagé ». Extrait d'entretien 2 (5 mois après relogement).

Alors que la suite qui sera donnée à la trajectoire résidentielle des habitants dépend déjà des propositions qui leur seront faites par les chargés de relogement, le pouvoir des professionnels dans cette transaction se manifeste aussi dans la façon dont ils mobilisent les cadres de la procédure de relogement (la restriction des 3 propositions) pour imposer et forcer la décision des habitants. En retour, les habitants se trouvent d'autant plus contraints d'accepter les offres qui leur sont faites, qu'ils ont en plus la pression de le faire.

En pratique, cette injonction à devoir se prononcer rapidement sur une proposition semble inévitablement liée à l'ampleur du programme et à la durée limitée de la mission des chargés de relogement. Plus concrètement, la courte temporalité du programme invite les relogeurs à ne pas laisser un logement neuf inoccupé trop longtemps. Quand une famille reçoit une offre de relogement, il lui est donc demandé de se positionner rapidement avant que celle-ci ne soit proposée à un autre ménage. Si cette situation renvoie aux contraintes de l'activité des relogeurs, la pression qu'elle provoque limite les possibilités de choisir données

aux habitants. Ainsi, quand Nikolas (cité précédemment) insiste sur le fait que ses parents ont dû accepter la seconde proposition qui leur a été faite, sous la menace qu'il n'y en ait pas forcément de nouvelle, Aziza et Damla Dogruyol, filles d'anciens locataires, étudiantes en informatique et langues étrangères, attestent que c'est face au risque que le logement qui leur a été proposé puisse être donné à un autre ménage que leurs parents ont été obligés de se décider rapidement. Et ce, alors même que tous les membres de la famille n'étaient pas présents le jour de la visite. La décision d'accepter ou non cette offre n'a donc pas pu être réfléchie collectivement :

> *« DD : Un autre détail, mais quand ils ont visité avec maman, la personne a un peu poussé pour qu'on accepte ici. C'était un peu maintenant ou jamais.*
>
> *AD : Un peu ? Ah non, on avait l'impression que c'était un ordre. Il fallait signer le papier. C'était : « vous signez ou sinon c'est à quelqu'un d'autre ». On nous l'a imposé carrément.*
>
> *DD : Mon père n'a pas vu l'appartement. Moi je ne l'avais pas vu non plus. Moi, ce n'est pas grave, mais mon père ne l'a pas vu. Il était au travail, on n'a pas pu en parler en famille.*
>
> *AD : On est venu, et à la fin de la visite, on nous a dit : « bon, c'est bon, vous avez fini de regarder. Aller, il faut signer, c'est maintenant ou jamais, ou sinon, c'est à quelqu'un d'autre ».* Extrait d'entretien (2 ans après relogement).

Souvent, les faibles marges de manœuvre que décrivent ces habitants se renforcent à mesure de l'avancement des relogements. Effectivement, c'est dans l'esprit d'éviter de maintenir trop longtemps les anciens immeubles de la Forestière avec un nombre limité d'occupants que les procédures de relogement se concentrent en priorité sur la zone 1 – qui est la première démolie – et sur les grands bâtiments dont il est souhaité qu'ils soient eux aussi les premiers vidés. Dans ce contexte, plus les ménages sont relogés tardivement, moins ils ont la possibilité de choisir. Ainsi, pendant que 9 des 24 personnes rencontrées après relogement ont pu bénéficier d'au moins deux propositions, les autres ont directement accepté la première qui leur a été proposée. Parmi eux, quelques-uns estiment que, comme ils ont accédé à un logement plus grand ou répondant à un minimum à leurs critères, il n'y avait pas de raison de refuser cette offre. Mais pour la majorité, c'est parce qu'ils ont eu une proposition en fin de programme et qu'ils étaient parmi les derniers dans leurs anciens bâtiments qu'ils ont été pressés d'accepter. C'est notamment ce qui est arrivé à Amina Ndongo, ancienne locataire, ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et titulaire d'une allocation-chômage :

> *« RH : Comment est-ce que ça s'est passé. Racontez-moi ! Comment est-ce qu'ils font pour vous faire une proposition.*

AN : Ben, on était à la Forestière. Nous, on a attendu, on a attendu. Dans l'immeuble. On n'était plus que deux. C'était vraiment pénible hein. La nuit, ça faisait vraiment peur. Il y avait des enfants [les jeunes] qui venaient chanter en bas, boire… Vraiment on avait eu peur. Je venais tout le temps chez l'assistante sociale. Comme on avait un peu de dettes, il faut que ça passe à la commission FSL [Fond Solidarité Logement]. Voilà, ça prend un mois.

RH : Vous aviez des dettes de loyer ?

AN : Oui, comme je ne travaillais pas, j'avais un peu de retard. Il a fallu que ça passe en commission et on m'a fait visiter la maison. Ça s'est passé au mois de décembre… Après les fêtes, l'assistante sociale m'a appelé, elle m'a dit c'est bon, c'est passé, on va vous proposer un logement. J'ai attendu, la dame de 3F m'a appelée. Elle m'a fait visiter la maison j'ai dit oui. Je n'ai même pas attendu la deuxième. Là où on était ça n'allait pas. Je voulais déménager au plus vite. J'ai visité la maison, c'était un lundi. On m'a dit, si tu es disposée, on te déménage le vendredi. On nous avait déjà donné les cartons. Moi j'ai dit oui, je suis d'accord ». Extrait d'entretien 2 (5 mois après relogement).

C'est donc pour éviter de rester trop longtemps dans un immeuble désert, qu'Amina a directement validé la première proposition qui lui a été faite, sans se donner la possibilité d'attendre quelles pourraient être les autres.

Au final, la contrainte que représente l'entrée dans le parc social prend la forme d'une intrusion dans les manières d'habiter privatives, d'une inquiétude matérielle et financière et d'une impossibilité de pouvoir réellement choisir son nouveau logement.

2. Face aux procédures d'expropriation et relogement : des marges de manœuvre limitées

La sortie de la Forestière déstabilise les habitants de cette copropriété dans leurs ancrages individuels, puis l'accès au parc social leur semble contraint. En retour, leurs marges de manœuvre pour faire face à la démolition des bâtiments et à la procédure de relogement sont extrêmement limitées. En dépit de la force des relations de voisinage, ce sont en effet d'abord l'individualisation des procédures et le temps long du programme qui limitent les possibilités de mobilisation collective (2.1). Ensuite, ces habitants n'ont en fait pour seules ressources que la précarité de leur situation pour essayer de maîtriser un minimum la suite qui sera donnée à leur trajectoire résidentielle (2.2).

2.1. L'effritement des mobilisations collectives

Alors qu'il a été montré que l'importance des relations de voisinage se manifeste à la Forestière par le partage de nombreux événements conviviaux et la diffusion d'informations administratives, ces relations se mesurent aussi dans la capacité qu'ont eu ces habitants à transformer leurs solidarités en moyen d'action collective.

Dans son analyse des milieux populaires, Nicolas Renahy utilise la notion de capital d'autochtonie pour décrire la façon dont les relations issues des proximités locales se transforment parfois en ressources. En d'autres termes, le capital d'autochtonie renvoie aux « *ressources symboliques, symboliques en ce qu'elles ne tiennent ni d'un capital économique, ni d'un capital culturel mais d'une notoriété acquise et entretenue sur un territoire singulier* ». Et, celles-ci deviennent un capital dès lors qu'elles se transforment en moyen d'action – en capacité d'agir – permettant aux individus de se positionner sur différents marchés et/ou de dépasser certaines dominations[671].

À l'échelle de ces deux communes, les bénéfices du capital d'autochtonie ont été observés quand, au milieu des années 2000, une mobilisation est née pour lutter contre l'emplacement d'une antenne téléphonique qui aurait dû être installée sur le toit du bâtiment 2 de la résidence. À ce sujet, Nora Hamboun et Serge Théota démontrent que ce sont bien la proximité et la solidarité dans les relations à la Forestière qui ont permis la mise en place de ce mouvement collectif et la signature d'une pétition :

> *« NH : Si un voisin a un problème, on est tous ensemble. Ça devient un problème de tous les habitants de la Forestière. Quand il se passe quelque chose, ce n'est pas deux ou trois qui parlent ou qui se défendent, mais tu trouves tout le monde.*
>
> *RH : Quels exemples vous avez par rapport à ça ?*
>
> *NH : Par exemple, ils ont mis, je ne me souviens pas en quelle année, mais ils ont mis avec l'accord de la mairie une antenne pour le téléphone mobile. Je ne sais plus laquelle, mais cette antenne ils l'ont mise dans le bâtiment 2. Et comme nous,… bon il n'y a pas que nous qui disions ça mais ça ramène beaucoup de maladies le cancer et tout. C'était très très proche pour les habitants. Il faut la mettre dans une place où il n'y a pas beaucoup d'habitants.*
>
> *RH : Là, ils l'avaient mise sur le bâtiment 2 ?*
>
> *NH : Oui, ils l'ont mise sur le bâtiment 2. Alors avec tout le monde on a fait une manifestation et ils l'ont enlevée après.*
>
> *RH : Il y avait du monde à cette manifestation ?*

---

[671] RENAHY N., « Classes populaires et capital d'autochtonie Genèse et usages d'une notion », *Regards sociologiques*, 2010, n° 40, p. 9-26. (Page 9).

NH : Ah oui, il y avait tous les habitants de la Forestière, personne n'était parti à ce moment-là. C'est maintenant que c'est devenu vide mais avant il y avait du monde ». Extrait d'entretien 1 (1 mois avant relogement), Nora Hamboun, ancienne locataire, agent de sécurité rentées et sorties scolaires.

« ST : Oui, on a parlé de ça, on disait que ça pouvait donner des maladies et tout ça.

RH : Il y a beaucoup d'habitants qui se sont mobilisés.

ST : Oui, il y en avait beaucoup. Je ne sais pas le nombre mais on était nombreux.

RH : Et vous vous êtes mobilisés comment ?

ST : Ben, on a fait des pétitions et comme on était nombreux, ils ont fini par dégager l'antenne ». Extrait d'entretien (6 ans après relogement), Serge Théota, ancien propriétaire, retraité après avoir occupé des emplois d'ouvrier dans le bâtiment, plongeur, agent d'entretien et perçu une allocation adulte handicapée.

En pratique, cette action a donc grandement été facilitée par la présence encore nombreuse des habitants sur place et par l'intensité de leurs relations (« *il y avait tous les habitants de la Forestière, personne n'était parti à ce moment-là* »). En fait, si l'on a vu précédemment que les habitants décrivent leurs échanges à la Forestière en insistant sur l'importance des réseaux et des relations de proximité, ceux-ci font donc office de capital dès qu'ils se transforment en capacité d'agir collectivement. Comme le résume Nora, « *si un voisin a un problème, [celui-ci] devient [le] problème de tous les habitants de la Forestière* ». Alors, le capital d'autochtonie prend ici la forme d'une ressource permettant aux habitants de se positionner collectivement par rapport à une décision et de faire entendre leur voix. Au final, ils ont obtenu gain de cause, puisque les revendications portées par ce mouvement ont permis d'empêcher ce projet d'installation.

Par rapport à la signature du programme de rénovation urbaine, les ressources apportées par les solidarités locales s'objectivent quand 11 des 16 propriétaires occupants rencontrés révèlent s'être constitués en association pour se défendre collectivement face à la procédure d'expropriation[672]. En pratique, cette association a été créée à l'initiative d'André Konaté et de Wassim Sakia qui en sont respectivement le président et le vice président.

André, est une personne connue et reconnue par l'ensemble des habitants de la Forestière, puisqu'il a été pendant de nombreuses années leur représentant au sein du conseil syndical de la copropriété. De cette expérience, il a acquis une forte légitimité et connaissance des

[672] Les personnes qui n'ont pas fait partie de cette association sont les propriétaires qui ont accepté la vente à l'amiable et ceux qui avaient les relations de voisinage les plus distanciées. Pour autant, si ces habitants n'ont pas rejoint le mouvement collectif, certains comme la famille Wang ont individuellement fait appel des décisions en prenant leur propre avocat.

procédures administratives et législatives en lien avec le droit des copropriétés. Pour Wassim Sakia, comme pour beaucoup d'autres habitants, André est d'ailleurs régulièrement présenté comme celui qui serait le plus doté en capital culturel de la résidence :

« Nous, on sent que nous ne sommes pas des intellectuels, on ne connaît pas les procédures, on ne connaît rien. La plupart des gens de la Forestière ne sont pas des intellectuels. Le plus grand intellectuel chez nous, c'est Konaté ! ». Extrait d'entretien, Wassim Sakia, ancien propriétaire, retraité après une carrière comme agent d'entretien.

À côté d'André, Wassim, s'est lui aussi longuement investi dans le conseil syndical dans le but de maintenir cette copropriété en état de fonctionnement. Dans la sphère professionnelle, il a d'ailleurs la particularité de s'être constitué une forte trajectoire militante. Parallèlement à son activité d'employé de ménage, il a en effet durant toute sa carrière été délégué syndical, militant et responsable FO (Force Ouvrière).

Ce sont donc autour d'André et de Wassim, deux habitants qui bénéficient d'une certaine légitimité de connaissance par rapport aux procédures administratives et/ou d'un capital militant, que se constitue un mouvement collectif[673]. Rejoint ensuite par une soixantaine de propriétaires occupants, cette organisation se donne pour objectif de se défendre collectivement face à la procédure d'expropriation. Contrairement à ce qu'a pu observer Agnès Deboulet sur d'autres territoires, les revendications n'ont donc jamais cherché à empêcher la démolition des bâtiments, mais elles se sont d'abord centrées sur le montant fixé pour le rachat des appartements[674]. Les habitants « *se considèrent [ici] comme les victimes d'une politique publique* [675] » qui les expropriant de leur bien, sans les indemniser à leur juste valeur. Si une vente à l'amiable a prioritairement été proposée à chaque propriétaire, ceux qui ont fait partie de l'association ont collectivement décidé de ne pas accepter cette offre, mais plutôt d'aller jusqu'au bout de la procédure dans l'espoir que l'indemnité d'expropriation leur permette, *a minima*, de rembourser le montant des sommes investies.

« WS : On a pris un avocat pour qu'il nous défende sur le prix. Le prix de rachat. […] Ce n'était pas pour contrer la démolition. Là déjà, on savait qu'on n'a pas le choix, mais c'était juste pour qu'ils nous donnent le prix de notre bien. Notre objectif à l'époque ce n'était même pas le juste prix. Nous on voulait seulement avoir le prix de rachat, le prix que nous on a payé. Voilà. Moi, à l'époque, j'ai fait mes calculs. J'ai payé ma maison 120 000 euros plus les charges de l'appartement. Moi c'est ça que j'ai réclamé pour mon appartement.

RH : Et ça a marché ?

---

[673] Si les habitants à l'origine de cette association contestataire semblent dotés en capitaux, leur engagement traduit pourtant une relative distance par rapport aux formes politiques classiques dans le sens où l'investissement n'y est pas vu comme une manière de poursuivre avec une carrière ou un mandat collectif. DEBOULET A., « De l'épreuve à l'enjeu urbain : gestion du risque et mobilisations collectives autour de la démolition », dans CARREL M., NEVEU C., ION J., *Les intermittences de la démocratie : formes d'actions et visibilités citoyennes dans la ville*, Paris, L'Harmattan, 2009, p. 101-120.

[674] *Ibid.*

[675] *Ibid.* (Page 115).

WS : Non, c'est la moitié qu'ils m'ont donnée. Eux ils prennent différents critères. Si votre maison est carrelée, il y a un prix. Si la maison est bien entretenue et tout, ça fait évoluer le prix. La maison, il faut qu'elle soit impeccable. Moi ma maison, il n'y avait pas de carrelage quand je l'ai achetée. Pour moi ce n'était pas dégradé. Moi chaque année je fais des travaux, mais bon, ils ont dit le prix c'est ça ».

Le prix des appartements a donc été réévalué pour ceux qui sont allés au bout de la procédure d'expropriation. Mais, cette mobilisation collective n'a pas permis aux habitants de pouvoir récupérer les sommes investies.

En retour, l'organisation même du programme se présente comme un moyen de limiter et de contrôler ces résistances. Pour maîtriser les contestations, Pierre Gilbert souligne que les relogeurs prennent en charge les coûts du relogement, donnent la possibilité de réaliser des travaux et tentent de convaincre que cette procédure apportera inévitablement un gain qualitatif[676]. Ici, c'est en réponse à la crainte des actions collectives qu'est rapidement rappelée l'individualisation des procédures de relogement et d'expropriation. Claire Bertrand, chargée de mission renouvellement urbain, affirme qu'il a par exemple clairement été annoncé aux habitants que plus vite ils se décideront (et céderont) sur le prix de vente de leur appartement, plus vite ils pourront être relogés. Le tout, sachant que les premières livraisons et affectations se feront dans des pavillons individuels qui consisteront une offre rare sur le programme !

« Nous, on avait dit, ceux qui joueront le jeu de vendre à l'amiable, ceux qui ont des grandes familles on fera tout pour vous reloger dans du pavillonnaire pour que vous ayez un cadre de vie acceptable. Voilà, certains l'ont fait. Et puis certains ont dit : « Non ! 350 euros le mètre carré, si tu vois mon logement non ». Ils ont fait appel de la décision ».

C'est donc de cette manière – et avec cet argument – que certains habitants se sont détachés de l'association dans l'espoir de pouvoir être relogés dans un pavillon individuel. C'est notamment le cas de Serge Théota, ancien propriétaire, retraité. Celui-ci a refusé de faire partie de l'association dans le but d'être parmi les premiers relogés.

De la même façon, l'organisation des relogements et le temps long du programme constituent un moyen supplémentaire de contenir ces mobilisations collectives. Alors que les bâtiments 23 et 24 ont été démolis dès 2007, 8 ans se seront passés entre les premiers et les

---

[676] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*

derniers relogements. Si cet étalement des procédures dépend des calendriers de construction, démolition et livraison des résidences, ce déroulé a une incidence directe sur les possibilités de mobilisation. Concrètement, les revendications liées à la revalorisation du montant des indemnités d'expropriation ont été favorisées par le fait qu'elles se sont constituées à un moment ou les relogements n'avaient pas encore commencé – et ou les habitants étaient donc encore tous à la Forestière –. Or, d'autres contestations ont directement été amoindries par le départ successif des habitants. Par exemple, un des autres motifs de l'association a ensuite été de faire en sorte que les propriétaires ne payent pas le loyer transitoire que demande l'AFTRP dans l'attente du relogement[677]. Si cette revendication a d'abord été portée collectivement, elle a rapidement été abandonnée par les premiers habitants relogés qui se sont, par conséquent, retrouvés déchargés de cette obligation. Pour 4 des anciens propriétaires occupants rencontrés, celle-ci ne s'est même pas appliquée puisqu'ils ont été relogés dans le mois qui a suivi leur expropriation.

Quand on sait que les mobilisations collectives ont pour ces habitants souvent été facilitées par l'importance des relations de proximité (antenne téléphonique, montant des indemnités d'expropriation) et qu'ils décrivent aujourd'hui le relogement comme un moyen d'effritement de ces solidarités, il est inévitable que l'organisation séquencée des relogements contribue, en retour, à réduire la force de ce mouvement collectif. C'est d'ailleurs ce qu'analyse Wassim Sakia :

> *« RH : Où en est l'association maintenant ?*
>
> *WS : À vrai dire je ne sais pas. J'ai essayé de voir Monsieur Konaté, mais je n'ai pas le temps et des fois, c'est lui qu'il ne l'a pas. On n'arrive pas à se voir facilement. En ce moment d'ailleurs on ne se voit même pas.*
>
> *RH : Est-ce que vous avez aussi l'impression que l'association s'est perdue parce qu'avec les relogements, il y avait moins la dynamique collective ?*
>
> *WS : Voilà, il y ça c'est certains, dès qu'ils ont eu leur appartement, ils ne venaient plus aux réunions. Il y a longtemps qu'on n'a pas fait de réunions. Moi, je n'ai pas l'adresse de tout le monde déjà ».* Extrait d'entretien (4 ans après relogement).

Finalement, si les relations de proximité et de solidarité pouvaient à la Forestière être à l'origine de mobilisations collectives, il apparaît que l'individualisation des procédures (de

[677] Il faut rappeler qu'il est régulièrement arrivé que les anciens propriétaires ne soient relogés que 2 ou 3 ans après la date effective de leur expropriation. Pendant ce temps, comme l'AFTRP est devenu le bailleur transitoire de la Forestière, ces habitants sont devenus les locataires de leurs propres appartements. Dans l'attente de leur relogement, et puisqu'ils n'étaient juridiquement plus propriétaires, un bail fixant un montant de loyer leur a été notifié.

relogement et d'expropriation) et l'organisation séquencée des déménagements deviennent au contraire une façon d'imposer le programme et de contourner les possibles résistances.

2.2. Un agir limité aux positions dominées : jouer de sa précarité pour « maîtriser » son relogement

Face à la procédure de relogement, l'analyse des données montre enfin que pour essayer de maîtriser la suite de leur trajectoire résidentielle et tenter de contourner certaines procédures, ces habitants n'ont souvent pas d'autres ressources que celles de mobiliser la précarité de leur situation.

Dans certains cas, la référence à la modestie des positions sociales s'apparente même à une stratégie volontaire. Par exemple, cette dimension a concrètement été objectivée dans le cas de Michel Petit, ancien propriétaire, agent de sécurité. Dans son activité professionnelle, il a pendant de nombreuses années multiplié deux contrats de travail « *pour gagner un peu mieux [sa] vie* ». Aujourd'hui, il sait que l'attribution d'un logement social par le programme s'effectue sur des critères de ressources. Alors, il a décidé d'arrêter une de ses deux activités, dans le but d'obtenir une déclaration d'impôts sur le revenu révélant un montant de ressources plus bas que celui dont il bénéficiait précédemment. Avec cette stratégie, il espère que la proposition qui lui sera faite s'effectuera dans un logement qui sera le moins onéreux possible. Ainsi, c'est dans cet esprit que Michel attend délibérément de recevoir cette nouvelle déclaration de ressources avant de transmettre les pièces justificatives demandées par les relogeurs :

> *« MP : Je ne veux pas être relogé dans un endroit qui ne me plaît pas, ça c'est sûr. C'est un calcul. Je calcule. Enfin, je vais aller plus loin, je vais vous dire la vérité là dessus, c'est pas… Tout ça… Il y a que jusqu'à l'an dernier pendant mes 4 jours de repos comme là, je faisais un autre boulot de sécurité, ce qui fait que j'avais 2 boulots et depuis une année j'ai quitté un boulot. Je l'ai fait pendant 20 ans, mais maintenant je calcule un peu le coût par rapport aux papiers qu'ils me demandent. Si je donne ma déclaration d'impôts de l'an dernier, ils vont me donner un logement en fonction de ce que je gagne, ou du moins de ce que je gagnais. Alors que si j'attends simplement la déclaration de cette année, elle est en réalité plus conforme à ma situation actuelle. Quand je vais recevoir ma déclaration de 2012, c'est plus conforme, parce que je n'ai qu'un boulot. Si je leur donne 2011, ils vont se baser là dessus et comme le loyer est en fonction des revenus…. Je n'ai plus les mêmes revenus, alors j'attends. C'est pour ça que je ferai ma demande plus tard. […] Vous comprenez ce que je veux dire, je ne veux pas donner une feuille d'impôts où je payais 4 000 à 5 000 euros d'impôts. Quand vous envoyez ça au bailleur, il dit : « oui il gagne bien sa vie », mais non ! Eux, ce qu'ils me demandent c'est la déclaration alors j'attends cette déclaration, ça sera plus conforme à la réalité ».* Extrait d'entretien 1 (10 mois avant relogement), Michel Petit, agent de sécurité.

Lors de la rencontre post-relogement (17 mois après), Michel confirme avoir repris sa double activité professionnelle :

> *« Il faut le petit boulot. Ça ne paye pas des masses mais c'est vrai que ça me permet de mieux payer mes factures, sans forcément avoir trop de contraintes ».*

Il est aujourd'hui relogé dans un appartement de type F3 de 68 m2 qu'il paye 730 euros, charges comprises

En pratique, cette stratégie trouve racine dans l'importance des relations et le partage d'informations alors que les habitants vivent encore à la Forestière. Autrement dit, si ce calcul répond à une logique rationnelle et individuelle, il traduit aussi la façon dont Michel connaît par anticipation les modalités d'attribution des logements sociaux et les possibilités de variation dans le montant des loyers, en fonction des situations budgétaires des ménages. Quand on sait que les relogements se sont effectués sur une période de 8 ans durant laquelle les habitants n'ont cessé de communiquer sur cette procédure au moment de leurs rencontres informelles, on comprend alors comment les sociabilités résidentielles (et surtout celles qui étaient encore actives en début de programme) se sont constituées comme une ressource pour faire face aux décisions institutionnelles. Pour autant, les marges de manœuvre de ces habitants sont en même temps extrêmement limitées et uniquement cantonnées à la précarité de leur situation. De manière comparable aux locataires des logements insalubres décrits par Pascale Dietrich-Ragon, les seuls moyens d'action donnés à ces habitants rappellent alors la « logique du pire »[678]. Cette dernière est utilisée par l'auteure pour décrire la façon dont certains habitants accentuent la pénibilité de leurs conditions résidentielles, dans l'espoir d'être relogés prioritairement. Ces pratiques ont été analysées dans le cadre d'un programme de lutte contre l'insalubrité, qui hiérarchise les demandes de relogement en fonction des risques que provoque le logement insalubre. À Clichy-sous-Bois/Montfermeil, la façon dont ces habitants pointent et accentuent la modestie de leur situation est ici envisagée comme une tactique pour essayer de maîtriser, *a minima*, le relogement et les dépenses que celui-ci provoquera par la suite.

---

[678] « DIETRICH-RAGON P., *Le logement intolérable*, *op. cit.* DIETRICH-RAGON P., « Le logement insalubre », *Esprit*, 2012, n° 1, p. 66-77.

Ainsi, dans un contexte où la maîtrise de leur trajectoire résidentielle leur échappe, pointer et accentuer la modestie de leur situation devient pour eux une manière d'essayer de maîtriser *a minima* leur relogement et les dépenses que celui-ci provoquera par la suite.

Dans un autre contexte, la précarité économique de 7 des habitants rencontrés semble plus subie, mais leur donne, en tout cas, la possibilité de contourner l'injonction à la décohabitation qui leur est faite. C'est notamment le cas d'Aleksander et Dara Nicolic, anciens propriétaires, retraité après une carrière entrecoupée d'une activité d'ouvrier dans le bâtiment et une période d'invalidité pour Aleksander et sans activité pour Dara. En matière de ressources économiques, Aleksander perçoit une pension chômage de 613 euros par mois et Dara un complément de RSA couple de 173 euros. À eux deux, leurs ressources mensuelles s'élèvent donc à 786 euros. Si à l'annonce du programme, les chargés de relogement ont d'abord émis l'hypothèse de reloger de manière autonome leur fille de 37 ans qui vit avec eux, cette solution a ensuite rapidement été abandonnée du fait de la faiblesse des ressources du couple. Ainsi, afin de leur proposer une solution dans laquelle leur taux d'effort[679] ne dépasse pas 33 % des ressources du foyer, il est apparu inévitable d'ajouter les revenus de leur fille – employée d'hôtel, payée au SMIC – et donc de la maintenir dans le même logement. Aujourd'hui, la famille vit dans un appartement de type F3 de 70 m2 qu'ils louent (déduction de l'aide au logement comprise) 630 euros par mois.

Loin de faire figure d'exception, Audrey Petit, directrice de l'habitat, démontre que de manière similaire à la famille Nicolic, il a régulièrement été observé des cas dans lesquels la décohabitation des familles n'a pas pu être possible du fait des faibles ressources des ménages. Dans ces situations, le maintien des compositions familiales antérieures est alors devenu indispensable pour permettre d'augmenter le montant des ressources familiales :

> *« On a souvent fait des co-titularisations de bail. Là par exemple, j'ai une famille : c'est un homme seul avec deux personnes. Pour elle, le bailleur a écrit « rajouter le RMI de la fille parce que les ressources sont trop justes et faire une co-tituralisation père-fille ». Ça, c'est des choses qu'on a faites. Après, on le sait très bien. On sait très bien que la fille ne va pas rester toute sa vie titulaire du bail. Mais voilà, il faut bien reloger la famille dans un logement ».*

La précarité des situations constitue donc une des seules possibilités qu'ont les habitants pour contourner l'injonction à la décohabitation que provoque le relogement.

---

[679] Le taux d'effort correspond au montant des dépenses liées au logement. Celles-ci ne doivent pas dépasser 33% des ressources de chaque ménage.

Conclusion du cinquième chapitre

À l'échelle des habitants interrogés, l'annonce et la procédure de relogement s'envisagent donc d'abord comme un vecteur de contraintes, de fragilisations et de déstabilisations des individus dans leurs ancrages individuels.

Pour ces habitants, sortir de la copropriété, c'est en effet d'abord être confrontés à la reconfiguration et l'effritement de leurs anciennes relations de voisinage. Alors que ces résidents insistent sur l'importance des échanges entre voisins à la Forestière, en soulignant la multiplication des formes de services, de soutien et de partage d'informations administratives, ces solidarités sont en revanche directement bouleversées par la rénovation urbaine qui introduit des relations plus distanciées et individualisées. Ensuite, et bien que l'intensité de ces réseaux varie selon des cas de mise à distance et de relations plus intenses, ces contacts sont en tout cas dans les résidences neuves, aujourd'hui difficiles à maintenir et à reconstruire.

Parallèlement, quitter son logement à la Forestière et être relogé dans le cadre du programme, c'est aussi, pour tous, devoir sortir du lieu qu'ils occupaient depuis de nombreuses années et, pour les propriétaires occupants, devoir changer de statut résidentiel. À ce stade, cette étape se traduit aussi bien par l'obligation de devoir rompre avec un espace affectif que par la remise en cause des fonctions protectrices, économiques et symboliques que les propriétaires donnaient à leur statut résidentiel. Ainsi, pendant que tous ces habitants expriment un fort coût émotionnel face au relogement, les effets de cette procédure affectent encore plus directement les anciens propriétaires qui se voient retirer, ce qui constituaient pour eux, un support de protection, de distinction et d'intégration.

Enfin, si dans d'autres contextes l'entrée des individus dans le logement social a pu être décrite comme un vecteur de sécurisation des trajectoires[680], la façon dont le PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil n'envisage que le relogement dans le parc public, provoque au contraire pour ces habitants interrogés un fort sentiment de contrainte. D'abord, cette expérience réactive chez eux l'expérience de leur inégalité des chances sur le marché résidentiel dans le sens où ils se trouvent, à présent, dans l'impossibilité d'accéder à la propriété ou au parc locatif privé. Ensuite, la dépendance au logement social devient une expérience subie dès que cette étape est associée à un moyen de contrôle des manières d'habiter privatives, à une source d'inquiétude financière et à l'impression de ne pas pouvoir réellement choisir son nouveau logement. Et, alors que leurs possibilités d'agir sur la suite

[680] DIETRICH-RAGON P., « Qui rêve du logement social ? », *op. cit.*

donnée à leur trajectoire résidentielle sont faibles, leurs seules marges de manœuvre sont en plus reléguées à la précarité de leur situation économique et sociale.

En outre, ce chapitre montre que si la rénovation urbaine conduit à la démolition des copropriétés, les effets de cette politique ne s'appréhendent pas seulement par l'analyse du changement de logement, mais questionne bien au-delà. Notamment, ces données rappellent que le logement comporte d'autres fonctions que celle de loger les individus. Le logement, son emplacement et le statut d'occupation sont ainsi aussi des vecteurs de sociabilité ou encore de classements sociaux. L'analyse des effets du relogement ne peut donc s'effectuer sans tenir compte, ni de la dimension « habiter » (l'environnement, le sens du logement), ni des trajectoires individuelles des habitants.

En retour, c'est alors l'objectivation de ces dimensions qui amène à penser la rénovation urbaine dans une perspective plus globale et à la décrire comme une procédure imposée, déstabilisante et laissant finalement peu de marges de manœuvre aux habitants.

Après l'étape déstabilisante du relogement, il convient à présent de se demander de quelles ressources disposent ces habitants pour tenter d'amoindrir les effets de ces fragilisations, une fois leur relogement dans le parc social effectué.

Chapitre 6 : L'entrée dans le parc social neuf : entre redéfinition du sens des trajectoires et reconfiguration des hiérarchies internes aux catégories populaires

Dans un autre contexte que celui des politiques du logement et des opérations de rénovation urbaine, les travaux qui se sont intéressés à l'expérience du chômage ont régulièrement présenté cette étape comme une « épreuve », dans le sens où, celle-ci provoque la déstabilisation des individus concernés[681]. À ce titre, Didier Demazière souligne que « *les chômeurs ne participent plus à la temporalité dominante, qui alterne travail et non travail, ils sont confrontés à la désorganisation de leurs habitudes, ils sont menacés par la déstabilisation de leur identité personnelle, ils sont conduits à s'interroger sur leur valeur, ils sont envahis par l'inquiétude face à un avenir incertain*[682] ». De la même manière que le sont les habitants relogés des copropriétés de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, l'entrée dans le chômage se matérialise donc par la déstabilisation des individus dans leurs ancrages individuels.

Pour autant, les travaux de Dominique Schnapper et Didier Demazière amènent ensuite à considérer qu'au-delà des déstabilisations – et du partage d'une condition commune –, l'expérience du chômage est en fait perçue, de façon extrêmement hétérogène, par ceux qui la vivent. À l'origine de ces variations se trouvent les parcours biographiques, les positions sociales des individus et la façon dont ils appréhendent les interactions qu'ils ont avec les acteurs institutionnels. Alors, c'est grâce à l'objectivation des dimensions constitutives du chômage (la capacité à développer des activités de substitution, l'intensité des sociabilités, la force du soutien familial) et de leur degré de variation, en fonction des individus, que Dominique Schnapper identifie plusieurs manières de vivre cette expérience.[683].

---

[681] SCHNAPPER D., *L'épreuve du chômage*, Paris, Folio, 1994 (1981). DEMAZIERE D., *Sociologie des chômeurs*, Paris, La Découverte, 2006.

[682] DEMAZIERE D., *Sociologie des chômeurs*, *op. cit.*

[683] Sont ainsi distingués le chômage total, inversé et différé. Le « chômage total » se traduit par un sentiment de déclassement et une attitude de repli sur soi. Cette expérience est surtout celle des travailleurs manuels et des catégories populaires. Le « chômage inversé » est vécu par ceux qui positionnent l'importance de leur travail salarié après leurs activités de loisirs. Majoritairement développée par les jeunes et les femmes, cette vision fait du chômage une occasion de se dégager du temps pour la réalisation de loisirs personnels. Enfin, le « chômage

Dans la lignée de ce cadre théorique, et alors que l'attente et la procédure de relogement imposées par le PRU viennent d'être décrites comme un vecteur de déstabilisation et de contraintes pour les habitants relogés de la Forestière, ce chapitre interroge les effets des positions sociales, des parcours biographiques et du sens donné aux actions des professionnels sur les possibilités de dépasser ces fragilisations et d'influencer le regard que ces résidents portent sur ce programme, une fois leur emménagement dans le parc social effectué. Autrement dit, dans quelles mesures l'entrée dans le logement social neuf et les interactions avec les professionnels permettent ou non de dépasser les fragilisations provoquées par la procédure de relogement ? Comment ces perceptions varient-elles en fonction des parcours biographiques et des positions sociales et résidentielles de ces habitants ? Comme invitent à le penser Françoise Navez-Bouchanine et Mathilde Chaboche, qui sont les « gagnants » et les « perdants »[684] de cette politique publique ? Et, de façon plus générale, quelles sont les conséquences de ces variations sur les hiérarchies internes qui structuraient jusqu'alors les relations et les positions de ces habitants issus des catégories populaires et immigrées ?

Pour ce faire, on verra qu'en dépit de leur déménagement dans un logement neuf, cette opération ne permet pas aux anciens propriétaires de dépasser la chute symbolique que constitue la perte de leur ancien statut résidentiel (I). S'il est ainsi considéré qu'ils se trouvent majoritairement déclassés par le programme, il sera néanmoins montré que cette perception varie entre un sentiment de déclassement total et un autre plus partiel. En pratique, ces différences seront appréhendées grâce à l'analyse de la trajectoire résidentielle de ces habitants, de leur investissement dans la copropriété de la Forestière et des modalités d'appropriation de leur nouveau logement. Aussi seront objectivées les façons dont ces résidents envisagent les actions des professionnels. Ici, on opposera ceux qui pensent qu'elles ne font qu'accentuer leur chute symbolique, et ceux qui les valident dans l'espoir qu'elles empêchent qu'une nouvelle situation de dégradation des bâtiments ne les déclasse davantage.

Face aux propriétaires, les anciens locataires accèdent à un logement neuf sans réellement changer de statut résidentiel. C'est alors principalement pour cette raison que ceux-ci se sentent majoritairement réhabilités par le programme (II). Pourtant, cette

---

différé » est souvent vécu par les cadres et les catégories supérieures qui considèrent que la recherche d'un emploi constitue une activité à temps plein. SCHNAPPER D., *L'épreuve du chômage*, *op. cit.*

[684] NAVEZ-BOUCHANINE F. et M. CHABOCHE, « Gagnants et perdants des politiques urbaines. Apports et limites de ma maîtrise d'ouvrage sociale dans les projets de résorption des bidonvilles. L'exemple du Maroc », dans DEBOULET A., JOLE M., *Les mondes urbains. Le parcours engagé de Françoise Navez-Bouchanine*, Paris, Kartala, 2013, p. 327-342.

perception distingue là aussi ceux qui sont partiellement reclassés de ceux qui sont totalement reclassés. À ce titre, ces différences seront une fois de plus illustrées par rapport à leur position sociale, trajectoire résidentielle antérieure et au regard du sens que ces habitants donnaient au logement à la Forestière. Aussi seront objectivées les conditions d'appropriation du nouveau logement, la perception des actions des professionnels et la façon dont le relogement constitue ou non un risque de fragilisation économique.

Construit à partir des données recueillies auprès des habitants avant et après relogement, ce chapitre se donne donc pour objectif de souligner l'hétérogénéité des effets du programme sur les populations concernées. Au même titre que les travaux sur le chômage considèrent qu'au-delà des fragilisations et du partage d'une position commune, cette expérience est en fait perçue de manière très différente par ceux qui la vivent, il s'agit donc ici aussi d'analyser les effets de la « diffraction sociale » par l'objectivation des multiples façons de recevoir cette opération de rénovation urbaine.

Tableau 12 : L'accès au parc social neuf : plusieurs expériences de la rénovation urbaine

Expériences	**Déclassement Total**	**Déclassement Partiel**	**Reclassement Partiel**	**Reclassement Total**
Caractéristiques	Propriétaires par défaut	Propriétaires par choix	Locataires les plus précaires	Locataires les plus stables
À la Forestière	- Investissement dans la vie collective de la résidence - Attachement au statut de propriétaires	- Repli sur la sphère privée. Mise à distance des voisins - Attachement au statut de propriétaires mais sentiment d'avoir acheté dans un lieu stigmatisant	- Un logement pas cher pour des habitants modestes	- Un logement stigmatisant. Non conforme à la stabilité professionnelle et/ou à la position sociale connue au pays.
Dans le parc social	- Ne voient aucun avantage - Faible appropriation du logement - Regrettent leur ancien statut résidentiel - Envisagent de partir	- Reconnaissent avoir eu accès à un espace plus esthétiquement valorisé - Regrettent leur ancien statut résidentiel. Cachent leur nouvelle position à son entourage.	- Un logement mieux, mais trop cher - Menace de dettes - Regrettent la Forestière	- Un logement mieux. (Il est la suite logique de la stabilité professionnelle et/ou le reflet de la position sociale antérieure) - Fort investissement dans la décoration du logement - Préfèrent ici, plutôt que la Forestière
Rapport aux actions des professionnels	Rejet. Ces actions augmentent le déclassement	Adhésion aux arguments esthétiques. Ils permettent de limiter la chute la symbolique	Adhésion aux arguments financiers. Ils permettent de limiter la fragilisation économique	Adhésion aux arguments esthétiques. Ils contribuent au reclassement

À côté des extraits et analyses proposées, chacun des types présentés dans cette typologie sera dans ce chapitre complété par un portrait d'habitant.

I. De l'entrée dans le parc social à la gestion du déclassement social et résidentiel : l'expérience des anciens propriétaires occupants

Pour les anciens propriétaires, l'expropriation du logement constitue une épreuve dans le sens où cette transaction les oblige à rompre avec les fonctions protectrices, économiques et symboliques que ceux-ci donnaient à ce statut résidentiel (chapitre 5). Ainsi, même si ces habitants ont par la suite accédé au parc social neuf, le sens de la propriété était pour eux tellement important, que la totalité de ceux rencontrés, continue de regretter leur ancien logement et statut d'occupation, une fois leur relogement effectué. C'est par exemple le cas de Wassim Sakia, ancien propriétaire, retraité après une carrière comme agent d'entretien. Plus de 4 ans après son relogement, il déplore encore l'appartement qu'il occupait à la Forestière et son statut de propriétaire.

> *« Je préfère 1 000 fois la Forestière par rapport à ici. Les bâtiments étaient plus solides, l'espace que j'avais été mieux et surtout j'étais propriétaire ».*

De la même manière, le maintien de ce sentiment de dépossession s'illustre chez tous les anciens propriétaires récemment relogés[685]. Lors des rencontres post-relogement, ceux-ci expriment avoir du mal à s'approprier leur nouveau logement (notamment en termes de décoration) et/ou répètent régulièrement ne pas se sentir « chez eux » dans cet espace. À cet égard, la rencontre avec Aleksander et Dara Nicolic et l'observation de leur nouvel appartement sont particulièrement révélatrices. Anciens propriétaires, Aleksander est retraité après une carrière entrecoupée d'une activité d'ouvrier dans le bâtiment et une période d'invalidité quand Dara est sans activité. Cette rencontre a lieu 5 mois après relogement.

> *« En dépit des quelques mois écoulés depuis leur déménagement, Aleksander et Dara ne se sont encore pas vraiment installés dans les différentes pièces qui composent leur nouvel appartement (un F3 de 70 m2). Hormis la présence du buffet, qu'ils possédaient à la Forestière, leur salon ne dispose d'aucun autre meuble. Au contraire, la pièce est encombrée par des piles de cartons qui n'ont jamais été défaites. Comparativement à leur appartement à la Forestière, Aleksander et Dara se sont donc séparés de la plupart du mobilier qui servait à décorer cette pièce. Leur canapé en cuir, leurs fauteuils et leur bibliothèque n'ont, par exemple, pas été conservés. « J'ai laissé pas mal de choses. Où tu veux les mettre ici ? On n'a pas la place » se justifie d'ailleurs Aleksander.*

[685] On parle ici des 7 anciens propriétaires rencontrés entre 4 et 11 mois après relogement.

Comme le salon de cet appartement n'est pas praticable, l'entretien ne peut pas être réalisé dans cet espace comme cela avait été le cas lors de la première rencontre à la Forestière. À la place, Aleksander propose de s'installer dans la chambre qu'il occupe avec sa femme. D'une dizaine de mètres carrés, cette pièce est aussi meublée de façon très sommaire. Le matelas du lit est directement posé sur le sol. À ses pieds se trouve l'ancienne table basse qui était installée dans le salon de la Forestière. Sur celle-ci repose une coupe dans laquelle sont déposés quelques fruits. De l'autre côté du mur, en face du matelas, a été installée la table de cuisine. Entourée de trois chaises, c'est aussi sur ce meuble que repose la télévision. C'est en fait cette table qui est utilisée pour la prise des repas. (Dara y dresse le couvert en fin d'entretien). Les repas se font donc dans la chambre et non plus dans le salon comme c'était auparavant le cas. Et, le couple ne vit donc principalement plus que dans cette pièce.

En matière de décoration, tous les murs de l'appartement sont laissés blancs et aucun cadre n'y est accroché. « Quand tu as signé le bail, tu fais un état des lieux. Tu notes qu'il n'y a rien. Quand tu t'en vas, il faut faire attention sinon tu payes » précise Aleksander. Celui-ci a alors du mal à s'investir dans la décoration de son appartement. Par exemple, il craint de percer les murs pour accrocher des cadres ou encore des rideaux à ses fenêtres. Dans la chambre, ceux-ci ne sont accrochés que par du ruban adhésif. S'il reconnaît que cette solution n'est pas vraiment satisfaisante, puisqu'ils se décrochent régulièrement, il préfère néanmoins procéder de cette manière plutôt que de faire des trous dans les murs.

Ainsi, le faible investissement dans ce nouvel appartement est saisissant par rapport au logement qu'Aleksander et Dara occupaient à la Forestière. Ici, tous les murs étaient recouverts de papiers peints et souvent habillés de plusieurs cadres. Des tapis étaient posés au sol. Toutes les pièces étaient meublées et occupées.

En entretien, Aleksander ponctue régulièrement la conversation en affirmant qu'il ne se sent plus chez lui dans cet appartement. C'est d'ailleurs avec cet argument qu'il justifie sa difficulté à s'approprier ce nouveau logement ». Extrait du journal de terrain, notes sur le second entretien avec Aleksander Nicolic, le 20 mai 2015.

En s'intéressant aux modalités de reconstruction du « chez-soi » en maison de retraite, Isabelle Mallon souligne que les possibilités d'appropriation d'un nouvel espace résidentiel varient fortement en fonction des raisons qui ont conduit les individus à devenir pensionnaires de ce type d'établissement. Ainsi, si l'investissement des lieux semble plus aisé pour ceux qui ont accédé à ces résidences par choix, ce n'est pas le cas de ceux qui y ont été placés contre leur gré[686]. De manière similaire à cette dernière catégorie, les difficultés, que rencontrent Aleksander et Dara pour se reconstruire un « chez-soi », illustrent alors plus généralement de la façon dont les anciens propriétaires estiment avoir intégré un lieu qu'ils subissent plus qu'ils ne l'ont réellement choisi.

Dans un autre contexte, Gaspard Lion insiste à propos des sans domicile fixe sur l'importance donnée à la construction du chez-soi. La personnalisation et l'appropriation d'un

[686] Isabelle Mallon décrit ici le cas de ceux qui ont accédé à ce type de logement de façon forcée par une décision médicale ou sous la pression de leurs enfants. MALLON I., « Des vieux en maison de retraite : savoir reconstruire un « chez-soi » », *Empan*, 2003, n° 52, p. 126‑133.

lieu en font un support de protection et d'identification pour l'individu[687]. Par comparaison, le faible investissement de ces propriétaires dans l'agencement et l'organisation de leur nouveau logement démontre alors aussi comment ceux-ci ne sentent pas tout à fait à leur place, ni dans cet espace, ni avec ce statut résidentiel. D'ailleurs, sur les 7 anciens propriétaires retrouvés post-relogement, 6 avouent sans demi-mesure ne pas se sentir « chez eux » dans leur nouvel appartement. C'est notamment le cas d'Ouria Benkacem et d'Aleksander Nicolic :

> *« Là-bas [à la Forestière], je faisais attention, je respectais. Seulement voilà, là-bas, j'étais chez moi. Là, je ne suis pas chez moi. Je n'ai pas ça. Quand on veut changer un truc, faire un truc, quand c'est pour soi, ce n'est pas la même chose. Là je me dis, que je vais partir alors je ne peux pas. Bon, je vais entretenir comme si c'était chez moi mais, par contre quand je vais acheter quelque chose [comme un meuble], je vais me demander combien de temps je vais rester ici. Vous voyez ? La stabilité n'y est pas. Je suis passagère ici, là-bas c'était chez moi, ce n'est pas pareil ici* ». Extrait d'entretien 2 (4 mois après relogement), Ouria Benkacem, ancienne propriétaire, gérante dans un commerce de restauration.

> *« AN : À la Forestière j'étais propriétaire. Quand tu es propriétaire tu es chez toi ».*
>
> *RH : Et maintenant ? C'est comment ?*
>
> *AN : Ben, tu ne sais pas où tu es. Je ne suis plus chez moi. Quand tu payes le loyer tu n'es pas chez toi. À la Forestière, comme j'étais chez moi, personne n'aurait dû me dire de bouger. Là, c'est pire. On peut dire : « casses toi d'ici ! ».* Extrait d'entretien 2 (5 mois après relogement), Aleksander Nicolic, ancien propriétaire, retraité après une carrière entrecoupée d'une activité d'ouvrier dans le bâtiment et une période d'invalidité.

Aujourd'hui, si ces habitants affirment ne plus se sentir chez eux, c'est en fait parce qu'en étant redevenu locataires, ils ont eu accès à un logement dont les fonctions ne leur apportent pas les mêmes satisfactions que celles que leur donnait la propriété d'habitation. Par opposition aux fonctions protectrices, économiques et intégratrices de cet ancien statut résidentiel (chapitre 5), ces habitants justifient les difficultés qu'ils ont à se reconstruire un « chez-soi » par l'instabilité et l'insécurité que procure la location (« *je suis passagère ici* », « *on peut dire : « casses toi d'ici ! »* »).

Ensuite, rappelons que la position sociale d'un individu renvoie au volume et à la structure des capitaux qu'il possède (économique, culturel, social, symbolique). De son côté, la position résidentielle se mesure par rapport à « *la localisation du logement, ses caractéristiques matérielles (taille, nombre de pièces, structure du bâti, niveau de confort,*

---

[687] LION G., « En quête de chez-soi. Le bois de Vincennes, un espace habitable ? », *Annales de géographie*, 2014, n° 697, p. 956-981.

etc.) et, enfin, le statut d'occupation (propriété, location, logement à titre gratuit, etc.)[688] ». Si l'analyse de la mobilité sociale prend en compte la position sociale d'un individu par rapport à celle de ses parents, ou celle occupée dans sa trajectoire antérieure, la mobilité résidentielle s'évalue de la même manière. En pratique, Camille Peugny parle de déclassement dès lors qu'un individu occupe une position sociale inférieure par rapport à celle de ses parents[689].

Les anciens propriétaires de la Forestière changent de logement mais aussi de statut résidentiel. En devenant locataires du parc social, ils accèdent à une position résidentielle inférieure par rapport à celle connue antérieurement. Alors, c'est par opposition au statut de propriétaire – et aux bénéfices de celui-ci – que l'entrée dans le parc social est vécue par ces habitants comme un véritable déclassement à l'échelle de leurs trajectoires. Au-delà du changement de statut d'occupation, le faible investissement du logement et le sentiment de ne pas se sentir « chez soi » deviennent la matérialisation de cette chute symbolique.

À partir de ces considérations, les anciens propriétaires occupants constituent donc uniformément la catégorie pour laquelle l'étape du relogement ne permet pas de dépasser les fragilisations provoquées par la perte de cet ancien statut résidentiel[690]. Néanmoins, les manières de gérer ce déclassement varient fortement en fonction des trajectoires résidentielles, du rapport que ces habitants entretenaient au quartier et à leur logement à la Forestière et de la façon dont ceux-ci perçoivent aujourd'hui les actions d'accompagnement post-relogement – et donc d'encadrement – que conduisent à leur égard les professionnels. Se distinguent alors ceux pour qui l'expérience du déclassement est totale (1) et ceux pour qui ce sentiment apparaît au contraire plus partiel (2).

1. Le déclassement total : le cas des anciens propriétaires par défaut

Pour la moitié de ces anciens propriétaires rencontrés après relogement, le déclassement provoqué par le déménagement est total dans le sens où ils ne voient aucun avantage à être devenus locataires dans le logement social neuf. En pratique, les habitants qui

---

[688] DIETRICH-RAGON P., « Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel », *op. cit.* GRAFMEYER Y., « Approches sociologiques des choix résidentiels », dans AUTHIER J.-Y., BONVALET C., LEVY J.-P., *Elire domicile : la construction des choix résidentiels*, Lyon, PUL, 2010, p. 35‑51.

[689] PEUGNY C., *Le déclassement*, Paris, Grasset, 2009.

[690] Dans ce le cadre de cette thèse, c'est donc d'abord pour ces raisons, puis plus tard par opposition à l'expérience des anciens locataires que les propriétaires sont considérés comme les « perdants » ou du moins les plus impactés par les effets négatifs que génèrent l'application de cette politique de rénovation urbaine.

se situent dans cette catégorie sont ceux qui sont devenus propriétaires à la Forestière par défaut et qui ont la particularité de s'être fortement investis dans la vie de la résidence (1.1). C'est d'ailleurs à partir de cet investissement passé qu'ils perçoivent les actions d'encadrement et les interactions avec les professionnels comme un vecteur d'accentuation de leur chute symbolique (1.2). Au final, face à l'épreuve que constitue le programme de rénovation urbaine et le relogement dans le parc social, ces habitants ne voient pas d'autres moyens pour dépasser ce déclassement social et résidentiel que de s'accrocher au projet de pouvoir se reloger un jour ailleurs, et par leurs propres moyens (1.3).

1.1. De l'achat par contrainte à l'investissement personnel dans la vie de la Forestière.

Le premier chapitre a montré que les propriétaires qui ont investi à la Forestière se divisent en deux catégories. D'un côté, se trouvent ceux pour qui l'achat d'un appartement faisait partie de leurs projets (ils sont souvent stables professionnellement et occupent des emplois plus qualifiés[691]). De l'autre, ceux qui sont devenus propriétaires par défaut et pour résoudre l'urgence d'une situation sociale, familiale ou encore administrative (malgré une relative stabilité professionnelle ils occupent des emplois moins qualifiés que les premiers[692]). Notamment, les habitants de cette seconde catégorie ont utilisé la propriété pour mettre fin aux situations de discrimination résidentielle qu'ils connaissaient sur le marché privé et public[693] et/ou pour faire face à l'urgence de devoir se reloger rapidement, suite à la délivrance d'un congé vente pour l'appartement qu'ils occupaient jusqu'alors en location. Aussi, cette étape résidentielle leur a permis de prétendre au regroupement familial ou bien de permettre la régularisation de la situation administrative d'un des deux membres du couple (il s'agit souvent de l'obtention des papiers pour l'épouse plus récemment arrivée en France). Comme le souligne Sylvaine le Garrec, et aussi paradoxal que cela puisse paraître, il a donc été bien plus facile pour ces habitants d'accéder à la propriété plutôt que de se loger en location dans le parc social ou public. Cette situation s'explique par la plus grande sélectivité pratiquée dans ces parcs résidentiels[694]. Ainsi, si la propriété d'habitation n'a jamais

[691] Ils sont : tapissier décorateur à leur compte, agent hospitalier, employé dans une agence comptable, etc.
[692] Ils sont : employé de restauration, employée de cantine, agent d'entretien, etc.
[693] Elles sont surtout liées à l'origine ethnique de ces habitants.
[694] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*

réellement fait partie du projet de ces habitants, l'accès à ce statut traduit la façon dont ils n'ont pas vraiment eu d'autres choix que d'accéder à cette copropriété pour se loger. C'est donc sous ces conditions que ces habitants sont devenus propriétaires par défaut (voir chapitre 1).

Dans la copropriété, c'est ensuite par comparaison aux difficultés qu'ils ont connues sur le marché résidentiel que ces habitants se sont fortement investis dans la vie collective de la résidence. Parmi les personnes interrogées, tous ceux qui ont été membres du conseil syndical font notamment partie de cette catégorie.

À titre d'exemple, Wassim Sakia est devenu propriétaire à la Forestière après s'être vu plusieurs fois refuser l'accès à des logements appartenant aux parcs privé et social du fait de son origine ethnique. Notamment, celui-ci précise que les bailleurs lui ont régulièrement justifié leur refus en affirmant qu'ils ne souhaitaient pas donner de suite favorable à sa candidature sous prétexte qu'il y aurait déjà « *trop d'immigrés* » sur le quartier et/ou dans le bâtiment sollicité. C'est donc pour mettre un terme à cette situation, et sur les conseils de son patron, qu'il décide d'investir à la Forestière : « *Il [le patron] m'a dit : « quand tu achètes, c'est à toi, c'est obligé. Là, ils ne peuvent pas dire que tu es étranger ». On a demandé et ils ont dit : « oui, si tu veux l'acheter, tu l'achètes* ». Au regard de ces difficultés, Wassim se souvient qu'une des principales satisfactions que lui apporte son logement à la Forestière se mesure là où il lui permet de stabiliser sa trajectoire résidentielle :

> *« Quand je suis venu, ça m'a plu. J'étais content. J'étais content parce que j'avais enfin trouvé un logement. Au début, on est toujours content mais là j'étais chez moi. J'étais propriétaire. J'avais mon appartement, un garage en sous-sol et tout cela c'était formidable ».* Extrait d'entretien (4 ans après relogement).

Parallèlement, Wassim décide très rapidement après son installation de s'investir dans la vie collective de cette résidence. D'abord, il s'engage en tant que membre du conseil syndical. Puis, il prend régulièrement sur son temps libre pour réaliser des travaux de réhabilitation devant permettre de maintenir la résidence en état de fonctionnement :

> *« Au début, c'était dégradé mais pas à ce point. Moi à l'époque, j'avais cru que tout en faisant un effort avec les autres copropriétaires, on arriverait à faire quelque chose de mieux. C'est-à-dire : réparer les petits trucs qui dégradent, essayer que le sous-sol soit protégé. J'avais imaginé tout cela. Moi, j'ai toujours payé mes charges et pendant des années l'entretien des bâtiments a été fait par les propriétaires. On a pris des initiatives personnelles pour faire des petits travaux nous-mêmes. Les ascenseurs pour les petits bâtiments ne fonctionnaient pas, mais ça, c'était pour réduire les charges ça. S'il y avait des endroits où il est possible que les enfants rentrent et sortent pour faire n'importe quoi, on les condamnait. On a fait beaucoup de petits aménagements nous-mêmes ».*

En pratique, l'engagement de Wassim peut se justifier par sa volonté de garantir l'état de la copropriété et d'éviter la dévaluation du patrimoine investi. Mais, le sens de cette participation semble en même temps lié à sa trajectoire résidentielle et aux raisons qui l'ont conduit à devenir prioritaire. Comme la plupart des habitants devenus propriétaires par défaut, Wassim fait partie de ceux qui se sont le plus souvent investis dans la vie de la copropriété. Parallèlement, et toujours comme les autres habitants de cette catégorie, il est arrivé dans cette résidence parce que sa situation ne lui permettait pas de se loger ailleurs. Lorsqu'il revient sur son parcours, Wassim a d'ailleurs pleinement conscience des difficultés qu'il a eues pour se loger et de celles qu'il rencontrera s'il envisage de quitter cet espace. En regroupant ces deux dimensions, on considère que, si Wassim et les anciens propriétaires par défaut s'investissent dans la vie collective de la résidence, c'est en partie parce qu'ils savent que cette copropriété constitue leur unique solution de logement. En complément, l'expérience de Jamila Cherkaoui, employée de cantine, est elle aussi éclairante. Arrivée à la Forestière en 1989, elle s'est installée dans cette copropriété en vue de permettre la régularisation de sa situation administrative par l'obtention d'un titre de séjour. Devant cette urgence, elle explique qu'au moment de visiter la copropriété, elle s'est rapidement positionnée sur un appartement sans réellement se rendre compte de l'état de dégradation des bâtiments.

> *« Moi, quand je suis arrivée, j'ai vu un grand appartement, un F4, une terrasse. En fait, je n'ai vu que le bonheur de mes enfants et la possibilité d'avoir mes papiers. Ben, je vous assure que je n'ai rien vu à côté. Mon mari, quand il a vu ensuite, il n'était pas content. Il m'a dit : « non mais attends, tu m'as amené où ? ». C'est vrai que quand je suis venue c'était délabré. Je vous dis la franche vérité. Mais moi je n'ai vu que l'appartement, que l'espace pour mes enfants, la grande forêt ».* Extrait d'entretien (5 ans après relogement).

L'achat de cet appartement a donc été précipité pour un besoin de régularisation administrative. Et, c'est ensuite seulement lorsqu'Abdel, le mari de Jamila, s'est rendu sur le quartier qu'elle a pris conscience de la détérioration de la résidence. Dans cette conjoncture, le couple a très vite souhaité revendre son appartement. Ils ont cependant été rattrapés par la difficulté de cette opération et l'impossibilité de pouvoir se loger ailleurs :

> *« JC : Lui [Abdel], il m'a dit : « tu m'as amené dans un taudis ». Lui il s'est rendu compte tout de suite. Normalement c'est la femme qui a l'œil et moi je ne l'ai pas eu à l'époque.*
>
> *RH : Et vous n'avez jamais voulu partir ?*
>
> *JC : Ah si, moi je voulais. J'ai pleuré quand je suis arrivée, quand je me suis installée. Mais vous savez, ce n'était pas dans nos moyens, il n'y avait que mon mari qui travaillait. Pour vendre, ce n'était pas évident. On voulait partir, mais le destin a fait qu'on y est resté 20 ans.*

Je ne vais pas vous dire qu'il y a que des points négatifs, la preuve on est encore là, mais il y a eu des hauts et des bas.

RH : Vous vouliez repartir mais vous avez donc été freinés ?

JC : Oui, on n'a pas eu les moyens. Moi en 2002, j'avais fait le projet d'acheter une maison. Il y a encore le dossier. Tout se passait bien, mon mari gagnait encore bien sa vie. Après, il a eu un grave accident, tout est tombé à l'eau ».

La difficulté qu'ils rencontrent pour quitter la Forestière s'explique donc aussi bien par l'impossibilité qu'ils ont de pouvoir revendre cet appartement (« *vendre ce n'était pas évident* ») que par des contraintes liées à leurs positions sociales et à leur faible budget (« *on n'a pas eu les moyens* »). Si à un temps T de leur trajectoire, l'accession à la copropriété dégradée constituait pour ces habitants la seule possibilité de se loger, cette étape les plonge donc ensuite dans une forme « d'assignation à résidence[695] » matérialisée par la contrainte de devoir rester dans ce lieu[696]. Alors, c'est en ayant à l'esprit que le grand ensemble en copropriétés constituera certainement la dernière étape de leur trajectoire résidentielle[697], que ces habitants devenus propriétaires par défaut décident par compensation de s'investir fortement dans la vie collective de la résidence. S'il a été montré que Wassim insiste sur la réalisation de travaux de réparation à ses frais, les propos de Jamila vont dans le même sens. Ainsi, elle montre comment elle a également fait de son investissement personnel dans la vie collective de la Forestière un moyen d'améliorer les conditions de vie dans cette résidence :

> *« C'est vrai que l'extérieur, ce n'était pas bien mais ce n'était pas nous. Nous, on avait mené des actions là-bas. Par exemple, on avait mis du carrelage dans les escaliers de nous-mêmes, de notre poche. On faisait le ménage de bas en haut. Toutes les femmes, on faisait le ménage de bas en haut pour pouvoir monter et descendre dans la propreté ».* Extrait d'entretien (5 ans après relogement).

Dans le même esprit, Jamila a aussi constitué une association avec d'autres femmes de la résidence. Cette dernière a permis de proposer des activités aux enfants et aux jeunes du quartier dans le but d'éviter que leur présence inactive dans les parties communes provoque en retour des dégradations. « *Ben, on sortait les enfants d'ici. On leur montrait qu'il y a autre chose que de rester sous les bâtiments* ». En pratique, cette association a été créée à l'initiative de « *6 ou 7* » femmes du quartier. « *Au début, ça a commencé comme ça, on faisait*

---

[695] LEES J., « Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille », *op. cit.*

[696] C'est d'ailleurs parce que cette situation oblige à l'installation durable des habitants dans leur logement, que ceux-ci se retrouvent ensuite fortement attachés à ce lieu.

[697] Ce constat rappelle d'ailleurs les logiques de destin social différencié objectivées par Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire. CHAMBOREDON J.-C. et M. LEMAIRE, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *op. cit.*

ça chacun chez soi. C'était entre copines ». Puis au fil du temps, l'association a bénéficié d'un local prêté par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), d'une reconnaissance d'utilité publique et de subventions données par la Mairie et l'État. Si au départ les activités proposées permettaient de « *confectionner des gâteaux* » avec les enfants, le succès de cette association a ensuite permis d' « *aller à la mer, au cinéma, à la piscine. On a fait pas mal de sorties. En plus la RATP a été avec nous, on a eu des bus gratuits* ».

En dehors de cette activité, Jamila n'a cependant jamais été membre du conseil syndical. Mais, elle s'est régulièrement rendue aux réunions pour se tenir informée et participer aux décisions soumises au vote de l'assemblée générale.

En partant de l'expérience de Wassim et Jamila, on comprend donc que si certains habitants sont devenus propriétaires par défaut, c'est ensuite parce qu'ils ont pleinement conscience des difficultés qu'ils ont eues à se loger – et qu'ils auront pour quitter la Forestière – que ceux-ci décident de s'investir dans la vie collective de la résidence. Ainsi, ils cherchent à améliorer les conditions de vie dans ces immeubles, dont ils ont compris qu'ils constitueraient la dernière étape de leur trajectoire résidentielle.

Plus généralement, ce constat a ici d'atypique que ce sont finalement les moins socialement dotés des propriétaires qui s'investissent le plus dans la vie de la résidence. Les propriétaires par défaut occupent en effet des positions sociales, professionnelles et migratoires légèrement moins stables que celles des propriétaires par choix. Contrairement à ce qu'ont pu observer d'autres auteurs au sujet de l'engagement, ce n'est donc pas l'échelle de cette catégorie les « plus dotés des moins dotés » qui s'investissent le plus[698]. Mais, ce modèle prend néanmoins forme dès que l'on élargit la comparaison à l'ensemble des habitants de la résidence. Les propriétaires par défaut restent plus socialement dotés que les locataires. Alors, on comprend ici que l'engagement de ces habitants est donc d'abord influencé par le statut résidentiel (propriétaire), puis par les conditions d'accès à ce statut (par défaut).

En outre, l'attitude de ces propriétaires renvoie dans une certaine mesure aux stratégies employées par les catégories populaires à l'égard du système scolaire. Sur ce point, Tristan Poullaouec et Cédric Hugrée expliquent que « *pour échapper aux emplois les moins rémunérés, les moins protégés socialement et les plus difficiles du point de vue des conditions de travail, les jeunes d'origine populaire ont besoin, plus que ceux issus des classes moyennes*

[698] SIMEANT J., *La Cause des sans-papiers*, Paris, Les Presses de Sciences Po, 1998.

ou supérieures, d'un diplôme du supérieur[699] ». En retour, c'est parce qu'elles savent que leurs chances de mobilités sont moindres, que ces familles s'investissent aujourd'hui davantage dans la réussite scolaire de leurs enfants (aide aux devoirs), et développent à leur égard plus d'ambition (désir d'études supérieures)[700]. De manière analogue, les propriétaires par défaut de cette copropriété savent qu'ils ont eu – et qu'ils auront – du mal à se loger ailleurs que dans cette résidence. Alors, c'est compte tenu de leur assignation à résidence et pour tenter de rendre leurs conditions de vie plus acceptables, qu'ils s'investissent dans la vie collective de la résidence. Dans les deux cas, l'engagement dans une activité s'apparente à la volonté de compenser les effets d'une position dominée (celle-ci se mesurant, pour les propriétaires, par la contrainte d'avoir à se loger dans une copropriété dégradée).

Dans tous les cas, comme ces habitants ont souvent fait partie du conseil syndical et/ou se sont régulièrement présentés aux réunions de copropriété, ils sont alors ceux qui maîtrisent le mieux les raisons qui ont entraîné la dégradation des bâtiments. Si les professionnels expliquent majoritairement ce phénomène par la concentration des catégories populaires et immigrées, Ouria Benkacem, qui a un temps fait partie du conseil syndical, pointe de son côté la mauvaise gestion répétée des différents syndics et le montant des charges anormalement élevé et souvent injustifié :

> *« Les charges étaient trop élevées, et ce qu'on donnait ce n'était pas utilisé. Quand on payait, je n'ai pas gardé tous les papiers… Mais des fois, ce qu'on payait par mois, c'était le prix d'un loyer. L'ascenseur vous arriviez le soir et ça ne marchait pas. Nous, on est au 11e étage mais il y a des gens qui étaient au 16e… Les poubelles il y en avait partout. Dans les charges quand on demandait des détails, on n'en avait pas ! On nous facturait des trucs qui n'existaient même pas. Le gardien une fois sur 10, il n'était pas là. Ça coulait de partout comme s'il y avait des fuites. Il y avait un laisser-aller et dans tous les syndics qu'on a eus, il y avait beaucoup de magouilles ».* Extrait d'entretien 1 (1 an et 9 mois avant relogement), Ouria Benkacem, ancienne propriétaire, gérante dans un commerce de restauration.

En retour de leur engagement dans la vie collective de la résidence, les habitants devenus propriétaires par défaut sont donc ceux qui détiennent la meilleure connaissance des conditions de dégradation des bâtiments. Ils reconnaissent la responsabilité des syndics de copropriété et leur mauvaise gestion sur les processus de dégradation. Ainsi, s'ils se détachent des interprétations ethnicisantes et sociales qui sont souvent données à la dégradation, c'est en partie parce que leur engagement personnel dans la copropriété leur permet de le faire.

---

[699] HUGREE C. et T. POULLAOUEC, « Tordre le cou à dix idées reçues sur le destin scolaire des enfants issus des classes populaires », *Bulletin de l'école émancipée de Loire-Atlantique*, 2010, n° 24, p. 6-10. (Page 7).
[700] POULLAOUEC T., *Le diplôme, arme des faibles. Les familles ouvrières et l'école*, Paris, La Dispute, 2010.

1.2. « Ils pensent qu'on n'est pas capables » : de la rencontre avec les professionnels à l'accentuation de la chute symbolique

Comme les autres, ces anciens habitants de la Forestière sont aujourd'hui devenus locataires d'un logement social neuf. Si de manière générale, l'expropriation du logement s'apparente à un vecteur de déstabilisation et de fragilisation dans la trajectoire des anciens propriétaires, l'expression d'une chute symbolique est ici renforcée par la nature des interactions que ceux-ci ont ensuite nouées avec les professionnels. Comme évoqué, tous les habitants relogés dans les résidences neuves deviennent les destinataires d'actions d'encadrement. Or, pour les anciens propriétaires par défaut, la réception de ces actions est aujourd'hui ambivalente. En même temps qu'ils reconnaissent la nécessité d'un règlement intérieur pour réguler la vie collective des bâtiments, ils déplorent le côté généralisant de son application. Notamment, ces anciens propriétaires estiment ne pas avoir à figurer parmi les cibles de ces actions. Ils considèrent ne pas faire partie de ceux dont les attitudes pourraient être porteuses de troubles ou bien de dégradations. Concrètement, ce sentiment a aussi bien été exprimé par Jamila Cherkaoui que par Joëlle Dibandi :

> *« JC : Des fois, ils ont raison, quand un voisin met sa poubelle devant le palier alors qu'il y a un vide-ordures, oui. Mais ils mettent tout le monde dans le même sac. Il y en a à qui il faut rappeler les règles, mais il y a des gens très, très bien. Par exemple, dans les nouvelles habitations, on a eu plein de problèmes quand on est rentré. On a eu des maisons fissurées de partout, on a eu plein de soucis. La dernière fois en réunion [de locataires], une dame avait ses murs tout noirs… C'était de la moisissure. Ben, on lui a dit : « oui, mais madame vous n'ouvrez pas » alors qu'elle ouvre toute la journée ! On lui a dit, il faut savoir aérer votre maison.*
>
> *RH : Qui lui a dit ça ?*
>
> *JC : C'est le bailleur à la réunion. On lui a dit : « il faut aérer votre maison ». Elle a répondu « vous me prenez pour qui ? Chez moi, c'est ouvert toute la journée ». Ce n'est pas à eux de nous dire qu'il faut aérer. Il y a un problème, c'est une mauvaise construction. Moi je ne connais pas de personnes qui n'aiment pas ouvrir ses fenêtres. Tout le monde ouvre ici. On ne peut pas te dire : « madame il faut aérer », il faut dire c'est un souci de construction. Des fois, ils nous prennent un peu pour…*
>
> *RH : Pour quoi ?*
>
> *JC : Ben, ils se disent qu'on est des gens de la Forestière, qu'on ne sait pas vivre, mais je m'excuse, mais il y a des gens qui vivent mieux que des Français. Vous voyez, chez moi ici tout est en ordre. À la Forestière c'était pareil ». Extrait d'entretien (5 ans après relogement), Jamila Cherkaoui, ancienne propriétaire, employée de cantine.*

> *« JD : Il y en a peut-être à qui il faut le dire mais moi je trouve que quand on a une maison, il faut qu'on entretienne dedans, dehors, partout. Ce n'est pas la peine de faire une réunion avec tout le monde pour dire : « il faut couper l'arbre devant votre maison, il faut couper les herbes ». C'est bon, on n'est pas des gosses ! Moi je le fais, je n'ai pas besoin d'une réunion*

pour qu'on me le dise. Quand je reçois de la famille, je ne vais pas laisser de l'herbe haute. Moi j'ai un pavillon, je respecte, je plante mes roses, j'arrose. Les autres font ce qu'ils veulent. Moi je trouve juste qu'on n'a plus deux ans ou 3 ans pour faire une réunion, pour dire il faut nettoyer ça, il faut faire ça. On est grand on le sait.

RH : Il y a un côté ou vous…

JD : Moi, je prends mes responsabilités, je loue une maison, je dois l'entretenir. Moi je trouve que quand ils font ça… ça veut dire qu'ils pensent qu'on n'est pas capable ». Extrait d'entretien (5 ans après relogement), Joëlle Dibandi, ancienne propriétaire, infirmière à la retraite.

Pendant que Jamila et Joëlle légitiment la présence d'un règlement intérieur, celles-ci dénoncent donc la portée homogénéisante de son application. En priorité, elles regrettent que les actions des professionnels contribuent à généraliser les mauvaises pratiques à tous les habitants. D'ailleurs, si celles-ci estiment ne rien avoir à se reprocher, ni dans la gestion de leur logement actuel, ni dans celle de celui à la Forestière, la répétition de ces rappels aux règles est directement perçue comme un vecteur de stigmatisation et de délégitimation de leur manière d'habiter et de se comporter (« *ils se disent qu'on on est des gens de la Forestière, qu'on ne sait pas vivre* », « *ça veut dire qu'ils pensent qu'on n'est pas capable* »).

Par rapport à la trajectoire résidentielle de ces habitants et à leur investissement dans leur logement individuel et dans la vie collective de la Forestière, c'est donc parce que cette situation provoque un rapport infériorisant que la confrontation aux actions des professionnels contribue plus largement à accroître l'impression de chute symbolique. Ainsi, pendant que ces résidents sont déstabilisés par la perte de leur statut résidentiel, la multiplication des rappels aux règles constitue pour eux un vecteur de fragilisation supplémentaire. C'est d'ailleurs ce que relève plus directement Wassim Sakia. Alors qu'il s'est longtemps investi dans la vie collective de la Forestière, celui-ci explique comment la remise en cause des manières d'habiter que provoque la rencontre avec les professionnels le renvoie à sa position d'immigré autant qu'elle impose un rapport de domination :

« WS : Depuis que j'ai perdu mon logement je me sens étranger. Seulement maintenant nous sommes dans un autre stade, c'est-à-dire un stade qui consiste à… Maintenant que vous êtes locataires, vous devez obéir à certaines règles. Voilà, je suis devenu locataire je suis dans un nouveau mode de vie. Je dois m'adapter. Bon, si on va plus loin, il y a autre chose. J'assiste à des réunions avec les bailleurs, avec la mairie.

RH : Les réunions de locataires ?

WS : Oui. Des fois, ils croient que les gens sont comme des sauvages. Ils disent que les gens jettent les papiers par la fenêtre, qu'ils jettent ceci, qu'ils font cela et que ce n'est pas normal, qu'ils dégradent tout. En disant ça, ils mettent tout le monde dans le même panier et ce n'est pas bien non plus. Là ça veut dire que c'est le français qui fait tout bien, qui fait bien le tri. « Je suis le bon français et je vous donne les leçons de ce que vous devriez faire ». Voilà.

C'est le bon français qui fait bien le tri sélectif, qui garde son appartement propre, qui ne fait pas de dégâts dans la rue. Voilà, il faut que vous soyez comme ça si vous voulez rester. C'est ça que je sens. Peut-être que j'ai tort, mais c'est comme ça que ça se passe. Moi, j'ai le sentiment qu'ils veulent m'imposer un mode de vie et je me sens humilié ». Extrait d'entretien (4 ans après relogement), Wassim Sakia, ancien propriétaire, retraité après une carrière comme agent d'entretien.

D'abord, cet extrait rappelle la perspective assimilationniste de l'action des professionnels. Ils imposent des normes dans le cadre d'une interaction ethnicisée et sans aucune alternative. Ensuite, le discours de Wassim met en lumière comment la généralisation des rappels aux règles, à tous les habitants, contribue paradoxalement à dévaloriser ceux qui, comme les propriétaires par défaut, étaient les plus investis dans la vie collective des bâtiments. Renvoyés à leur position d'immigrés et à leur supposée incapacité à se comporter convenablement dans un immeuble collectif, ces propriétaires deviennent, à ce titre, doublement déclassés. Au-delà de la perte de leur statut de propriétaire, ils se sentent à présent infériorisés par le recours à des interactions qu'ils jugent infantilisantes et inscrites dans un rapport de domination ethnicisé. En même temps que le relogement dans le parc social neuf se traduit par l'accès à une position résidentielle inférieure, ces habitants sont donc aussi renvoyés à la modestie de leur position sociale autant qu'à leur position immigrée.

1.3. La fuite : un moyen de dépasser le déclassement

Aujourd'hui, le déclassement provoqué par le PRU est tellement puissant que certains de ces propriétaires ne voient pas d'autres solutions pour maintenir leurs positions que de s'accrocher à l'espoir de pouvoir, un jour, se reloger ailleurs et par leurs propres moyens. Bien qu'il ait été démontré qu'ils sont à nouveaux confrontés à de fortes inégalités d'accès au logement – liées à leurs ressources économiques ou à leur âge –, plusieurs de ces anciens propriétaires espèrent encore pouvoir accéder à ce statut résidentiel et quitter le parc social. C'est notamment le cas de ceux qui, comme Amara Wang, examinent la possibilité d'un achat groupé et partagé avec ses parents :

« Avec l'expropriation, on a été volé et maintenant qu'on est ici, on se dit qu'on ne veut pas vivre toute notre vie dans cet appartement. Quand on a un terrain, on est plus tranquille, on n'est dérangé par personne. On a ce projet, on regarde pour faire un prêt à mon nom mais il faut du temps. On ne veut pas aller loin, mais on veut regarder le prix, il faut bien calculer et bien réfléchir ». ». Extrait d'entretien 2 (7 mois après relogement), Amara Wang, fils d'un ancien propriétaire, employé de restauration.

À côté, d'autres habitants se sentent au contraire tellement humiliés par cette situation qu'ils n'envisagent pas d'autres solutions que celle de retour définitif au pays. C'est notamment ce que précise Wassim Sakia, ancien propriétaire, retraité après une carrière comme agent d'entretien. Si celui-ci n'avait jusqu'alors jamais envisagé cette possibilité, il considère aujourd'hui ne plus avoir sa place en France, dans le sens où, il estime que l'application de cette politique publique a fait de lui un étranger :

> *« AW : Maintenant que je suis redevenu mauritanien, maintenant que je suis exproprié, je me sens chez moi maintenant en Afrique.*
>
> *RH : Vous avez pour projet de repartir ?*
>
> *AW : Ah ben moi je pars, dès que j'ai fini la procédure avec eux.*
>
> *RH : Et c'est un projet que vous aviez avant ça ?*
>
> *AW : Non. La France m'a accueilli. On m'a tout fait, on m'a tout donné. On m'a permis de m'exprimer, mes enfants ils ont fait les études. Pour ça, je ne peux que remercier mais la fin est gâchée, et ça, ça ne passe pas ».*

En partant les difficultés qu'ils ont eues pour se loger et de leur investissement dans la vie collective de la Forestière, c'est donc ensuite parce que l'entrée dans le parc social et la confrontation aux professionnels renvoie ces propriétaires à leur situation d'immigré et à la modestie de leur position sociale, que cette situation ne fait qu'accentuer leur sentiment de déclassement social et résidentiel. En considérant la typologie proposée par Camille Peugny, cette étape est d'ailleurs comparable à celle du déclassement vécu « sur le mode de l'échec personnel ». À la différence qu'on ne s'intéresse pas ici à des enfants de cadres, on retrouve dans cette expérience l'idée de remises en cause (dont celle de la place occupée dans la société)[701]. De même, à la manière des travailleurs les plus modestes qui font de leur emploi un élément constitutif de leur position sociale et qui, une fois au chômage vivent cette expérience comme une véritable chute symbolique[702], le déclassement de ces habitants est total dans la mesure où le relogement ne permet pas de dépasser les fragilisations et l'humiliation provoquées par la perte de l'ancien statut résidentiel.

---

[701] PEUGNY C. et C. VAN DE VELDE, « L'expérience du déclassement », *Agora débats/jeunesses*, 2012, n° 49, p. 50-58.

[702] Ce sont ceux concernés par le « chômage total ». SCHNAPPER D., *L'épreuve du chômage*, *op. cit.*

Encadré 6 : Un exemple de déclassement total : le portrait d'Ouria Benkacem.

Ouria, marocaine, s'est installée en France en 1973. Son mari Achraf, algérien, est quant à lui arrivé quelques années plus tôt en 1970.

Ouria est gérante d'un commerce de restauration. Acharf est à la retraire après avoir vécu la même carrière professionnelle. Si de manière générale, le couple connaît une trajectoire professionnelle stable, ils ont néanmoins vécu quelques périodes de chômage, dont une d'un an en 2005. Celles-ci ont parfois conduit à leur fragilisation économique.

Avant la Forestière :

En 1973, Ouria et Achraf vivent dans « un petit studio » qu'ils louent dans le 13e arrondissement de Paris. Après leur mariage en 1977 et la naissance de leur premier fils en 1978, ils déménagent dans un appartement plus grand mais toujours situé dans le même arrondissement. Un an plus tard, Achraf perd son emploi. Face à la baisse de revenu que provoque cette situation, la famille déménage encore, pour cette fois-ci retourner vivre dans un studio plus petit et moins cher. En 1980, Ouria attend son deuxième enfant. Le couple s'installe dans un deux-pièces du 20e arrondissement de Paris. En 1984, le propriétaire de cet appartement leur délivre un congé pour vente. La famille a donc l'obligation de quitter les lieux. Pressés par cette situation, Ouria et Achraf se lancent dans l'accession à la propriété alors qu'ils n'avaient jamais vraiment préparé ce projet. Limités par leurs faibles ressources, ils décident de s'éloigner de Paris en devenant propriétaires d'un appartement de type F3 dans un des immeubles de la Forestière. « *À l'époque c'était les moins chers. C'était moins cher qu'ailleurs* » se rappelle Ouria (entretien 1).

À la Forestière :

En dépit de ce choix contraint, Ouria valorise d'abord la qualité de la Forestière. En revenant sur ses premières années dans ce lieu, elle décrit la copropriété comme une résidence de standing et s'amuse à dire que l'ancienne propriétaire de son appartement était une « Claudette » de Claude François.

Pour elle, la dégradation des bâtiments commence quelques années plus tard à la fin des années quatre-vingt. À l'origine de cette situation, elle revient en priorité sur le poids des charges mensuelles et sur les problèmes de gestion des différents syndics : « *La Forestière a été très mal gérée. On a payé énormément de charges mais ça se dégradait. L'argent qu'on donnait n'était pas utilisé. Quand on demandait des détails des charges, on n'avait pas tout. Des fois, on nous facturait des trucs qui n'existaient même pas. Au bout d'un moment on ne pouvait plus payer, alors ça s'accumulait. Il fallait réparer et là c'était une catastrophe* » (entretien 1).

En pratique, sa connaissance des problèmes de gestion s'explique par sa participation régulière aux réunions de copropriétaires et par son investissement pendant quelques années dans le conseil syndical. Comme pour d'autres habitants, cet engagement est à rattacher directement aux raisons qui l'ont conduite à se loger à la Forestière. Ouria est venue ici parce que ses ressources ne lui permettaient pas de se loger ailleurs. Dans le même temps, elle sait qu'il lui aurait été impossible de quitter la Forestière. Son appartement ne se serait pas vendu au prix d'achat, et elle n'aurait pas pu souscrire un nouveau crédit. Ainsi consciente de ses faibles perspectives de mobilité résidentielle, son investissement dans le syndic s'envisage comme une façon d'essayer d'agir sur l'espace dans lequel elle est contrainte de vivre.

Lorsqu'elle apprend le programme de rénovation urbaine, la démolition de la Forestière et l'obligation de vendre son logement, Ouria éprouve un fort sentiment de contrainte : « Je n'ai jamais voulu vendre, c'est eux ». « *J'ai du mal, moi franchement, j'ai du mal. Ce n'est pas un choix, c'est une obligation, c'est un ordre et on n'a rien à dire. Je n'arrive pas… Moi, j'ai mis toutes mes économies là… Plus jamais je ne serai propriétaire maintenant, plus jamais* » (entretien 1). Comme pour les autres propriétaires, cette étape est alors perçue comme une véritable chute symbolique.

Après relogement :

En décembre 2014, Ouria a emménagé dans un appartement de type F4 de 94 m2. Bien que celui-ci soit à présent plus grand, elle exprime à son égard de nombreuses critiques. Elle n'aime pas son agencement et répète à plusieurs reprises à quel point elle ne se sent plus chez elle dans cet espace. Comparativement à la Forestière, elle ne s'y est d'ailleurs pas investie en matière de décoration. « *Là-bas, j'étais chez moi. Maintenant je n'ai plus ça. […] Je suis passagère ici* ». (Entretien 2).

À propos des rencontres avec les professionnels, Ouria déplore leur côté généralisant : « *Ils viennent, et ils font comme si on ne savait pas* ». Cette situation la laisse d'autant plus sceptique, qu'elle ne s'estime pas responsable de la dégradation des bâtiments. À juste titre, elle rappelle que la Forestière a souffert de la mauvaise gestion des syndics, y compris de ceux placés sous l'administration judiciaire. « *À un moment, on a quand même eu un syndic de l'État. Il était désigné par la justice. Moi, ce que je ne comprends pas, c'est comment l'État a pu laisser faire ça ? Pourquoi est-ce que les choses n'ont pas été mieux gérées ?* ». (entretien 2).

Enfin, Ouria demeure perplexe, quant à l'avenir et la finalité du programme. Elle s'interroge notamment sur l'apparition de nouvelles malfaçons dans les résidences neuves. « *Moi franchement, je vois pas. Je ne comprends pas pourquoi on a fait ça. Pour le confort des gens ? Je ne le crois pas. Là-bas, c'est vrai que c'était dégradé. Mais ici ? On a le sentiment qu'ils ont livré quelque chose d'à moitié fini. Enfin, je ne sais pas si vous avez vu à l'entrée, mais il y a quand même une fuite qui descend jusqu'au rez-de-chaussée. C'est tout neuf alors on se demande ce qu'ils ont fait* ». (Entretien 2)

Ouria ne voit donc aucun avantage au fait d'être redevenue locataire. Et, même après relogement, elle continue à regretter son ancien appartement et son statut résidentiel antérieur. « *La Forestière, je pourrais vous en parler pendant des heures. C'est toute ma vie* ». (entretien 2).

Le premier entretien est effectué 1 an et 9 mois avant relogement et le second 4 mois après relogement.

2. Le déclassement partiel : le cas des anciens propriétaires par choix

Parallèlement, l'autre moitié des anciens propriétaires occupants interrogés ont accédé à ce statut résidentiel par choix et parce que cette étape faisait partie de leurs projets. En général, les ménages relevant de cette catégorie disposent d'une plus grande stabilité professionnelle et administrative. Ils occupent des emplois pérennes, plus qualifiés[703] et se caractérisent par une situation migratoire régulière[704]. Si ces atouts auraient dû leur permettre l'accès à une meilleure position résidentielle, ceux-ci s'estiment pourtant rétrogradés dans la copropriété dégradée qui constitue leur seule manière de pouvoir réaliser leur projet résidentiel[705].

Ainsi situés en haut des catégories populaires et plus socialement dotés que le reste des habitants de la Forestière, ces propriétaires ont souvent perçu la dégradation des bâtiments comme un facteur de déclassement et de décalage entre leur « identité sociale réelle » (liée à leur situation résidentielle actuelle) et leur « identité sociale virtuelle » (soit, la projection résidentielle qu'ils se faisaient à partir de leur position professionnelle)[706]. Leur expérience est en cela comparable à celle de la catégorie la plus socialement dotée des habitants du pavillonnaire (« les pionniers ») que décrivent les auteurs de *La France des « petits*

[703] Ils sont : agent hospitalier, infirmier, employé dans une agence comptable, tapissier décorateur à leur compte, etc.
[704] 3 des 5 habitants issus des Départements d'Outre-Mer et le seul ménage natif de France métropolitaine rencontrés se situe dans cette catégorie.
[705] Leur situation est alors comparable à celle des habitants les plus socialement dotés et pour lesquels Pascale Dietrich-Ragon souligne que le logement insalubre constitue une véritable chute symbolique. DIETRICH-RAGON P., « Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel », *op. cit.*
[706] GOFFMAN E., *Stigmate*, *op. cit.* DIETRICH-RAGON P., « Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel », *op. cit.*

moyens »[707]. Comme eux, ils associent la détérioration du bâti à une chute symbolique qui limite les bénéfices qu'aurait dû leur apporter ce statut résidentiel.

Contrairement aux propriétaires par défaut, ceux qui ont accédé à la Forestière par choix ne se sont pas investis dans la vie de la résidence, mais ont plutôt développé des stratégies de mise à distance du quartier utilisées de façon à ce que cette position résidentielle contamine le moins possible leur position sociale (2.1). Si comme les autres, ces propriétaires regrettent la perte de leur ancien statut résidentiel et demeurent ensuite fragilisés par l'expropriation de leur logement, leur manière de gérer cette situation demeure en revanche directement influencée par la perception stigmatisante qu'ils se faisaient de la dégradation des bâtiments dans la copropriété. Ainsi, pendant que l'accès à un logement neuf est associé à un moyen de requalification (partielle), cette étape les oblige pourtant régulièrement à devoir contrôler l'information autour de leur changement de position résidentielle dans les interactions qu'ils ont avec leur entourage. De la même manière, la confrontation aux actions des professionnels n'est pas perçue comme un facteur d'aggravation de leur chute symbolique, mais plutôt comme une façon d'éviter qu'une nouvelle situation de dégradation ne les déclasse encore davantage (2.2).

2.1. De l'achat par choix à la mise à distance du quartier

Comme évoqué dans le premier chapitre, la moitié des propriétaires rencontrés avait pour projet d'accéder à ce statut résidentiel. Mais, les choix de la Forestière comme copropriété et de la ville de Clichy-sous-Bois comme lieu d'implantation traduisent les contraintes qui ont accompagné cette étape. Pour eux, et comme c'est souvent le cas pour les catégories populaires, la concrétisation de ce souhait n'a en effet pu se faire que dans des logements à plus faible valeur économique et géographiquement plus éloignés par rapport à la capitale[708]. C'est d'ailleurs ce qu'exprime Michel Petit, ancien propriétaire, agent de sécurité. Si ses ressources lui permettaient de louer sur Paris, celles-ci étaient pourtant insuffisantes pour pouvoir acheter dans la capitale. En dépit de la stabilité de leur position professionnelle, ces habitants n'ont donc pas eu d'autres solutions que d'être relégués dans les quartiers

[707] CARTIER M., I. COUTANT, O. MASCLET, et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens »*, *op. cit.*
[708] BONVALET C., « Les logiques des choix résidentiels des franciliens », *op. cit.* ; BOURDIEU P. et M. DE SAINT MARTIN, « Le sens de la propriété », *op. cit.* GIRARD V., « L'accession à la propriété : facteur de division des classes populaires ? », *Savoir/Agir*, 2015, n° 34, p. 39-44.

périphériques et dans un parc de logements peu attractif pour pouvoir concrétiser leur projet résidentiel (chapitre 1).

Par la suite, la dégradation progressive des bâtiments et la transformation du peuplement sont, en revanche, rapidement perçues comme un vecteur de déclassement et de fragilisation. Grâce à la propriété, ces propriétaires par choix espéraient pouvoir accéder à un statut résidentiel valorisé et en cohérence par rapport à la régularité de leur trajectoire professionnelle. Or, l'histoire de la copropriété et son processus de dégradation cumulatif remettent en cause les bénéfices normalement dévolus au statut de propriétaire. C'est ce que soulignent René et Odile Ahmée. Ceux-ci se sont installés à la Forestière en 1990. En revenant sur leurs conditions d'entrée dans les lieux, ils précisent avoir d'abord apprécié l'accès à ce statut résidentiel et à une résidence confortable et sécurisée. Mais, ils estiment ensuite que les fonctions distinctives de la propriété ont rapidement été minorées par l'arrivée massive des catégories populaires et immigrées et par la détérioration progressive des bâtiments (qu'ils lient d'ailleurs à la transformation du peuplement) :

> *« RA : Moi, qui vis ici depuis 23 ans, je ne vous dis pas comment moi j'ai souffert. C'est-à-dire qu'au tout début, quand on est arrivé en 90, c'était bien. Il y avait de la sécurité partout. Il y avait des Français, c'était les cols blancs.*
>
> *OA : On était bien, c'était bien sécurisé. Il y avait des gardiens, des gens qui nettoyaient. Il y avait des jardins, c'était nickel. Puis après ça s'est dégradé.*
>
> *RH : C'est à partir de quelle année que ça s'est dégradé ?*
>
> *RA : En 92 à peu près. Ils ont commencé à brûler les voitures dans le parking, on ne pouvait plus quitter la maison comme ça. Il y avait les Maghrébins à l'époque, c'était les Maghrébins ! La deuxième vague, ça a été les Turcs et les Cambodgiens en 95. Là c'était pire. Ils cassaient les voitures, ils volaient. Eux faisaient pire, ils tabassaient les gens. À ce moment-là, ils faisaient un peu de trafic de drogue mais ce n'était pas très très commun à l'époque. C'était un peu caché. Après l'an 2000, là ça y est, c'est les noirs.*
>
> *OA : On croirait qu'on habite en Afrique. C'est malheureux de dire ça. Nous aussi on est des étrangers, on vient de l'île Maurice.*
>
> *RA : Voilà, ça a été des vagues successives et maintenant c'est les noirs, il n'y a plus de Français. Vous venez ici l'après-midi, c'est rempli d'Africains.*
>
> *OA : C'est malheureux de dire ça, mais ils parlent fort.*
>
> *RA : Nous, entre gens éduqués, on sait quand baisser le ton. Mais eux, s'ils se disent des petits secrets, à l'autre bout de la rue là-bas, on entend tellement ils crient. Ils insultent la police aussi. Je vais vous dire, nous, on était propriétaires mais on n'a pas eu toute la satisfaction d'avoir eu une vie meilleure ici.*
>
> *OA : C'est vrai, nous, on travaille, mais on se retrouve là, au milieu d'eux ». Extrait d'entretien 1 (9 mois avant relogement), René et Odile Ahmée,* anciens propriétaires, agents de service hospitalier (René est maintenant à la retraite).

René et Odile se sentent à distance du reste des résidents. Cette barrière se matérialise dans l'emploi qu'ils font de l'opposition « nous » et « eux » (ils se présentent comme des « gens éduqués » là où ils reprochent le comportement et le manque de civisme des autres habitants). Alors, comme ils vivent dans des conditions identiques à ceux dont ils auraient voulu se détacher[709], la copropriété dégradée limite les fonctions distinctives qui auraient dû être apportées par le statut de propriétaire. Au même titre que la massification des titres scolaires ne donne pas toujours aux catégories populaires nouvellement diplômées la possibilité de bénéficier de la requalification sociale espérée[710], c'est ici, compte tenu de leurs conditions et de ceux avec qui ils les partagent, que ces propriétaires se trouvent fragilisés et déclassés dans leur projet d'ascension sociale et résidentielle. D'ailleurs, c'est aussi parce qu'ils considèrent vivre dans un cadre contre lequel ils pensaient être protégés, du fait de leur stabilité professionnelle (« *c'est vrai nous on travaille, mais on se retrouve là, au milieu d'eux* »), que l'emplacement de leur logement devient rapidement un facteur de stigmatisation. Celui-ci se construit dans le décalage entre la perception qu'ils se font d'eux et la réalité de leur situation résidentielle. De façon plus générale, ce constat se mesure quand tous les habitants de cette catégorie sentent gênés de recevoir de la famille ou des amis extérieurs à la Forestière dans leur logement individuel. C'est ce qu'explique par exemple Michel Petit, ancien propriétaire, agent de sécurité.

> *« C'est vrai que quand une personne vous dit : « j'habite à Courbevoie, c'est quand même plus honorable que de dire j'habite aux Bosquets, aux Mureaux, à la Courneuve ou à la Forestière ». Ça sonne différemment. Bon, ici, il y a souvent les ascenseurs qui ne marchent pas, alors quand vous invitez des gens et qu'il faut monter à pied, ce n'est pas agréable. Vous prenez l'escalier, vous voyez comment c'est dégueulasse l'escalier, alors faire venir une personne chez vous en passant par l'escalier… Pendant des années je n'ai invité personne à cause de ça. On ne sait jamais si l'ascenseur va tomber en panne ou pas et puis des fois ils cassent des voitures. Vous savez, c'est les gamins qui font ça pour un auto-radio alors vous, vous êtes embêtés. Moi, ça ne m'est jamais arrivé mais bon, pendant un très long temps je n'ai invité personne ».* Extrait d'entretien (10 mois avant relogement).

Comparativement aux quartiers qu'il juge plus socialement valorisés, Michel estime que l'emplacement de son logement ne lui permet donc pas de recevoir chez lui autant qu'il le souhaiterait. Par crainte de la réaction de son entourage, il préfère même éviter cette possibilité.

---

[709] À savoir les catégories populaires et immigrées les plus fragiles.

[710] BEAUD S. et M. PIALOUX, *Retour sur la condition ouvrière : Enquête aux usines Peugeot de Sochaux-Montbéliard*, Paris, Fayard, 1999 ; BOURDIEU P., « Classement, déclassement, reclassement », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1978, vol. 24, p. 2-22.

De même, c'est au regard du sentiment de dévalorisation apporté par l'emplacement de leur logement, que la moitié de ces propriétaires par choix avouent avoir déjà tenté de revendre leur appartement pour essayer de se loger ailleurs. C'est le cas de Malika Benslimane. Arrivée à la Forestière en 1989, celle-ci valorise à son tour les premières années qui ont suivi son installation dans la résidence en décrivant des immeubles de qualité et la présence d'habitants « *sympas, pas agressifs et bien élevés* ». Puis, Malika associe elle aussi très vite la transformation du peuplement et la dégradation progressive des bâtiments à un facteur de déclassement. Peu satisfaite par l'emplacement de son logement, elle tente de déménager mais sera très vite rattrapée par l'impossibilité de revendre son appartement et de pouvoir donc se reloger ailleurs :

> *« Quand ça a commencé à ne pas aller, 10 ans après. La vérité, moi, j'ai commencé à regretter. Moi, je me rappelle en 97, j'ai dit à mon mari : « viens on déménage ». Moi, j'en ai marre d'ici des gens. Je ne suis pas raciste, jamais, mais je ne sais pas… Il y a des gens ils sont mal élevés, ils ne savent pas parler, ils ne voient qu'eux. Ces dernières années, je n'arrive pas à vivre ici, j'en ai marre, j'en ai marre. Je pleure. Surtout dans la journée, comme ça, ça ne va pas du tout. Ma fille va à l'école, mon mari travaille et moi je suis toute seule. J'en ai marre. Je n'aime pas fréquenter les gens ici. Moi je voulais vendre, mais ça coûte cher. Je ne sais pas, ce n'est pas comme avant. Mon mari, il m'a dit : « si on revend, on ne pourra pas racheter, on va devenir locataires », alors on ne l'a pas fait ».* Extrait d'entretien 1 (avant relogement), Malika Benslimane, ancienne propriétaire, femme au foyer. Son époux Ali est tapissier à son compte.

Si comme les propriétaires par défaut, ceux qui ont accédé à ce statut résidentiel par choix se trouvent à leur tour assignés à résidence, la façon de gérer cet immobilisme résidentiel est en revanche complètement différente. En effet, la stratégie employée n'est plus de s'investir dans la vie collective de la copropriété pour tenter d'améliorer les conditions de vie, mais plutôt de favoriser le repli sur la sphère privée et de multiplier les formes de mise à distance du quartier et du reste des habitants. À la manière des individus devenus locataires du parc HLM dans le cadre des opérations d'acquisitions conventionnement conduites par la ville de Paris, ces évitements sont alors envisagés comme un moyen pour ces habitants de « *conserver leur « honneur social » et leur supériorité sociale face au risque du déclassement*[711] »[712]. Dans le cas des ménages rencontrés, ces situations se manifestent alors

[711] BACQUE M.-H., Y. FIJALKOW, A. FLAMAND, et S. VERMEERSCH, « « Comment nous sommes devenus hlm ». Les opérations de mixité sociale à Paris dans les années 2000 », *op. cit.* (Page 104).

[712] Une stratégie similaire est aussi employée par les habitants devenus propriétaires dans le cadre des opérations de rénovation urbaine. À ce sujet, Pierre Gilbert montre que l'évitement du quartier est aussi bien involontaire et lié à l'obligation de bi-activité pour permettre le remboursement du prêt, que volontaire et rendu par le souhait de défaire de l'image stigmatisée du lieu et de maintenir sa position résidentielle dans une perceptive ascendante. GILBERT P., « Devenir propriétaire en cité HLM », *op. cit.*

très concrètement par l'évitement volontaire des voisins et la valorisation des réseaux amicaux extérieurs au quartier comme le sont, par exemple, ceux tissés dans la sphère professionnelle. À ce sujet, l'expérience de René et Odile Ahmée est éclairante. S'il a été montré que ceux-ci se détachent volontairement du reste des résidents par l'opposition langagière « eux » et « nous », ce couple explique aussi comment il se tient à distance des autres habitants pour se rapprocher de ses collègues de travail :

> *« RH : Et comment est-ce que ça se passe ici avec les voisins ? Est-ce que vous partagez du temps avec eux ?*
>
> *OA : Nous, on travaille alors on ne s'occupe pas des gens.*
>
> *RA : Nous, on ne va pas traîner dans la cour ou quoi que ce soit.*
>
> *OA : Même dans les immeubles on ne connaît pas les gens qui y habitent. On voit comme ça, mais on ne connaît pas.*
>
> *RA : Il y a tellement de visages ici qu'on ne peut pas. À l'hôpital on est copain - copine avec tout le monde, mais ici non.*
>
> *OA : C'est vrai que dans notre façon de vivre, on rentre du boulot, bon on rentre chez nous. Quand on voit dehors, on parle mais on n'est pas du genre à rentrer sortir chez les voisins ».* Extrait d'entretien 1 (9 mois avant relogement), anciens propriétaires, agents de service hospitalier (René est maintenant à la retraite).

S'ils se servent de leur activité salariée pour justifier leur faible engagement dans des relations de proximité résidentielle, cette stratégie est en fait surtout utilisée pour exprimer qu'ils se sentent bien plus intégrés dans la sphère valorisée de leur environnement professionnel (l'hôpital), plutôt que dans celle de cette résidence marquée par la dégradation et la concentration de populations issues des catégories populaires et immigrées.

Dans un autre contexte, la mise à distance dont fait preuve Michel Petit se mesure dans la façon dont il précise se replier sur la sphère privée de son logement et ne pas forcément prêter attention au reste des résidents :

> *« RH : Comment est-ce que vous faites pour occuper votre temps libre quand vous ne travaillez pas, vous restez sur le quartier ?*
>
> *MP : Oh, je sors de moins en moins. J'ai 53 ans, c'est bon ! J'ai mon travail, j'ai ma télé, j'ai mon appartement. J'ai fait des aménagements à l'intérieur, des petits travaux. (Il montre un mur en lambris de bois qu'il a posé lui-même). Je suis bien. Je sors beaucoup moins que quand j'avais 30 ans, il y a un moment où on s'apaise. Maintenant, quand je sors, c'est pour faire une course et rentrer chez moi. Moi, je ne suis pas quelqu'un qui va traîner sur les marchés, sur les trucs. Quand j'y vais, c'est pour acheter et rentrer chez moi. Voilà, c'est tout.*
>
> *RH : Vous ne partagez pas de temps avec les voisins ?*
>
> *MP : Non. Moi, je ne suis pas quelqu'un qui va traîner. Vous savez ma voisine à côté là, je la voyais peut-être tous les 6 mois, 8 mois. Ce n'est pas des gens que je voyais, je ne suis pas trop copinage moi. Ce n'est pas trop mon truc. Moi, j'ai mon logement, je suis bien dans mon appartement.*

RH : Vous ne partagez donc pas vraiment de temps avec vos voisins ?

MP : Non, non, ce n'est pas mon truc. Comme je vous dis, je suis là, je suis bien chez moi ! ». Extrait d'entretien (10 mois avant relogement).

C'est donc pour contourner le déclassement provoqué par la dégradation de la Forestière que ces habitants valorisent le rapprochement vis-à-vis de leurs collègues de travail et le repli dans la sphère privée du logement. Au même titre que le sont les stratégies d'évitement scolaires, ces actions sont donc aussi bien utilisées pour maintenir la distance – la « clôture »[713] – qui sépare ces ménages des fractions les plus fragilisées des catégories populaires et immigrées, que pour garantir ce que devraient être les bénéfices liés à leur stabilité professionnelle et à leur statut résidentiel. Chez ses habitants, ces formes de mise à distance sont donc volontairement employées pour essayer de limiter la détérioration de leurs positions sociales et résidentielles.

En retour, et de façon cohérente par rapport à la distance souhaitée vis-à-vis du quartier, ces propriétaires par choix s'investissent bien moins que les autres dans la vie collective de la résidence. À titre d'exemple, 5 de ces 8 ménages situés dans cette catégorie reconnaissent avoir rapidement délaissé les réunions de copropriété dans la mesure où ils estiment que ces instances sont inutiles pour permettre l'amélioration des conditions de vie et un rééquilibrage du budget. C'est notamment ce qu'expriment Michel Petit et Malika Benslimane :

« RH : Vous en faisiez partie du conseil syndical ?

MP : Non, non.

RH : Et vous n'allez pas aux réunions ?

MP : Non, j'y suis allée au début et puis après ça ne m'a pas intéressée. J'y suis allée 2 ou 3 fois mais ça ne m'a pas plu. Vous savez comment ça se passe, on finit à 11 heures et puis les factures augmentent. Je ne me suis pas trop mise là-dedans. Les décisions, ils les prennent qu'on soit d'accord ou pas d'accord, alors je n'ai pas perdu de temps là ». Extrait d'entretien 1 (10 mois avant relogement), Michel Petit, ancien propriétaire, agent de sécurité.

« RH : Vous alliez aux réunions de copropriété ?

MB : Non, mon mari il y est allé plusieurs fois mais il a trouvé que ce n'était pas intéressant. Ils ne font rien ». Extrait d'entretien 1 (avant relogement), Malika Benslimane, ancienne propriétaire, mère au foyer.

[713] VAN ZANTEN A., « Le choix des autres. Jugements, stratégies et ségrégations scolaires », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2010, n° 180, p. 24-34. (Page 28).

Parallèlement au détachement de ces habitants par rapport au quartier et aux relations de proximité, leur distance se matérialise donc aussi par un désinvestissement des instances collectives pour lesquelles ils jugent que la portée des décisions sera, quoiqu'il arrive, limitée.

En retour, ce désintérêt influence directement le regard et la façon dont ceux-ci justifient la dégradation des bâtiments. En effet, si certains reconnaissent les problèmes dus à la mauvaise gestion du syndic et les malfaçons de construction, pour la plupart de ces propriétaires, la dégradation des bâtiments s'expliquerait surtout par les pratiques du reste des résidents. Par exemple, Zakaria Kambourian, fils d'un ancien propriétaire, allocataire du RSA dénonce en priorité l'arrivée massive de primo-arrivants venus s'installer dans le cadre d'un regroupement familial :

> *« ZK : Tout le monde était propriétaire à l'époque. Ce qui a tout bousillé, c'est le regroupement familial. À partir de là, il y a eu beaucoup d'acquisitions par des étrangers. Ça, ça a attiré une nouvelle population et des gens qui ne respectent pas tellement les règles collectives. Ici, chacun voulait sa tranquillité alors si certains ne respectent pas, c'est impossible que ça se passe bien.*
>
> *RH : Et pour vous, c'est à cause de ça que ça a commencé à se dégrader ?*
>
> *ZK : Ben oui, parce que c'est des familles nombreuses et parce que tout le monde ne respecte pas ».* Extrait d'entretien 1 (avant relogement).

Le désinvestissement de ces habitants par rapport aux instances collectives et décisionnaires de la copropriété ne les dote donc pas d'une connaissance précise des problèmes de gestion et des malfaçons de construction. Au contraire, cet évitement les invite même plutôt à expliquer la dégradation des bâtiments par les caractéristiques des autres résidents. En outre, sachant que ces propriétaires par choix se sentent majoritairement déclassés de vivre dans les mêmes conditions que ceux dont ils auraient pourtant voulu se détacher, cette explication s'envisage aussi comme « *une manière [pour eux] de se protéger des atteintes à l'estime de soi liées au fait d'habiter un quartier dévalorisé* [714] ». Autrement dit, leur lecture de la dégradation et la façon dont ils désignent de « *présumés coupables* » s'explique par leur désinvestissement par rapport à la copropriété autant que par leur besoin de réparation symbolique. Ce recours à la dénonciation du comportement des voisins pour maintenir sa position est d'ailleurs en cela similaire aux tactiques employées par les habitants les plus socialement dotés dans les cités HLM[715] et/ou les banlieues pavillonnaires[716].

---

[714] CARTIER M., I. COUTANT, O. MASCLET, et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens »*, *op. cit.* (Page 198).
[715] ALTHABE G., « Le quotidien en procès », *Dialectiques*, 1977, n° 21, p. 67-77.
[716] CARTIER M., I. COUTANT, O. MASCLET, et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens »*, *op. cit.*

C’est alors, sous ces conditions, que les perceptions de ces habitants les distinguent de celles portées par ceux devenus propriétaires par défaut autant qu’elles rapprochent de la vision des professionnels et du sens commun.

2.2. Le relogement dans le parc social neuf : entre chute symbolique et réhabilitation partielle

En dépit des contraintes que constitue l’environnement du logement à la Forestière, ces propriétaires sont comme les autres extrêmement attachés à ce statut résidentiel. Ils valorisent ainsi les fonctions économiques, protectrices et symboliques de la propriété (chapitre 5). Dans cet esprit, le relogement dans le parc social s’apparente à une véritable chute symbolique qu’ils matérialisent par le sentiment d’être rétrogradés à une position résidentielle antérieure (Kenan Kilimci) et une impression de dépossession encore prégnante après leur relogement (René et Odile Ahmée) :

> *« C'est le fait de redevenir locataire qui me pose un réel problème. C'est le fait de revenir à l'étape précédente ».* Extrait d’entretien 1 (1 an et 9 mois avant relogement), Kenan Kilimci, ancien propriétaire, allocataire pôle emploi après une activité comme opérateur de confection puis comme gérant de café.

> *« RA : C’est comme si on nous avait enlevé une partie de nous.*
>
> *OA : Oui. On nous a pris notre bien. On a beaucoup de regrets quand même ».* Extrait d’entretien 2 (8 mois après relogement), René et Odile Amhée, anciens propriétaires, agents de service hospitalier (René est maintenant à la retraite).

Ces propos illustrent la façon dont ces habitants se sentent eux aussi dévalués par le programme de rénovation urbaine et leur relogement dans le parc social. Mais, leurs manières de gérer cette étape sont, en revanche, complètement différentes de celles employées par les habitants devenus propriétaires par défaut. En effet, il ne s’agit plus ici de prendre la fuite, ou de voir les actions des professionnels comme un facteur d’aggravation du déclassement social, mais plutôt de tenter de limiter la portée négative de cette opération et de gérer le changement de statut résidentiel dans les interactions avec l’entourage. Les manières de faire de ces propriétaires par choix s’expliquent donc autant par la portée stigmatisante que ceux-ci donnaient à l’environnement de leur logement à la Forestière, que par la façon dont ils estiment qu’en ayant intégré le parc social neuf, ils ont eu accès à un espace plus esthétiquement valorisé. Dans les discours, cette dernière impression se manifeste dès qu’ils

insistent sur la sécurité que leur procurent leurs nouveaux immeubles, sur la manière dont ils parviennent plus facilement à inviter leur entourage et enfin par le jugement positif que portent en retour leurs amis et leurs familles. C'est ce que soulignent tour à tour René et Odile Ahmée, puis Pierre et Monique Grame :

> *« RA : Maintenant, on a une maison neuve et ça change tout.*
>
> *RH : Qu'est ce qui change alors ?*
>
> *RA : La sécurité ! Il y a plus de sécurité ici. Là-bas on était sur le qui-vive. Ici, on est tranquille. On n'a pas le souci de rester éveillé, de se dire qu'est ce qu'il va se passer. Il n'y avait pas de sécurité là-bas, c'était ouvert partout. […].*
>
> *RH : Et par rapport à vos amis et votre famille, ils viennent ici ?*
>
> *OA : Oui ! À la Forestière c'était sale, quand on rentrait dans le hall, c'était sale. Maintenant tout le monde qui vient ici dit qu'il y a quand même des différences. La semaine dernière, on avait la famille du pays, ils disent qu'il y a beaucoup de changement, que c'est mieux.*
>
> *RA : C'est plus propre ».* Extrait d'entretien 2 (8 mois après relogement), René et Odile Amhée, anciens propriétaires, agents de service hospitalier (René est maintenant à la retraite).

> *« PG : C'est vrai qu'ici il y a une gardienne et une personne qui entretient les immeubles. On a un garage aussi et il est surveillé. Il faut une télécommande et il y a une double porte pour rentrer dans le garage. C'est vachement sécurisé ! Maintenant personne ne peut pas descendre dans le garage, il faut le badge spécial.*
>
> *RH : Et vos amis, votre famille sont venus ici ?*
>
> *MG : Ah oui et c'est plus facile. Souvent à la Forestière on voulait l'inviter et il y avait toujours un problème. Parfois c'était l'ascenseur qui ne marchait pas. On était obligé d'annuler à chaque fois.*
>
> *PG : C'était un peu la honte. Ceux qu'on connaissait bien et qui avaient l'habitude, bon, ils le savaient, mais on n'aurait pas invité des gens qu'on connaissait mal. Ils nous auraient dit : « mais qu'est ce que c'est que cette zone ? ». C'était vraiment la zone. Pourtant c'était bien au départ.*
>
> *MG : Là-bas, il y a des gens qu'on n'aurait jamais invités, alors qu'ici on les inviterait sans problème ».* Extrait d'entretien 2 (11 mois après relogement), Pierre et Monique Grame, anciens propriétaires, retraité après une activité en tant que restaurateur et auxiliaire de vie.

S'ils regrettent leur ancien statut résidentiel, ces habitants reconnaissent donc dans le même temps avoir gagner en qualité de vie et habiter aujourd'hui dans un environnement plus valorisé et valorisant. Ce regard est alors ici quelque peu atypique. À l'échelle nationale, la propriété d'habitation est inégalement répartie entre les catégories supérieures et modestes, mais aussi à l'intérieur même des catégories populaires. Ainsi, pendant que les catégories les plus dotées accèdent plus souvent à ce statut résidentiel, celui-ci est, chez les catégories populaires, uniquement réservé aux fractions les plus stables de ce groupe social. Pour elles, – et comme c'est le cas des propriétaires de la Forestière –, ce statut est alors souvent un vecteur

de distinction vis-à-vis des plus démunis. Aussi, ces catégories l'envisagent comme la suite logique de leur stabilité professionnelle[717]. Dans cette perspective, on aurait pu logiquement penser que les propriétaires par choix, qui correspondent aussi aux plus socialement dotés, soient en fait les plus attachés au statut de propriétaires. Or, même s'ils regrettent l'expropriation, ceux interrogés reconnaissent pourtant quelques avantages au relogement dans le parc social. En pratique, ce regard se construit donc à partir de la dimension stigmatisante qu'ils se faisaient de la dégradation de la Forestière, autant qu'il les distingue des propriétaires par défaut, (ceux-ci ne voient au contraire aucun avantage à accéder au parc social neuf).

Par la suite, et au regard de ces quelques avantages qu'ils donnent au logement social neuf, un des moyens pour ces habitants de contenir la chute symbolique provoquée par l'expropriation est de faire en sorte d'éviter qu'une nouvelle situation de dégradation ne les déclasse encore davantage. Il faut dire que dans la copropriété, ces propriétaires faisaient facilement des manières d'habiter des autres résidents la cause principale de la dégradation des bâtiments. En fait, cette désignation se légitime du fait de leur faible engagement dans la vie collective de la Forestière et de leur volonté distinctive par rapport à leurs voisins. Aujourd'hui, c'est alors au regard de ces représentations que ces habitants valident aisément les actions d'encadrement conduites par les professionnels. Pour eux, le contrôle exercé par les professionnels s'envisage comme une réponse aux pratiques qui ont entraîné la dégradation de la Forestière. Et, cet encadrement est aussi une façon de contenir les mauvais comportements et d'éviter une nouvelle détérioration des bâtiments :

> *« RH : Qu'est ce que vous pensez des règles ici et du règlement intérieur ?*
>
> *RA : C'est très bien, s'il y a des consignes, on respecte les consignes. C'est la loi. Si une personne sort de ce contexte, il faut la sanctionner. Il faut respecter les consignes. Pourquoi est ce que 3F a mis ces consignes ? C'est à cause de ceux qui ne respectaient pas à la Forestière. Il y avait trop de laisser-aller. Maintenant on fait ça pour la sûreté du bâtiment et parce qu'il ne faut pas que ça redevienne comme avant ».* Extrait d'entretien 2, René Ahmée (8 mois après relogement), ancien propriétaire, agent de service hospitalier (René est maintenant à la retraite).

> *« RH : Est-ce que vous trouvez ça bien la présence de la MOUS et des gardiens ?*
>
> *PG : Oui, parce que si on laisse les choses aller, dans deux trois ans, ça sera pareil. Ça va redevenir comme là-bas. Il faut de la discipline, sinon ça sera encore le bordel ».* Extrait d'entretien 2, Pierre Grame (11 mois après relogement), ancien propriétaire, retraité après une activité en tant que restaurateur.

[717] GIRARD V., « L'accession à la propriété », *op. cit.*

« Avec ce qui s'est passé à la Forestière c'est tant mieux et je trouve ça bien que quelqu'un vienne frapper à notre porte. Je pense que ça ne s'est pas beaucoup fait à la Forestière et que c'est peut-être ce qui fait que maintenant c'est dégradé. L'agence 3F est certes plus stricte, c'est un peu la police du bâtiment, mais c'est tant mieux. Ça permet d'avoir des parties communes plus saines. Ça permet d'avoir un environnement plus propre. […] Cette fois, il y a une vraie équipe pour nous encadrer, du coup, on va essayer de suivre le règlement pour éviter que ça finisse comme à la Forestière ». Extrait d'entretien 2 (5 mois après relogement), Nicolas Kilimici, étudiant en BTS informatique. Il est le fils de Kenan Kilimci, ancien propriétaire, titulaire d'une allocation pôle emploi après une activité comme opérateur de confection puis comme gérant de café.

En sachant que ces habitants ont très rapidement perçu la dégradation de la Forestière comme un vecteur de déclassement par rapport à leur stabilité professionnelle et qu'ils se trouvent aujourd'hui directement fragilisés par la perte de leur statut de propriétaire, on comprend que derrière leur souhait d'empêcher une nouvelle dégradation se joue surtout la crainte qu'ils ont de voir s'accroître leur chute symbolique. D'ailleurs, cette légitimation des pratiques d'encadrement est d'autant plus aisée que ces propriétaires considèrent que les opérations de contrôle ciblent les mauvaises pratiques habitantes qu'ils voient eux aussi comme l'une des causes principales de la détérioration de la Forestière. Aussi, cette acceptation leur permet incontestablement de poursuivre la logique volontairement distinctive qu'ils emploient à l'égard du reste des résidents de la Forestière. En effet, se ranger derrière le discours des professionnels qui dénonce les pratiques habitantes constitue une occasion supplémentaire de se détacher du quartier.

En retour, c'est aussi dans l'optique d'éviter de se retrouver fragilisés par une nouvelle dégradation, que quelques-uns de ces propriétaires décident de s'investir aux côtés des professionnels pour permettre l'application des règles collectives et l'encadrement du reste des locataires dans les résidences neuves. Conscients que ces acteurs institutionnels peuvent intervenir auprès d'une personne génératrice de trouble (avertissement par courrier, convocation en mairie), ces habitants font alors partie de ceux qui vont dénoncer le mauvais comportement de leurs voisins et les situations pour lesquelles les règles ne sont pas respectées. C'est notamment ce que précise René et Odile Ahmée :

« RH : Qu'est ce que vous faites si vous voyez des mauvais comportements ? Si par exemple vous voyez un voisin laisser traîner une poubelle sur le palier ?

RA : Moi. Je le dis. Je dis au gardien : « tiens, une personne vient faire ça ou ça, est-ce que tu peux mettre un truc dans la boîte aux lettres pour lui dire de ne pas jeter ? »

OA : Il [le gardien] nous a déjà dit que si on voyait quelque chose, il ne fallait pas hésiter à le lui dire parce que lui ne voit pas tout. Après nous, on n'est pas gardien, on ne peut pas aller voir le voisin directement. On ne veut pas se mettre mal avec les voisins, mais si on voit quelque chose, on le dit au gardien. Vous comprenez, si on ne le dit pas, il se passe quoi ? Il

ne faut pas que ça redevienne comme à la Forestière ». Extrait d'entretien (8 mois après relogement).

Dans leurs pratiques d'encadrement, les professionnels cherchent à rendre leurs actions légitimes aux yeux des habitants par l'emploi d'arguments esthétiques, financiers et sécuritaires. D'un côté, la finalité de ce travail langagier cherche à conformer ces résidents à de nouvelles normes résidentielles. D'un autre, il a aussi été relevé l'intérêt pour ces professionnels de se constituer des intermédiaires parmi les habitants. Ceux-ci servant en effet aussi bien de relais d'information (grâce à un contrôle social interne), que pour favoriser la diffusion des règles de vie collective dans les interactions entre locataires (chapitre 3). À l'échelle de ces propriétaires par choix, c'est compte tenu du sentiment de déclassement éprouvé par l'emplacement du logement à la Forestière, que ceux-ci accordent aujourd'hui un fort crédit aux arguments esthétiques – pointant la menace d'une stigmatisation en cas de nouvelle dégradation –. Autrement dit, c'est parce qu'ils ne souhaitent en aucun cas revivre la dévalorisation de leur position sociale par la dégradation des bâtiments que certains (comme René et Odile) acceptent le rôle d'intermédiaire (et presque de délation) que leur proposent les professionnels.

Parallèlement, la volonté de contenir la chute symbolique provoquée par la perte de la propriété passe aussi pour ces habitants par des stratégies de contrôle de l'information autour de leur position résidentielle. Notamment, c'est le cas de quelques-uns de ces anciens propriétaires qui refusent délibérément de dévoiler le statut d'occupation de leur nouveau logement à leur entourage. À la manière d'un stigmate invisible qui les discréditerait s'il était révélé, ces habitants s'efforcent donc de contenir cette information dans les interactions qu'ils ont avec leurs amis et leurs familles[718]. C'est en tout cas ce que précise Nicolas Kilimici en revenant sur l'attitude de ses parents :

RH : Est-ce que vos parents ont parlé à leurs amis, à la famille de ce qui s'est passé, de l'expropriation ? Par exemple, est ce que vos parents disent qu'ils sont locataires ?

NK : Ils préfèrent largement mettre l'accent sur le fait que c'est un nouvel appartement, qu'il est neuf, qu'il est grand, que les murs sont propres, plutôt que sur les points négatifs de l'expropriation. Je pense qu'il vaut mieux donner les bonnes nouvelles avant de donner les mauvaises.

RH : Ils ne parlent jamais de l'expropriation du coup ?

[718] GOFFMAN E., *Stigmate*, *op. cit.*

NK : On explique sans pour autant dévoiler la position délicate dans laquelle on est. C'est vrai que mes parents ont du mal à se faire à l'idée qu'ils sont locataires et du coup, ils essayent un peu de cacher le sujet quand on en parle. Je ne sais pas si c'est de la honte, mais ils évitent d'en parler. Extrait d'entretien 2 (5 mois après relogement), Nicolas Kilimici, étudiant en BTS informatique. Il est le fils de Kenan Kilimci, ancien propriétaire, titulaire d'une allocation pôle emploi après une activité comme opérateur de confection puis comme gérant de café.

Bien qu'ils ne soient plus propriétaires, ces habitants reconnaissent donc avoir eu accès à un espace plus esthétiquement valorisé. Malgré tout, conscients que le statut de locataires n'est plus aussi distinctif que celui de propriétaires, ils préfèrent alors dans leurs relations avec leur entourage taire cette dimension, plutôt que de révéler leur nouveau statut résidentiel. Cette tactique est donc employée comme un moyen de contourner la chute symbolique provoquée par leur expropriation.

De manière très similaire, et à la différence qu'il n'a pas accédé à la Forestière par choix mais plutôt par hasard[719], cette tactique est aussi employée par Serge Théota. Aujourd'hui retraité, il a multiplié les étapes professionnelles : il a été employé de garage, ouvrier dans le bâtiment, plongeur, agent d'entretien avant de percevoir une allocation adulte handicapé. Si sa trajectoire est ainsi marquée par une certaine instabilité professionnelle, Serge se trouve en plus économiquement fragilisé par la procédure de relogement. Au moment de l'expropriation, il n'avait pas fini de rembourser son crédit immobilier. Or, l'indemnité qui lui a été versée s'est avérée insuffisante pour lui permettre de solder l'intégralité de cette dette. Après réévaluation de ses mensualités, Serge doit maintenant honorer 75 euros mensuels dus au titre de cet emprunt bancaire. Ceux-ci s'ajoutent donc au loyer qu'il verse depuis son emménagement dans le parc social. Pendant que sa position sociale est à présent directement affaiblie par sa situation budgétaire et par la modestie de sa position professionnelle, Serge voyait pourtant au contraire son statut de propriétaire comme un moyen de compenser ces fragilités. Alors, en étant relogé dans un pavillon individuel de 84 m2, la façon, dont il cherche à masquer son statut résidentiel, traduit aussi la volonté qu'il a de maintenir sa position et de contourner la chute provoquée par l'entrée dans le parc social :

« ST : Quand vous vivez dans un endroit comme ça, les gens, s'ils ne savent pas, ils ne connaissent pas votre situation. Vous comprenez ? Si vous dites que ce n'est pas à vous, ils commencent à se douter de votre situation. Moi, il y a des choses… J'ai tout fait pour ne pas dire à mes amis que je suis locataire. Ce n'est pas quelque chose qui se dit.

[719] Serge a bénéficié d'une offre de parrainage (chapitre 1).

RH : Pourquoi ?

ST : Ben là, on est dans un pavillon et le mien est bien entretenu.

RH : Est-ce que ça veut dire que si on croit que c'est votre maison ici, il a un certain prestige ?

ST : Oui c'est ça. En un mot, c'est ça que je veux dire.

RH : Et comment est ce que vous faites ?

ST : Ben, j'évite de dire que je suis locataire. Je préfère rester dans le silence au lieu de tout étaler.

RH : Personne ne sait pourquoi vous avez vendu la Forestière ?

ST : Non. Je ne l'ai pas dit ». Extrait d'entretien (6 ans après relogement).

Si ces habitants accordent quelques avantages au relogement dans le parc social neuf, cette position ne compense pas pour autant la perte de leur ancien statut résidentiel. Au contraire, c'est bien parce que cette situation amène à une recomposition des positions que ces habitants tentent de contrôler l'information autour de leur nouveau statut résidentiel.

Ainsi, c'est en considérant que l'expérience des propriétaires par choix oscille entre la satisfaction d'avoir intégré un logement neuf et la difficulté à s'approprier le statut de locataire, que l'on résume leur rapport au relogement comme un déclassement partiel.

Encadré 7 : Un exemple de déclassement partiel : le portrait de René et Odile Ahmée

René et Odile sont – ou ont été – agents de service hospitalier (René est aujourd'hui à la retraite). Originaires de l'Île Maurice, ils sont arrivés en métropole en 1981.

Avant la Forestière :

À cette date, Odile est aide à domicile auprès d'une personne handicapée à Daumesnil dans le 12^{e} arrondissement de Paris. Ne vivant pas encore avec René, elle s'installe dans un studio qu'elle loue à côté de son travail (de 1981 à 1990). René loue, quant à lui, un appartement dans le 5^{e} arrondissement de Paris de 1981 à 1984, puis un autre à Montreuil de 1984 à 1990.

En 1990, le couple décide de s'installer ensemble. En consultant les petites annonces, ils prennent connaissance de la Forestière à Clichy-sous-Bois. De manière un peu atypique par rapport aux autres propriétaires qui insistent souvent sur la contrainte de leur installation dans cette résidence, René et Odile avouent de leur côté avoir d'abord été attirés par l'image de standing de la copropriété. « *C'était pour les cols blancs comme on dit »* se souvient René. (entretien 1)

Aussi, et au-delà de leur projet de vie commune, le choix de devenir propriétaires se conjugue à un calcul rationnel sur l'avenir. René et Odile estimaient que cette option aurait dû leur permettre de

sécuriser leur trajectoire résidentielle, notamment en prévision du passage à la retraite. « *On s'est dit : « c'est bien d'acheter, c'est une sécurité* ». (Odile, entretien 1).

À la Forestière :

En 1993, 3 ans après s'être installés à la Forestière, les deux membres du couple sont embauchés en tant qu'agents de service à l'hôpital de Montfermeil. René occupe un poste d'aide à la logistique, quand Odile est aide soignante. La copropriété a, dans cette configuration, l'avantage de leur permettre d'être logés à proximité de leur emploi.

Néanmoins, le couple déplore très vite la dégradation des bâtiments. Pour eux, cette situation s'explique en priorité par le changement dans le peuplement des résidences. De manière très concrète, ils associent la détérioration des bâtiments aux différentes vagues d'immigration. Celles-ci ayant conduit à l'arrivée de populations qu'ils jugent moins soucieuses du respect des règles de vie collective. « *Nous, entre gens éduqués, on sait quand baisser le ton. Eux, ils se disent des petits secrets, à l'autre bout de la rue là-bas ils entendent. […] Ces gens-là ne respectent rien. Ils cassent les voitures, ils taguent, ils laissent traîner les poubelles ».* (René, entretien 1).

En retour, cette dégradation de la Forestière devient un vecteur de déclassement. René et Odile considèrent leurs conditions de logement comme étant en décalage par rapport à leur stabilité professionnelle et/ou par rapport aux fonctions distinctives qu'ils donnaient à cette position résidentielle..

Plus concrètement, ces dimensions s'objectivent dans la façon dont ils se replient sur la sphère privée du logement, mettent à distance le quartier et éprouvent une gêne à recevoir leur entourage dans ces conditions. À l'inverse d'autres habitants, ils ne sont pas enchantés de leurs relations de voisinage. Ils précisent même ne pas vraiment connaître grand monde dans la résidence. « *Ici, on n'est pas du genre à rentrer et sortir avec les voisins* » (Odile, entretien 1). De même, ils ne participent à aucune réunion de copropriété. « *Ça ne sert à rien* » (René, entretien 1).

Par opposition aux relations distanciées qu'ils ont avec la Forestière, René et Odile valorisent les relations avec leurs collègues de travail. « *À l'hôpital, on est copain-copine avec tout le monde* » (René, entretien 1). Pour autant leurs conditions de logement limitent les possibilités de développer ces relations extérieures. René et Odile évitent en effet de recevoir du monde chez eux. « *On le fait de moins en moins. Les gens, quand ils viennent ici, ils ont peur. Nous, on est habitué mais eux, ils ont peur. Quand mon fils s'est marié, il est venu chez nous avec notre belle fille. Le premier jour, elle est descendue de l'avion. Elle est venue chez nous et elle a voulu repartir tout de suite. Elle a piqué une crise. Elle a ouvert la fenêtre, elle a regardé dehors et elle a dit : « ah non, non, je ne reste pas ici, je ne reste pas ici ». Je veux retourner chez moi au pays. Alors nous, ça nous gêne maintenant. On reçoit moins* ». (René, entretien 1).

Par rapport au programme de rénovation urbaine et à l'obligation de quitter la Forestière, René et

Odile sont partagés. Comme les autres propriétaires, ils vivent l'expropriation du logement comme une étape extrêmement difficile. « *Ça nous a choqué. Nous, on aurait voulu un transfert. On aurait voulu rester propriétaires* » (Odile, entretien 1). Mais dans le même temps, ils espèrent pouvoir être relogés dans un espace plus sécurisé. « *Moi, ce que je désire, c'est que ça soit encadré dans les nouveaux immeubles. Là, je pourrai dire je suis comblé, que je suis heureux. Vous savez, avec les connards que j'ai vu ici, ça sera un soulagement pour moi. Je n'aurai plus cette crainte de me dire : « oh, là, là, ils vont casser ma voiture. Oh, là, là, ils vont tabasser ma femme quand elle rentre du boulot ». Pour moi, ça sera un soulagement »* (René, entretien 1).

Après relogement :

En janvier 2014, le couple emménage dans un appartement de type F2 de 48 m2. Ce logement est plus petit que celui de la Forestière qui était un F3 de 75 m2.

Dans cet appartement, René et Odile continuent à regretter leur ancien statut résidentiel. « *On nous avait enlevé une partie de nous »* (Odile, entretien 2). Mais, ils valorisent dans le même temps le fait d'avoir pu accéder à un espace plus esthétiquement valorisé. Par rapport à la Forestière, ils reconnaissent aujourd'hui pouvoir plus facilement inviter leur entourage. « *On invite ici, on n'a plus honte »* (Odile, entretien 2). De même, ils insistent à plusieurs reprises sur la dimension sécurisante du logement neuf et de la présence du gardien. « *Ici, c'est bien, c'est neuf, on n'a plus peur. Le gardien est là, il y a plus de sécurité ici. Là-bas on était sur le qui-vive* » (René, entretien 2).

Dans ces conditions, René et Odile valident facilement les actions d'encadrement des professionnels. Celles-ci doivent permettre d'éviter que la situation ne redevienne comme à la Forestière et les déclasse encore davantage.

Au final, et comme le résume René, ils estiment, avec la rénovation urbaine, « *avoir perdu le statut de propriétaire mais gagné en qualité de vie* » (entretien 2).

Le premier entretien a été effectué 9 mois avant relogement, et le second 6 mois après relogement.

II. De l'entrée dans le parc social à la réhabilitation des trajectoires sociales et résidentielles : l'expérience des anciens locataires

À la différence des propriétaires, lorsque les anciens locataires de la Forestière sont relogés dans les résidences neuves, ils changent de logement mais pas réellement de statut résidentiel. Que ce soit dans le parc privé ou dans le parc social, ils restent en effet locataires.

Si le chapitre précédent a montré que l'accès au logement social est d'abord vécu comme un vecteur de contraintes[720], c'est pourtant ensuite parce que cette opération amène ces locataires à passer d'une copropriété dégradée à un immeuble neuf, qu'ils se sentent majoritairement réhabilités dans cette transaction. Comme ils sont plusieurs à le souligner, l'entrée dans un logement neuf est autant perçue comme une « chance » de pouvoir accéder à un espace plus valorisé que comme l'occasion de vivre dans des conditions similaires à celles majoritairement répandues en France :

> *« Moi, j'ai un grand plaisir à avoir un nouvel appartement. Depuis que je suis en France, je n'ai jamais eu une chance comme ça ».* Extrait d'entretien 1 (1 an et 7 mois avant relogement), Aïssata Mwana, ancienne locataire, titulaire d'une allocation adulte handicapée.

> *« À la Forestière on aurait dit qu'on vivait n'importe comment. Maintenant c'est mieux. On vit comme tout le monde en France ».* Extrait d'entretien 2 (7 mois après relogement), Ayse Yildirim, fille d'anciens locataires, étudiante en CAP vente.

> *« AN : Le quartier a changé, vraiment ça a changé. Ça se voit maintenant qu'on est en France. La porte de l'immeuble est fermée, tout est fermé. On est maintenant ici comme à Paris.*
>
> *RH : Avant ça ne se voyait pas ?*
>
> *AN : Non, ça ne se voyait pas. Comme on vivait ici, c'était pire qu'au pays. Même au pays ils vivent mieux que nous ».* Extrait d'entretien 1 (1 an et 11 mois avant relogement), Amina Ndongo, ancienne locataire, ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et titulaire d'une allocation-chômage.

À la manière des habitants qui, dès les premières opérations de rénovation urbaine, comparaient leur relogement dans le parc social à la possibilité de vivre dans des conditions identiques à celles des catégories supérieures[721], c'est ici le rapprochement par rapport aux manières de vivre des ménages français qui est valorisé. En fait, la lecture positive que ces habitants donnent au programme se mesure, aussi bien par comparaison aux conditions qu'ils ont connues à la Forestière, que par rapport à la façon dont cette copropriété a longtemps constitué pour eux leur seule possibilité de se loger. À ce sujet, il faut rappeler que, si ces anciens locataires sont plus récemment arrivés sur le territoire français, ils occupent des emplois souvent moins qualifiés et plus instables que les propriétaires. Dans cette conjoncture, c'est donc à cause de la modestie de leur position sociale, que l'accès à un parc privé moins

[720] Celles-ci sont notamment liées à l'obligation de devoir quitter son espace privatif, au fait d'être soumis au contrôle de ces manières d'habiter privatives, à l'impossibilité de pouvoir réellement choisir son futur logement et l'inquiétude financière que représentera le coût de celui-ci (voir chapitre 5).
[721] ALTHABE G., B. LEGE, et M. SELIM, *Urbanisme et réhabilitation symbolique*, *op. cit.*

dégradé leur a d'abord été impossible. De la même manière, c'est du fait de la longueur des délais pour l'obtention d'un logement social en Île-de-France, et face à l'obligation de régularité administrative (et dans une autre mesure budgétaire), que l'accès au parc social a lui aussi été compliqué. Après avoir multiplié les étapes résidentielles précaires et instables (hébergement, foyer de travailleur, hôtel meublé, sous location), c'est donc parce que les conditions d'entrée dans la copropriété dégradée sont moins sévères qu'ailleurs que cet espace constitue le seul moyen qu'ont eu ces habitants pour se loger de manière autonome (chapitre 1).

Ainsi, en partant de l'objectivation de leurs difficultés sur le marché du logement, des conditions de dégradation de la Forestière, puis en considérant que la mobilité résidentielle de ces habitants demeure en partie horizontale, on comprend pourquoi l'entrée dans un logement neuf est ici majoritairement perçue comme un vecteur de reclassement. Autrement dit, et même s'ils ont d'abord été fragilisés par le relogement, ce sentiment se mesure dès lors que ces locataires reconnaissent avoir eu accès à un espace plus esthétiquement valorisé, sans réellement changer de statut d'occupation.

Pour autant, loin d'être perçue de façon uniforme, cette expérience de la réhabilitation résidentielle sépare ces locataires en deux catégories. D'un côté se trouvent ceux pour qui le reclassement est partiel dans la mesure où compte tenu de la précarité de leur situation professionnelle et de la modestie de leur position sociale, ils estiment avoir été relogés dans un espace au-dessus de leurs moyens financiers. Aussi, cette première catégorie se complète de ceux pour qui l'expérience du relogement est contrainte par la répétition des malfaçons de construction dans leurs logements individuels (1). D'un autre côté, l'épreuve du reclassement est au contraire plus totale pour ces anciens locataires de la Forestière les plus socialement dotés. Concrètement, cette catégorie regroupe aussi bien ceux qui occupaient une position sociale supérieure au pays par rapport à celle qu'ils ont en France, que ceux qui connaissent aujourd'hui une relative stabilité professionnelle (2).

1. « C'est presque trop bien » : la réhabilitation partielle des locataires les plus précaires

Si les anciens locataires s'estiment majoritairement réhabilités d'avoir eu accès à un logement neuf, cette expérience n'est pour la moitié d'entre eux que partielle. Dans un premier cas, sont concernés les habitants les plus précaires qui estimaient vivre à la Forestière

dans un logement adapté à la modestie de leur position sociale. En dépit de la pénibilité des conditions de vie dans cette résidence, ce sentiment s'explique parce qu'ils ont conscience des difficultés qu'ils auront à se reloger et parce que les loyers sont à la Forestière souvent moins chers qu'ailleurs (1.1). Si, en intégrant le parc social neuf, ces habitants se sentent en partie reclassés, cette perception est pourtant ensuite directement menacée par le coût que représente l'accès à cette nouvelle place et par l'incapacité financière qu'ont certains à y faire face (1.2). Dans un second cas, sont aussi partiellement réhabilités ceux pour qui les espoirs de reclassement résidentiel sont directement mis à mal par la multiplication et la répétition des malfaçons de constructions dans les logements neufs (1.3).

1.1. Le logement en copropriété dégradée comme le reflet d'une position sociale modeste

Compte tenu de la dégradation des bâtiments et du manque d'entretien causé par le budget de fonctionnement déficitaire, les conditions de vie à la Forestière sont comme dans la plupart des copropriétés dégradées, particulièrement difficiles[722]. Au quotidien, les habitants sont ainsi régulièrement confrontés aux pannes d'ascenseurs, à l'absence de lumière sur les paliers, à la dégradation des boîtes aux lettres ainsi qu'aux nombreuses détériorations dans les parties communes (squats, tags, déchets, urine,…). Pourtant, – et en dehors de ceux qui sont logés par des « marchants de sommeil » –, les loyers sont dans cette résidence bien inférieurs à ceux pratiqués dans le reste du parc privé ou social. Comme le souligne Marion Franck, chargée de mission habitat dans un organisme public, ce constat est d'ailleurs encore plus prégnant depuis que les appartements ont été rachetés par l'AFTRP. À partir de cette date, et jusqu'à celle du relogement, le montant demandé au titre du loyer et des charges mensuelles se situe en effet bien en dessous des tarifs pratiqués dans le logement social :

> *« MF : Pour le montant du loyer on a pris 5,73 euros le m2*[723] *ce qui était à l'époque moins que le loyer PLAI* [724]*et sans les marges locales. Autant vous dire que c'est un loyer qui n'existe plus actuellement.*

---

[722] LE GARREC S., « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil », *op. cit.* ; LEES J., « Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille », *op. cit.*

[723] À titre de comparaison, le prix des loyers fixé pour 2016 dans le logement social s'élève à 6,21 euros le m2 pour la catégorie de logements dite « très sociale » et pour les communes se situant dans les zones où le marché du logement y est le plus tendu (Paris et sa grande couronne notamment). SITE INTERNET DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT, *Les plafonds des loyers*, URL: http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/les-plafonds-de-loyers/, consulté le 15 août 2016.

RH : À quoi correspondent les marges locales ?

MF : Si vous voulez, l'État fixe chaque année le loyer plafond et, en fonction de ce que vous construisez, il y a des marges locales qui font que votre loyer est majoré ou pas. C'est, si vous avez des ascenseurs, des grands logements, si vous êtes à côté d'un tramway. L'idée, c'est que les bailleurs puissent louer plus cher si l'immeuble se situe dans une zone où le programme est attractif et si le bailleur investit pour la résidence. Nous, on n'a évidemment pas appliqué ces marges. Nous, on est à 5,73, c'est donc bas. Après, on a défini un montant de charges qu'on n'a jamais révisé. C'est le même depuis 5 ans ».

Si ce prix n'est en fait appliqué que depuis le rachat des appartements par l'AFTRP, sur toute la durée de leur installation à la Forestière, le budget moyen consacré aux dépenses logement (loyer et charges) des locataires interrogés reste plus bas que dans le neuf. Pour être logés dans cette copropriété, ceux-ci dépensaient en moyenne 616 euros par mois pour des appartements allant du F3 de 65 m2 au F5 de 95 m2[725]. Cette somme est ensuite augmentée à 725 euros par mois dans les logements sociaux neufs proposés après relogement.

C'est donc aussi bien au regard des difficultés qu'ils ont eu pour se loger autrement, que parce que les loyers proposés dans cette résidence sont moins chers qu'ailleurs, que la copropriété dégradée constitue, pour les ménages les plus précaires[726], une offre de logement moins onéreuse et qu'ils jugent adaptée à la modestie de leurs ressources. Très concrètement, la façon dont ces habitants se satisfont de leurs conditions résidentielles s'apprécie quand, contrairement aux locataires les plus socialement dotés, aucun de ceux qui figurent parmi les plus précaires n'avait jusque-là émis le souhait de quitter la copropriété pour se reloger dans le parc privé ou social. De même, aucun n'avait une demande de logement social active avant la mise en place des relogements par le programme. À l'exemple d'Aïssata Mwana, c'est donc parce qu'ils ont conscience de la faiblesse de leur budget et des difficultés qu'ils auront à se reloger que ces habitants se contentent du logement qu'ils occupent dans la copropriété.

« RH : Est-ce que vous aviez fait une demande de logement social avant de savoir que vous alliez être relogés.

AM : Non. Ce n'était pas nécessaire puisque j'avais déjà un appartement. Moi, là où je suis, ça chauffe bien, ça se passe bien, je ne vois pas pourquoi j'aurais eu envie de partir.

RH : Vous aimiez bien ici ?

---

[724] Ce sigle signifie Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Il désigne la catégorie de logements sociaux destinée aux plus faibles revenus.

[725] NB : ce montant ne tient pas compte des aides au logement que perçoivent la plupart de ces habitants.

[726] Sont entendus sous la catégorie de « ménages les plus précaires » ceux qui parmi les habitants n'ont pas de salaires réguliers, vivent des minima sociaux (RSA, AAH), avec une pension d'invalidité et ou une allocation chômage.

AM : Comme je ne travaille plus et que je suis malade, je n'ai pas les moyens de chercher un autre logement. Je sais que je n'ai pas de fiches de paye. Ici c'est bien ». Extrait d'entretien 1, (1 an et 7 mois avant relogement), Aïssata Mwana, ancienne locataire, titulaire d'une Allocation Adulte Handicapé.

À la manière des « *mal-logés qui cumulent les handicaps sociaux (exclusion du marché du travail, faible qualification, situation d'irrégularité sur le territoire, etc.)* » décrits par Pascale Dietrich-Ragon, le logement dans la copropriété dégradée s'envisage pour Aïssata, et les locataires les plus précaires, « *comme la suite « logique » de tous ces désagréments* [727] » autant que comme une solution adaptée à leur faible budget. Autrement dit, pendant qu'Aïssata reconnaît que la précarité de sa position sociale l'empêche de pouvoir se loger ailleurs (« *je n'ai pas les moyens de chercher un autre logement* »), c'est aussi parce qu'elle est consciente de la modestie de sa position sociale, qu'elle accepte en retour les conditions de son logement à la Forestière.

1.2. Le parc social neuf : une ascension résidentielle incertaine

Par la suite, et alors qu'aucun de ces anciens locataires les plus précaires n'avait le souhait de quitter la Forestière, tous reconnaissent que le relogement dans le parc social leur a donné la possibilité d'entrer dans un logement et un immeuble plus valorisé :

« Ici, je suis mieux. Je suis super contente. Je préfère ici parce que vraiment la disposition de l'appartement, c'est très bien. C'est trop beau ici ». Extrait d'entretien 2 (8 mois après relogement), Aïssata Mwana, ancienne locataire, titulaire d'une Allocation Adulte Handicapé.

« Maintenant, quand on rentre, c'est bien. Là-bas, on voyait que c'était des bâtiments qui allaient tomber sur nous. Là, quand on voit les bâtiments, c'est mieux. Même l'adresse c'est mieux. Avant, c'était 15 001 la Forestière. Ça voulait dire qu'on était au bâtiment 15 et dans le premier appartement. Personne ne comprenait cette adresse. Là, c'est 2 allée des cyprès, c'est mieux déjà [728] *».* Extrait d'entretien 2 (7 mois après relogement), Ayse Yildirim, fille d'anciens locataires, étudiante en CAP vente (son père est employé de restauration et sa mère ne travaille pas).

« On aimait bien la Forestière. On était habitué, mais c'est vrai qu'ici c'est mieux. C'est neuf ». Extrait d'entretien 2 (6 mois après relogement), Denis Perroa, ancien locataire, titulaire d'une pension d'invalidité après avoir été employé comme carrossier.

---

[727] DIETRICH-RAGON P., « Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel », *op. cit.* (Page 374).

[728] Pour garantir l'anonymat, le numéro et le nom de la rue pour ces adresses sont fictifs.

Ici, l'impression de revalorisation se matérialise donc aussi bien par la dimension esthétique des bâtiments et des logements que, de manière plus anecdotique, par le changement symbolique d'adresse postale. Si dans cette conjoncture, ces habitants sont en partie réhabilités par rapport à la situation résidentielle qu'ils connaissaient à la Forestière, ce sentiment est pourtant tout de suite limité par le coût que représente l'accès à ce nouvel appartement et par l'incapacité qu'ils ont d'y faire face. Précédemment, il a été souligné que le montant moyen des dépenses liées au logement (loyer et charges) s'élevait à 616 euros mensuels à la Forestière. Dans les résidences neuves, celui-ci est aujourd'hui réévalué à 725 euros. En pratique, cette différence de prix ne se justifie pas par une augmentation des loyers. Ceux-ci sont conventionnés à un tarif peu élevé et il est aussi fréquemment appliqué un « loyer de relogement » calculé en fonction du taux d'effort des ménages[729]. À l'origine de cette augmentation, se trouve donc surtout la réévaluation des charges mensuelles. Celle-ci résulte de l'individualisation de toutes les dépenses énergétiques (électricité, eau chaude) qui étaient à la Forestière collectives et de la facturation de nombreux services qui n'existaient plus dans l'ancienne copropriété. Il s'agit par exemple de la location d'une place de parking (15 euros) ou encore des frais afférents à l'entretien des immeubles, à l'utilisation des ascenseurs et à la présence des gardiens. Si de manière générale, l'ensemble des habitants interrogés déplorent cette augmentation du coût du logement, cette situation est encore plus dramatique pour les locataires disposant des ressources les plus modestes. À ce titre, les expériences d'Aïssata Mwana, Denis et Isabelle Perroa et Majid Arfan illustrent, à différents, degrés comment à côté de la dimension requalifiante que procure l'accès à un logement neuf, cette étape risque aussi d'accentuer la fragilité économique de ceux qui étaient déjà marqués par la modestie de leurs ressources.

Avec le programme de rénovation urbaine, Aïssata Mwana (ancienne locataire, titulaire d'une Allocation Adulte Handicapé) a quitté le logement qu'elle occupait à la Forestière (un F4 de 76 m2) pour être relogée avec son fils dans un appartement de type F3 de 68 m2. Dans ce logement plus petit, c'est confrontée à des contraintes d'aménagement et de transport de meubles qu'elle n'a pu conserver tout son ancien mobilier comme elle aurait souhaité. À titre d'exemple, Aïssata a dû se séparer de sa cuisine équipée qui ne rentrait plus dans la configuration de son nouveau logement ainsi que des meubles qui composaient sa chambre et de celle de son fils. Ceux-ci se sont révélés impossibles à démonter :

[729] Les dépenses consacrées au logement ne doivent pas dépasser 33% de l'ensemble des ressources de chaque ménages.

« AM : Le déménagement n'a pas été facile. Les aménageurs sont venus, ils étaient gentils mais j'ai vraiment presque tout perdu.

RH : Ah bon ?

AM : Ben oui, vous savez j'avais des choses de Conforama. Quand on le monte, ce n'est après pas possible de les défaire pour les remonter. Si on démonte, il y a des choses que l'on casse comme la chambre du petit et ma chambre aussi. Vraiment, j'étais perturbée. Bon j'ai récupéré certaines choses mais c'est les chambres que je n'ai pas récupérées. On m'a dit madame, ce n'est plus possible pour le remonter.

RH : Vous avez donc dû racheter des meubles ?

AM : Ben oui, j'ai dû acheter. On m'a quand même aidée, mais pas pour tout. Par exemple, j'ai changé ma cuisine, l'ancienne ne rentrait pas. Ça m'a coûté un peu cher pour aménager ». Extrait d'entretien 2 (8 mois après relogement).

En dehors des quelques aides dont elle a bénéficié, Aïssata a donc dû assurer, elle-même, une partie des dépenses nécessaires à l'aménagement de son nouveau logement. Dans ce cadre, si elle affirme avoir utilisé le peu d'argent qu'elle avait de côté, elle précise aussi avoir souscrit à divers échéanciers de paiement et crédit à la consommation. Ceux-ci l'ont aujourd'hui mise dans une situation budgétaire compliquée : « *J'ai maintenant un fort découvert que je n'arrive pas à combler* ».

Ajouté à cette fragilisation économique, le budget d'Aïssata est ensuite amputé par le montant demandé pour le loyer et les charges dans ce logement. À la Forestière, elle s'acquittait d'un loyer de 650 euros charges comprises. Aujourd'hui, celui s'élève à 613 euros hors charges. II lui faut donc rajouter les charges générales, l'eau et l'électricité. Or, si une mensualisation de 37 euros était par exemple prévue pour sa consommation d'eau, elle n'a pas été appliquée pendant les 8 premiers mois qui ont suivi son emménagement. À la mise en place de ce prélèvement, Aïssata s'est donc retrouvée avec un arriéré d'environ 300 euros dus au titre des mois écoulés non payés. Cette situation ne fait donc qu'accroître aujourd'hui ses difficultés budgétaires.

Parallèlement, Denis et Isabelle Perroa ont accédé, avec le programme de rénovation urbaine, à un appartement de type F5 qu'ils partagent avec leurs deux enfants et leurs deux petits enfants. À la Forestière ils vivaient dans un appartement de type F3. Si, conformément à la volonté de favoriser la décohabitation des ménages multi-générationnels, il leur a d'abord été proposé de reloger leur fille ainée et ses deux enfants à part, cette éventualité a ensuite été abandonnée au regard des faibles ressources de l'ensemble du foyer. Denis et Isabelle perçoivent chacun une pension d'invalidité dont le montant s'élève pour eux deux à 1 400 euros par mois. Leur fille qui travaille en intérim n'a pas vraiment de revenu stable.

En dépit de ce faible budget, c'est parce qu'ils ont été relogés dans un appartement plus grand, que le coût de leurs dépenses afférentes au logement est aujourd'hui bien plus élevé que ce qu'ils payaient à la Forestière. Alors qu'ils s'acquittaient d'un loyer de 650 euros charges comprises (puis 572 après le rachat par l'AFTRP), leur loyer dans le logement social s'élève maintenant à 1 000 euros hors charges. Comme ils retirent 180 euros d'APL[730], il leur reste donc à payer une mensualité de 820 euros par mois. Même s'ils sont financièrement aidés par leur fille, leurs dépenses affectées au logement ont donc considérablement augmenté. D'ailleurs, et dès les premiers mois qui ont suivi leur installation, ceux-ci ont été confrontés à des retards dans le paiement de leur loyer. S'ils ont, à chaque fois, essayé de régulariser cette situation, leur prélèvement a quand même été augmenté d'une pénalité de retard de 9 euros.

De manière concrète, la fragilisation économique que provoque cette nouvelle étape résidentielle se mesure là où Denis et Isabelle se trouvent aujourd'hui dans l'incapacité de meubler leur appartement. Après avoir laissé quelques meubles abîmés à la Forestière, ceux-ci précisent ne pas avoir les moyens d'en acheter de nouveaux. Le salon dans lequel se déroule le second entretien, n'est par exemple maintenant composé que d'une table et de quelques chaises. Dans le même esprit, c'est aussi pour ces raisons budgétaires que cette famille avoue avoir dû se restreindre dans ses loisirs depuis son déménagement :

> *RH : Il y a des choses que vous ne faites plus maintenant et que vous faisiez avant ?*
>
> *DP : Ah ben oui, par exemple on ne part plus en vacances. Je devais partir là, mais à cause du loyer, je n'ai pas pu. […] Je n'invite pas non plus. Je n'ai pas les moyens d'inviter. Si j'avais les moyens, je le ferais, mais là, je ne peux pas. Ma famille est venue voir comment est-ce que c'était mais voilà, ils ne sont pas venus manger. Bientôt peut-être, quand on aura plus de sous ».* Extrait d'entretien (6 mois après relogement), Denis et Isabelle Perroa, anciens locataires, titulaires d'une pension d'invalidité.

Dans un dernier cas, la menace d'une fragilisation économique post-relogement est aussi apparue lors de la seconde rencontre avec Majid Arfan. (Celle-ci a été effectuée 5 mois près relogement). Relogé d'un appartement de type F3 à la Forestière à un pavillon en duplex de type F5, Majid est aujourd'hui très inquiet quand à la façon dont il va pouvoir faire face aux dépenses liées à son nouveau logement, et surtout aux régularisations de charges. De manière assez révélatrice, il propose par exemple pendant l'entretien de me servir un café. Dans le but de faire le moins de frais possible, celui-ci explique qu'il est plus avantageux de remplir sa cafetière avec de l'eau en bouteille bon marché, et de servir le café dans un gobelet

[730] Ils percevaient le même montant d'APL à la Forestière.

en plastique (« *ça coûte 1 euro les 100 verres* »), plutôt que d'utiliser l'eau du robinet pour alimenter sa machine et faire sa vaisselle ensuite. Majid Arfan est un ancien locataire, auto entrepreneur e-Commerce et titulaire d'un RSA

Ainsi, qu'ils soient marqués par des difficultés à assumer leurs charges mensuelles, par l'impossibilité d'aménager leur logement – par la contractualisation de dettes, le cas échéant – , ou par l'obligation de devoir rompre avec certaines pratiques de loisirs et de consommations (limiter les sorties, surveiller ses dépenses, ne plus inviter son entourage), toutes ces expériences démontrent comment le relogement dans le parc social neuf contribue, dans le même temps, à accroître la fragilisation économique des habitants les plus précaires. Ceux-ci se trouvent même plus généralement dans une situation contradictoire. En même temps qu'ils ont eu accès à une place plus valorisée, ils restent limités – voire fragilisés – par leur position économique restée inchangée[731].

En outre, si ces habitants valorisent le fait d'avoir eu accès à un logement neuf, c'est pourtant ensuite parce qu'ils reconnaissent ne pas avoir les moyens de faire face aux dépenses qu'implique cette nouvelle place résidentielle, que tous avouent regretter leur logement à la Forestière. À la question de savoir s'ils préfèrent être logés dans un logement neuf ou bien dans la copropriété, tous ceux situés dans cette catégorie répondent : la Forestière. C'est en tout cas ce que précise Denis Perroa, ancien locataire, titulaire d'une pension d'invalidité après avoir été employé comme carrossier :

> *« RH : Si vous aviez le choix, vous préfériez rester ici ou retourner à la Forestière ?*
>
> *DP : Ben, on aurait préféré rester là-bas. Le prix n'est pas le même. S'ils n'avaient pas cassé, on serait rester là-bas. C'est bien ici, mais c'est presque trop bien. On n'a pas vraiment les moyens ».* Extrait d'entretien (6 mois après relogement).

Dans son analyse, Henri Coing soulignait qu'après avoir connu le confort moderne, les habitants relogés ne retourneraient sous aucun prétexte dans leur vieux logement[732]. À l'inverse, c'est donc aujourd'hui parce qu'ils sont confrontés à la modestie de leurs ressources – et certainement parce que le gain qualitatif obtenu par le relogement n'est pas de même ampleur – que ces anciens locataires avouent préférer la Forestière. Dans ce cas, on comprend que si le relogement dans le parc social est d'abord perçu comme un vecteur de réhabilitation

[731] Ce constat avait d'ailleurs déjà été établi lors des opérations de rénovation dans les années 70. ALTHABE G., B. LEGE, et M. SELIM, *Urbanisme et réhabilitation symbolique*, *op. cit.*
[732] COING H., *Henri Coing. Rénovation urbaine et changement social*, *op. cit.*

résidentielle, c'est donc ensuite parce que ceux-ci se trouvent financièrement fragilisés par l'accès à cette nouvelle place que leur expérience du reclassement n'est que partielle. Comme l'exprime Denis, cette situation provoque même un décalage entre la façon dont ils se situent socialement (leur position sociale) et la nature de leur nouveau logement (« *c'est bien ici mais c'est presque trop bien. On n'a pas vraiment les moyens* »).

En fait, l'expérience de ces locataires rappelle alors que les habitants relogés sont souvent *« en demande d'un lieu ni spécialement stigmatisé, ni trop côté* » mais « *aspirent [seulement] à se sentir à leur place* [733] ».

Par rapport aux actions des professionnels, le sens que ces habitants donnent à ces interactions dépend directement de cette expérience du relogement et du risque de fragilisation économique qu'ils rencontrent. Ainsi, l'encadrement des professionnels n'est ici, ni perçu comme un vecteur d'accentuation de la chute symbolique, ni comme un moyen d'empêcher une nouvelle situation de dégradation, mais plutôt comme une façon d'éviter l'accentuation de leurs difficultés budgétaires. Autrement dit, ces habitants légitiment le rôle des professionnels et les rappels aux règles parce qu'ils espèrent que ceux-ci permettront un meilleur contrôle de leurs charges locatives. C'est en tout cas ce que précise Denis Perroa :

> *« RH : Est-ce que vous trouvez ça bien qu'il y ait des règles ?*
>
> *DP : Oui, je trouve que c'est normal. Il faut des règles. Ils nous disent tout ce qu'il faut faire et qu'il ne faut pas faire.*
>
> *RH : C'est quoi par exemple ?*
>
> *DP : Ben, c'est ne rien laisser sur le palier, c'est ne pas jouer avec l'ascenseur…*
>
> *RH : Ça serait quoi le risque, s'il n'y avait pas ces règles ?*
>
> *DP : Le risque, c'est que ça retombe comme c'était à la Forestière. C'est que ça se dégrade. Et, je pense que si tout est respecté comme il faut, les charges ne vont pas augmenter. C'est important parce que c'est déjà cher ici ».* Extrait d'entretien 2 (6 mois après relogement), ancien locataire, titulaire d'une pension d'invalidité après avoir été employé comme carrossier.

Le regard que Denis porte sur les pratiques des professionnels est donc influencé par la précarité de sa situation. Dès lors, on comprend d'ailleurs comment les arguments économiques, dont usent ces intervenants pour imposer de nouvelles normes d'habiter, interpellent les ménages les plus modestes. En sachant que le maintien de leur reclassement résidentiel est déjà plus que fragile, c'est donc parce qu'il est pensé que ces interactions

[733] DIETRICH-RAGON P., « Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel », *op. cit.* (Page 385).

permettront de limiter l'aggravation de leurs situations budgétaires, que celles-ci sont acceptées.

1.3. Le reclassement résidentiel contrarié par la répétition des malfaçons de construction

À côté des habitants les plus précaires, sont aussi concernés par le reclassement résidentiel partiel ceux qui sont déstabilisés par la multiplication des malfaçons de construction dans les logements individuels. Elles concernent par exemple les cas d'infiltration d'eau dans la toiture de l'immeuble ou dans les murs, la mauvaise étanchéité des fenêtres, la présence de moisissures liée à une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) défectueuse ou encore l'apparition de fissures. Si ces situations ne sont pas généralisées à tous les logements, ni mêmes seulement réservées qu'aux anciens locataires, elles concernent néanmoins 4 des habitants interrogés après relogement (3 anciens locataires et 1 ancienne propriétaire). Pour ceux dont la position sociale est marquée par une relative stabilité professionnelle, l'arrivée de ces malfaçons minore considérablement les avantages et la fonction réhabilitatrice qui aurait dû résulter du relogement dans un immeuble neuf. Concrètement, c'est ce que révèle par exemple Nora Hamboun lorsque, peu de temps après son emménagement, son salon a été endommagé par une importante infiltration d'eau :

« NH : Maintenant, je ne peux rien faire à cause de ça. (Elle montre un trou provoqué par une infiltration d'eau dans le plafond). Même des rideaux, je ne peux pas les mettre. Tu as vu ce que j'ai.

RH : C'est une fuite d'eau ?

NH : Ils ne savent même pas d'où elle vient. Ils ont fait des tests partout mais ils ne savent pas d'où ça vient. Moi ça m'embête et eux ne se bougent pas trop. La première fois, quand je suis venue ici et qu'il pleuvait, il pleuvait chez moi. Après, il y a eu une grande boule, comme un ballon. J'ai appelé la gardienne, elle m'a dit : « c'est de l'eau ». Quand les techniciens sont venus ils ont dit : « peut être que c'est le chauffage ? ». Puis non, ça n'a rien à voir.

RH : Ça fait longtemps que vous avez ça ?

NH : Le trou ? C'est depuis le mois de juin.

RH : Et le ballon ?

NH : C'était début juin aussi. Ça a commencé parce que quand il pleut dehors, il pleut chez moi aussi. Avant je mettais un torchon là-bas, je le mettais pour récupérer l'eau parce que je fais attention. J'ai un tapis à côté.

RH : Vous avez encore un peu d'eau quand il pleut ?

NH : Quand il pleut toute la journée, ben le lendemain ça commence à couler. Je mets une bassine et le torchon à côté ». Extrait d'entretien 2 (11 mois après relogement), Nora Hamboun, ancienne locataire, agent de sécurité rentées et sorties scolaires.

Dans la suite de l'entretien, et alors que Nora s'est toujours montrée très attachée à la Forestière et pas forcément déstabilisée par la dégradation des bâtiments, celle-ci reconnaît pourtant que ces malfaçons ne sont pas en cohérence avec l'image qu'elle se fait d'un logement neuf. Plus encore, cette situation ne lui permet pas d'apprécier les bénéfices qui auraient dû découler de cette nouvelle place résidentielle. Alors qu'elle estime qu'elle ne devrait plus être gênée par ses conditions de logement, elle se montre par exemple encore réticente à l'idée d'inviter de la famille ou des amis chez elle :

« Je suis gênée de recevoir. C'est du nouveau, alors normalement ça doit être tout beau. Je sais que ce n'est pas de ma faute, mais c'est un peu gênant ». Extrait d'entretien 2 (11 mois après relogement),

C'est donc par anticipation à la portée stigmatisante que peut provoquer la présence de malfaçons dans son appartement que Nora préfère limiter les réceptions chez elle. Si compte tenu de sa stabilité professionnelle et de celle de son mari (elle est agent d'entrées et sorties scolaires, son mari est cheminot), l'accès à un logement neuf aurait pu constituer un moyen de réhabilitation, c'est donc au contraire parce que cette situation ne lui permet pas de se défaire du risque de stigmatisation lié à ces conditions résidentielles que son expérience du reclassement reste limitée.

Encadré 8 : Un exemple de reclassement partiel : le portrait d'Aïssata Mwana

Originaire du Congo Aïssata Mwana est arrivée en France en 1998. Au pays, elle était esthéticienne dans un salon de coiffure. En France, elle a travaillé comme femme de ménage de 1998 à 2007. Puis, après un accident (qu'elle ne détaille pas davantage), elle est devenue titulaire d'une Allocation Adulte Handicapé.

Avant la Forestière :

À son arrivée en France, Aïssata a été hébergée pendant 2 ans chez une de ses cousines dans les Hauts-de-Seine. En couple, elle a ensuite souhaité se loger de façon autonome. Alors, quand un de ses amis, locataire à la Forestière décède en 2001, Aïssata propose au propriétaire de le remplacer. « *À l'époque, la Forestière c'était une cité abandonnée. Les gens n'en voulaient plus. C'est comme ça que je suis entrée* ». (Entretien 1).

À la Forestière :

À la Forestière, Aïssata reconnaît la dégradation des bâtiments, mais la relativise par rapport à sa position professionnelle. Consciente de ses faibles ressources, elle sait qu'elle n'aura sûrement pas d'autres options pour se loger. « *J'ai trouvé l'appartement trop sale, il y avait plein de travaux, mais comme je n'avais rien pour vivre, j'étais obligée* » (entretien 1). Ensuite, ce sentiment se renforce dès lors qu'elle devient titulaire d'une allocation d'adulte handicapé. Pour elle, cette situation ne l'autorise par exemple pas à être exigeante sur son logement. Comme elle le souligne à propos de la procédure de relogement, elle estime ne pas être légitime à se montrer impatiente ou sélective. « *Je n'ai pas de raison d'être pressée. Je sais que je ne travaille pas, alors je n'ai pas raison d'être pressée*. *Je prendrai ce qu'on me donnera* » (entretien 1). Aïssata fait donc partie des locataires les plus précaires qui voient le logement à la Forestière comme la suite logique de leurs positions sociale et professionnelle dévalorisées.

À l'annonce du programme de rénovation urbaine et des relogements, Aïssata accepte cette décision. Même si elle reconnaît qu'il n'y avait pas pour elle d'urgence à déménager et qu'elle se sent bien à la Forestière, elle vit le programme et la possibilité d'accéder à un logement neuf comme une chance. « *Depuis que je suis en France, je n'ai jamais eu la chance comme ça* » (entretien 1).

Après relogement :

En septembre 2015, Aïssata est relogée dans un appartement de type F3 (elle logeait dans un F4 à la Forestière). Même si son nouveau logement est à présent plus petit, elle le préfère largement. « *Je ne m'attendais pas à ça. Pour moi, c'est une surprise dans ma vie. Je suis hyper contente* » (entretien 2). Malgré ce regard positif, le maintien de la perspective réhabilitatrice de cette opération est aujourd'hui compromis par la précarité des ressources d'Aïssata. 6 mois après son relogement, elle avoue avoir accumulé un découvert qu'elle ne parvient pas à résorber. De même, elle possède une dette d'eau et plusieurs crédits à la consommation qu'elle n'a pas encore remboursés.

Si elle est attentive aux actions des professionnels (elles permettent d'éviter la dégradation et de faire des économies), sa situation est donc aujourd'hui directement menacée par ses difficultés à assumer sa nouvelle place résidentielle.

Le premier entretien a eu lieu 1 an et 7 mois avant relogement et le second 8 mois après relogement.

2. Le reclassement total des locataires les plus socialement dotés

Face à l'expérience des habitants les plus précaires et de ceux concernés par des malfaçons de construction, l'étape du reclassement résidentiel est au contraire totale pour les locataires marqués par une certaine stabilité professionnelle et/ou pour ceux qui occupaient des positions sociales et résidentielles plus valorisées dans leur pays d'origine. Ainsi, pendant que l'emplacement de leur logement à la Forestière était perçu comme en dissonance avec leur position sociale (actuelle ou passée) (2.1), le relogement dans le parc neuf est cette fois-ci associé à une véritable réhabilitation de leur trajectoire (2.2).

2.1. « C'est la honte » : du logement à la Forestière à l'épreuve du déclassement

En règle générale, ceux qui étaient locataires à la Forestière occupent des emplois souvent moins qualifiés et/ou parfois plus instables que les propriétaires. Mais, certains d'entre eux avaient une position sociale pourtant bien plus élevée dans leur pays d'origine. Par exemple, s'ils sont aujourd'hui respectivement autoentrepreneur dans la réparation de véhicules et allocataire du RSA, ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et titulaire d'une allocation-chômage ou encore surveillant dans un collège et titulaire d'une allocation-chômage, Assane Maka, Amina Ndongo et Marwan Khalil étaient respectivement ingénieur, hôtesse de l'air et professeur de langue avant de venir en France. Qu'ils aient quitté leur pays pour des raisons politiques, économiques ou bien pour satisfaire un projet personnel, aucun d'entre eux n'a donc obtenu la reconnaissance de ses diplômes et/ou de son ancienne position en France (chapitre 1). De même, si d'autres de ces locataires occupent des emplois peu qualifiés, il n'empêche qu'ils sont pour certains réguliers. C'est le cas de Mariam Doumbia et Aya Simba qui sont employées de ménage depuis plusieurs années en CDI.

Si comme les autres, ces locataires ont été contraints dans leurs choix résidentiels par la faiblesse de leurs ressources et/ou parfois l'irrégularité de leur situation administrative, c'est comparativement à leur ancienne position sociale et/ou à cette stabilité professionnelle que le logement à la Forestière a longtemps constitué, pour eux, un vecteur de déclassement social et résidentiel. Et ce, alors même qu'ils se montrent au fil du temps paradoxalement attachés à cet espace. Très concrètement, la chute symbolique que représente la copropriété dégradée se matérialise tout d'abord dans la façon dont ces habitants contrôlent l'information

sur leur position résidentielle et notamment avec leur entourage qui ne vit pas sur le quartier (famille restée au pays, collègue de travail). À la manière d'un stigmate qui les discréditerait et les fragiliserait, s'il était révélé, c'est parce que ceux-ci disent avoir « honte » de leur situation résidentielle, qu'ils évitent au maximum d'inviter leur entourage à la Forestière et donc de dévoiler cette position :

> *« AN : Ici, comme je suis, je n'invite pas mes cousins. Je ne les invite pas ici. Ils vont monter dans les escaliers dans l'immeuble comme ça ? Ah mais non. Ah mais non. Moi j'ai honte de les faire venir ici. Dans la maison, ce n'est pas le problème, mais à l'entrée ? Ce n'est pas possible. Si mes cousins qui viennent du pays, s'ils viennent en mission ici, s'ils m'appellent, je les invite au restaurant, pas ici à la maison. Ma maison est propre, mais en bas, le bâtiment ? Même ma fille, ses amis ils ne viennent pas ici. Elle me dit, je ne vais pas les amener ici. Je ne vais pas les inviter maman. […] Maintenant, la famille qui est ici, qui sait comment ça se passe en France, ils viennent. Mais la famille qui est en Afrique, je ne les amène pas ici. […] Eux, ils se disent c'est la France, c'est l'Europe tout ça. Non, non, je ne veux pas les amener ici. Au pays, je ne peux pas dire que j'étais mieux que tout le monde mais j'étais bien parce que je travaillais. J'avais les moyens de payer le loyer et puis j'avais une voiture, j'avais les moyens de payer l'essence. J'étais bien au pays par rapport à ça. Eux maintenant, ils savent qu'on est en France mais comme je n'ai pas une aussi belle maison que celle que j'avais là-bas, je ne peux pas le dire ».* Extrait d'entretien 1 (1 an et 11 mois avant relogement), Amina Ndongo, ancienne locataire, ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et titulaire d'une allocation-chômage.

> *« AM : Moi, je suis d'origine immigrée, quand je reçois certains amis ici qui viennent d'Afrique, ils sont choqués. Il y a certains quartiers de mon pays qui n'ont rien à voir avec ici. Quand ils regardent l'état du quartier, des immeubles, vous remarquez qu'ils retiennent leur souffle. Quand vous traversez la porte et que vous vous asseyez, ils vous disent : « c'est bizarre ici, ça fait peur ».*
>
> *RH : Vos amis vous font des remarques en venant ici ?*
>
> *AM : Oui.*
>
> *RH : Et, est-ce que c'est un frein pour vous pour inviter de la famille, des amis ?*
>
> *AM : Oui. Moi, j'évite d'inviter certaines personnes chez moi. La famille, les amis que j'avais avant par exemple. Ils ne viennent pas ici. Avant, quand j'étais dans mon pays, je travaillais au ministère de l'énergie, alors certains de mes copains, j'ai préféré les recevoir dans un restaurant à Paris où je ne sais où mais pas ici ».* Extrait d'entretien 1 (10 mois avant relogement), Assane Maka, ancien locataire, autoentrepreneur dans la réparation de véhicules et allocataire du RSA.

> *« RH : À votre travail, vous en avez parlé de votre relogement ?*
>
> *AS : J'ai parlé de mon nouveau logement, mais je n'avais pas parlé de mon logement à la Forestière. Ils ne savaient pas que j'habitais dans un logement pourri. Je travaille, je ne pouvais pas le dire ».* Extrait d'entretien 2 (7 mois après relogement), Aya Simba, ancienne locataire, employée de ménage.

Que ce soit parce que leurs conditions de logement étaient meilleures au pays (Amina), parce qu'ils y occupaient une position sociale plus élevée (Assane) ou parce qu'ils

considèrent que la copropriété dégradée n'est pas une solution cohérente au regard de leur stabilité professionnelle (Aya), c'est bien, à chaque fois, en fonction du potentiel stigmatisant de cette position résidentielle que ceux-ci préfèrent ne pas la dévoiler. À la place, est alors privilégiée la stratégie de contournement du stigmate. Celle-ci consiste à recevoir l'entourage dans d'autres lieux que celui de la Forestière ou à cacher cette position résidentielle. Dans ces conditions, on comprend donc comment, comparativement à la position qu'ils estiment occuper dans l'espace social, le logement à la Forestière constitue pour ces habitants un facteur de déclassement.

D'ailleurs, et c'est aussi parce que ces habitants ne sont pas satisfaits de cette position résidentielle que tous ceux qui se situent dans cette catégorie ont tenté de quitter la Forestière, dès qu'ils ont obtenu une régularisation de leur situation administrative. En fait, si compte tenu de leurs faibles ressources, ils n'ont pas pu se reloger ailleurs dans le parc privé, tous ont néanmoins la particularité d'avoir une demande de logement social active au moment de la mise en place du PRU. Marwan Khalil a ainsi été demandeur de logement social pendant 8 ans. Mais c'est cette fois-ci en raison des délais d'attente en Ile-de-France que sa demande n'a jamais abouti :

> *« RH : Est-ce que vous étiez demandeur d'un logement social avant d'être relogé ?*
>
> *MK : Oui, j'étais demandeur, mais on ne m'a jamais répondu.*
>
> *RH : Ça faisait longtemps que vous aviez fait une demande de logement ?*
>
> *MK : Oh oui, ça fait longtemps. Ça fait 8 ans à peu près. Quelque chose comme ça, j'ai renouvelé, j'ai renouvelé mais à chaque fois, ça ne sert à rien ».* Extrait d'entretien 1 (1 mois avant relogement), Marwan Khalil, ancien locataire, surveillant dans un collège et allocataire d'une allocation-chômage.

Enfin, c'est toujours au regard de la perception stigmatisante qui est attribuée au logement à la Forestière que ces locataires sont aussi ceux qui acceptent et reconnaissent le plus facilement l'utilité du programme de rénovation urbaine. Par exemple, c'est parce qu'Amina Ndongo et Aya Simba résument l'objectif de cette politique publique à la volonté de pouvoir réparer les conditions de logement de ceux qui vivent dans des espaces dégradés, qu'elles approuvent sans résistance l'application de ce dispositif :

> *« RH : D'après vous, pourquoi est-ce qu'on fait un programme de rénovation urbaine à Clichy Montfermeil ? Pourquoi est-ce qu'on fait ça ?*
>
> *AN : Parce qu'ils ont vu que les maisons sont dégradées. Maintenant, ils vont changer les grands immeubles et en mettre des neufs. C'est pour cela. C'est pour qu'on vive mieux.*
>
> *RH : Et qu'est ce que vous avez ressenti quand vous avez appris que ça allait être démoli ?*

AN : On était triste parce que nous sommes habitués ici dans les grands appartements. Mais en même temps, moi, je suis d'accord pour démolir. Ici, c'est vieux. Quand il fait froid, tu vois le bois ici ? C'est déjà moisi et le froid entre. Oui, le froid entre.

RH : C'est une décision que vous avez comprise alors ?

AN : Oui, oui. C'est dégradé, il n'y a pas d'ascenseur, ça suinte tout ça. C'est normal de faire ça ». Extrait d'entretien 1 (1 an et 11 mois avant relogement), Amina Ndongo, ancienne locataire, ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et titulaire d'une allocation-chômage.

« RH : Qu'est-ce que vous avez pensé quand vous avez appris le programme de rénovation urbaine ?

AS : Je me suis dit que ça va être bon, on va être relogé parce qu'ici il y a l'humidité. Ça sera bien pour nous, pour la santé avec les enfants.

RH : Vous avez trouvé ça juste comme décision ?

AS : Oui, pour moi ça va. Ici, ce n'est pas bon, il n'y a pas d'entretien, il n'y a pas de travaux, rien. […] On a des problèmes de canalisation et toute la merde, elle remonte ici[734]*. Avec les enfants ce n'est pas bon.*

RH : Et pour vous quel est l'objectif du programme de rénovation urbaine ?

AS : C'est parce que c'est pas bien. C'est parce que nous là où on est, on est dans des mauvaises conditions ». Extrait d'entretien 1 (1 an et 5 mois), Aya Simba, ancienne locataire, employée de ménage.

Par comparaison avec les conditions qu'ils connaissent à la Forestière, c'est donc parce que ces locataires perçoivent le relogement comme une possibilité de réhabilitation résidentielle que ceux-ci acceptent plus facilement que les autres la mise en œuvre de cette politique publique.

2.2. *« Maintenant, je me retrouve » : du logement neuf au reclassement résidentiel*

Quand avec le programme de rénovation urbaine ces habitants intègrent un logement social neuf, le sens qu'ils donnent à cette étape résidentielle se construit, à la fois, par comparaison à la perception qu'ils se faisaient de leur logement à la Forestière, mais aussi, par rapport à la façon dont ils estiment être situés dans l'espace social (au regard de leurs positions sociales antérieures ou actuelles). Ainsi, comparativement à la dégradation de la Forestière, le relogement est aussi envisagé comme la possibilité d'accéder à un espace plus

[734] Aya est en effet régulièrement impactée par un problème de refoulement des canalisations de l'immeuble dans son appartement.

esthétiquement valorisé. Et, la perceptive réhabilitatrice de cette étape s'exprime surtout là où elle renvoie ces locataires aux positions sociales et résidentielles qu'ils occupaient dans leur pays d'origine (Amina) et/ou à la stabilité de leur position professionnelle actuelle (Mariam) :

> *« RH : La première fois qu'on s'était vu à la Forestière, vous m'aviez dit que vous étiez parfois mal à l'aise à l'idée d'inviter votre famille. Ça a changé ?*
>
> *AN : Justement oui. Ils étaient ici lundi, c'était mon anniversaire, j'avais eu mes 55 ans. Ils étaient là, ils étaient très contents, ils allaient sur le balcon. Ils disaient ici vous respirez mieux que là-bas. Maintenant, vraiment on me félicite. Tout le monde vraiment dit que c'est beau. J'ai même des neveux qui vivent en Suisse, quand ils sont venus ils m'ont dit : « vraiment c'est whaou ! Tu es comme au pays maintenant ». Chez nous, au pays, c'était comme ça, une grande maison tout ça. Vraiment tu te retrouves. Je dis, oui, maintenant je me retrouve. Je me retrouve maintenant. Moi, je dis : « je suis trop bien ».*
>
> *RH : « Vous vous retrouvez », ça veut dire quoi ?*
>
> *AN : Ça veut dire que je suis comme j'étais au pays. C'était une grande maison. J'avais un salon, une cuisine comme ça. C'était bien, c'était propre. Je suis maintenant ici comme j'étais au pays ».* Extrait d'entretien 2, Amina Ndongo (5 mois après relogement), ancienne locataire, ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et titulaire d'une allocation-chômage.

> *« J'aime ici. C'est plus grand, c'est plus propre. Ça fait 31 ans que je suis en France, j'ai tellement souffert pour trouver un logement, que je suis bien ici. C'est un logement que j'attendais vraiment. J'ai du travail et maintenant j'ai eu l'appartement qu'il me fallait. Il n'y a rien à dire ». Extrait d'entretien 2 (5 mois après relogement)* Mariam Doumbia, ancienne locataire, employée de ménage.

En rappelant qu'Amina était hôtesse de l'air au Congo et qu'elle occupait une position résidentielle valorisée (« *une grande maison* »), on comprend que si elle estime « *s'être retrouvée* » grâce au relogement dans le parc social neuf, cette impression se construit bien évidemment par comparaison aux positions sociale et résidentielle qu'elle occupait au pays.

De la même manière, si Mariam souligne avoir eu accès au « *logement qu'il lui fallait* », ce jugement se fonde ici aussi par comparaison à la stabilité de sa position professionnelle (celle-ci est employée de ménage en CDI depuis plusieurs années).

À côté de ces interprétations ancrées sur les trajectoires professionnelles et résidentielles de ces habitants, la dimension réhabilitatrice du relogement s'apprécie aussi dès que cette étape est perçue comme facteur d'intégration sur le territoire français. Si comme les autres, ces locataires sont majoritairement issus de l'immigration, l'accès à un logement neuf – ou du moins non dégradé – est en retour rapidement interprété comme l'occasion de vivre dans les conditions majoritairement répandues en France. C'est ce que précisent par exemple Aya Simba et Amina Ndongo :

« AS : Maintenant, je suis en France. Avant quand j'étais à la Forestière j'étais à la frontière. Je n'étais pas rentrée en France. Maintenant je suis rentrée en France.

RH : Quand vous étiez à la Forestière vous étiez à la frontière et maintenant vous êtes en France ?

AS : Ben oui.

RH : C'est-à-dire ? Qu'est ce qui vous donne cette impression-là ?

AS : Ben, c'est le logement. Quand tu n'as pas un bon logement, tu n'es pas bien. Quand tu sens l'humidité, les rats partout, c'est sale. Tu sens les maladies. Tu as peur pour toi, tu as peur pour tes enfants. Tu as l'impression de ne pas vivre comme tout le monde. Maintenant ça change, ce n'est plus pareil. Je suis dans un logement beau, un logement propre, comme tous les Français ». Extrait d'entretien 2 (7 mois après relogement), Aya Simba, ancienne locataire, employée de ménage.

« Maintenant quand ils [la famille] viennent ici, ils disent : « oh, maintenant vous êtes en France. Ah mais oui, vous êtes en France maintenant », et c'est vrai. Je vis dans un logement comme une Française maintenant ». Extrait d'entretien 2 (5 mois après relogement), Amina Ndongo, ancienne locataire, ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et titulaire d'une allocation-chômage.

Ici, c'est parce que ces habitantes comparent leur relogement dans un immeuble neuf à la possibilité de vivre réellement en France et/ou comme une Française, que cette étape constitue pour elles un facteur d'intégration. D'ailleurs, par opposition aux anciens propriétaires, qui voient l'expropriation de leur logement et leur changement de statut résidentiel comme une remise en cause de leurs possibilités de sédentarisation sur le territoire, la dimension intégratrice du relogement n'est ici possible que parce que ces locataires changent de logement, sans changer de statut. Le logement en location à la Forestière n'avait, en effet, pas les mêmes fonctions (symboliques, économiques, protectrices) que celui des propriétaires.

De manière plus symbolique, la réhabilitation de ces anciens locataires s'appréhende enfin par leur fort investissement en matière de décoration et d'ameublement dans leur nouveau logement. Par exemple, ces habitants sont les seuls à avoir repeint la totalité des murs de leur appartement ou à avoir changé l'intégralité de leur mobilier. C'est notamment le cas de Mariam Doumbia, ancienne locataire, employée de ménage.

« Au moment de la seconde rencontre en octobre 2015, Mariam vit dans son nouvel appartement, un F4 de 84 m2, depuis un peu plus de 5 mois. Dans les jours qui ont suivi la signature de son bail et avant de s'installer dans les lieux, celle-ci a refait la peinture dans toutes les pièces :

« Quand j'ai eu les clés, on a fait 4 jours de travaux. Mes beaux-fils, tout le monde m'a donné un coup de main. On a tout refait ».

De la même manière, elle a aussi changé tout le mobilier qu'elle possédait à la Forestière :

« Je n'ai rien amené des anciennes choses. Je n'ai pris que les habits des enfants, les miens, c'est tout. On a tout jeté. On ne voulait pas que les vieux meubles amènent des cafards, alors on a tout laissé. Ça nous a fait beaucoup de dépenses de tout changer, mais moi, je voulais que ce soit comme ça. J'ai tellement attendu ce logement que je voulais que tout soit bien comme il faut ».

Par opposition à son logement à la Forestière dans lequel les papiers peints et les meubles étaient parfois abîmés, la décoration de ce nouvel appartement est particulièrement soignée. Par exemple, tous les meubles qui composent son salon (deux canapés, un fauteuil, une table basse, une vitrine, une table de salle à manger, des chaises et un buffet) sont assortis dans les tons de noir, blanc ou argenté. Dans le même esprit, le papier peint posé dans cette pièce est blanc est imprimé de fleurs argentées et à côté des fenêtres, les rideaux sont noirs ».

Pendant que le désinvestissement en matière de décoration des anciens propriétaires traduit la façon dont ils ne se sentent plus tout à fait chez eux dans leur nouveau logement et que celui des locataires les plus précaires renvoie à la faiblesse de leurs ressources économiques, le fort investissement des locataires les plus socialement dotés s'explique, au contraire, directement par leur sentiment de reclassement résidentiel (« *j'ai tellement attendu ce logement que je voulais que tout soit bien comme il faut* »). Au même titre que les catégories populaires, qui en accédant au parc social dans les années 70, voyaient la transformation de leur mobilier comme un moyen de se rapprocher du mode de vie des catégories dominantes[735], les aménagements opérés par ces habitants renvoient donc bien évidemment à la dimension intégratrice et réhabilitratrice que ceux-ci donnent à leur relogement. Aussi, et de manière similaire aux personnes âgées les plus socialement dotées qui parviennent à s'approprier leur chambre en institution parce qu'elles s'étaient préparées à cette étape[736], l'investissement de ces anciens locataires dans leur nouvel appartement traduit plus généralement la façon dont ils se sentent à présent à leur place. D'ailleurs, si ces locataires cherchaient à cacher leur condition de vie à la Forestière, ceux-ci reconnaissent aujourd'hui pouvoir bien plus facilement inviter leur entourage. « *C'est plus facile maintenant. De l'autre côté, tu ne pouvais pas inviter quelqu'un d'important chez toi. C'était trop dégradé* », souligne par exemple Mariam Doumbia.

De façon anecdotique, il est à noter que tous les habitants qui appartiennent à cette catégorie ont profité du second entretien pour faire visiter l'intégralité de leur appartement, là où, ils ne l'avaient pas forcément proposé à la Forestière.

---

[735] ALTHABE G., B. LEGE, et M. SELIM, *Urbanisme et réhabilitation symbolique*, *op. cit.*
[736] MALLON I., « Des vieux en maison de retraite », *op. cit.*

Si comme pour les autres habitants, le reclassement des locataires se mesure dès qu'ils reconnaissent avoir eu accès à un espace plus valorisé, c'est pourtant ensuite à partir du moment où le sentiment de réhabilitation dépasse la sphère du logement que cette expérience devient totale. Autrement dit, pendant que le reclassement résidentiel de ces habitants s'évalue par rapport à leurs conditions de logement précédentes, la dimension totale de cette expérience s'appréhende dans la façon dont cette étape devient aussi bien pour eux un vecteur d'intégration, qu'une manière de retrouver une place qu'ils jugent en cohérence avec leurs positions sociales et résidentielles (antérieures et/ou actuelles). D'ailleurs, et comparativement aux autres habitants, il apparaît qu'un tel reclassement résidentiel ne peut être possible que dans le cas des locataires qui changent de logement, sans changer de statut (il a été montré que la perte du statut propriétaire bouleverse les formes d'intégration), et sous la condition que ceux-ci se sentent à leur place dans leur nouveau logement (ce qui n'est pas le cas de ceux qui étaient les locataires les plus précaires à la Forestière).

En outre, le sens que ces habitants donnent à leur relogement oriente ici aussi le regard qu'ils portent sur la rencontre avec les professionnels et à leurs actions d'encadrement. Comme pour les habitants devenus propriétaires par choix, c'est parce que ces locataires craignent qu'une nouvelle situation de dégradation des bâtiments menace leur expérience du reclassement, que ceux-ci valident amplement la présence des professionnels. Ainsi, tout en étant sensibles aux arguments esthétiques, Aya Simba et Mariam Doumbia considèrent les règles – et les rappels aux règles – comme des actions légitimes pour maintenir les résidences en parfait état de fonctionnement et éviter d'être à nouveau stigmatisés par des conditions de logement dégradées :

> *« RH : Est-ce qu'il y a un règlement ici ?*
>
> *AS : Oui, oui. Il ne faut pas qu'on mette des affaires sur le balcon, il faut faire attention au local poubelles, au local poussettes. Il ne faut rien mettre sur les paliers.*
>
> *RH : Et comment ça se passe si ça n'est pas respecté ?*
>
> *AS : Ben, il y a le gardien. Quand il vient et qu'il voit que tu fais un truc qu'il ne faut pas, il va te le dire. Il va te convoquer.*
>
> *RH : Ah oui ? Et qu'est ce que vous pensez de ça ?*
>
> *AS : Je trouve que c'est bien. C'est bien pour le respect qu'on nous dise qu'il ne faut pas faire ça. C'est fait pour que l'immeuble reste propre. Si on ne fait rien, ça va devenir comme à la Forestière. Là-bas, il n'y avait pas de règles. Tout le monde, il faisait ce qu'il voulait. Là, toutes les règles qu'ils nous disent, c'est pour nous. C'est nous qui habitons là-dedans, ce n'est pas eux. S'il n'y a pas de règles, il y en a qui vont faire n'importe quoi. Il faut qu'on respecte les règles qu'ils nous disent pour que ça reste comme ça ».* Extrait d'entretien 2 (7 mois après relogement), Aya Simba, ancienne locataire employée de ménage.

> *« Moi j'aime bien. Tout ce qui est du contrôle, moi j'aime bien. Quand on nous contrôle, c'est pour notre propre bien. C'est comme ça que la propreté va rester. Quand un immeuble est propre, la personne qui est chez toi va être contente ».* Extrait d'entretien 2 (5 mois après relogement), Mariam Doumbia, ancienne locataire, employée de ménage.

Si les règles sont acceptées, c'est donc parce qu'il est considéré que celles-ci doivent aussi bien permettre d'éviter une nouvelle détérioration des bâtiments (« *c'est fait pour que l'immeuble reste propre* ») que de garantir la perspective de reclassement résidentiel. À ce titre, l'expérience des locataires est, sur ce point, différente de celle des anciens propriétaires par choix. Quand ces derniers valident les actions des professionnels pour éviter d'accroître leur impression de déclassement, ces locataires acceptent l'encadrement dès lors qu'ils l'analysent comme une manière de maintenir leur impression de reclassement résidentiel.

En outre, il faut aussi préciser que cette perception est inévitablement liée à la position que ces habitants occupaient à la Forestière et à l'explication que ceux-ci donnent à la dégradation des bâtiments. Contrairement aux propriétaires, les locataires n'ont pas, en effet, le pouvoir de participer aux assemblées générales et d'y faire entendre leur voix. Dans cette situation, les locataires interrogés ne connaissent par exemple pas toujours les conditions de production des bâtiments, ni même la nature des problèmes de gestion. Face à cette relative méconnaissance, la dégradation des bâtiments est alors aisément reléguée au comportement des habitants qui, tout en ayant la particularité d'être le phénomène le plus visible, constitue aussi l'explication majoritairement donnée dans les discours des politiques, des médias et des professionnels. Pendant que ces habitants valident l'encadrement des professionnels, cette situation s'explique car ils considèrent eux aussi que ces actions ciblent les comportements qui seraient à l'origine de la dégradation de la Forestière.

En tout cas, et au-delà de la simple acceptation des règles de vie collective, c'est bien au regard de l'enjeu symbolique que constitue le maintien en ordre de leur immeuble, que ces habitants ne vont à leur tour pas hésiter à dénoncer les situations dans lesquelles un de leurs voisins ne respecterait pas un point du règlement intérieur de la résidence[737]. Ainsi, pendant que Marwan Khalil s'autorise parfois à intervenir directement auprès de ses voisins, il est aussi fréquent qu'il les dénonce au gardien de son immeuble, qui sera ensuite chargé de les convoquer et, si nécessaire, de transmettre l'information à ses supérieurs et/ou à la Mairie :

> *« Franchement, mes souhaits ont été respectés. Je vis maintenant calmement avec ma femme et les enfants. J'espère juste que les voisins, que les habitants vont se respecter pour laisser le bâtiment neuf comme on nous l'a donné. Une fois, j'ai vu des enfants tacher le mur avec de la*

[737] Cette attitude avait été employée dans les mêmes finalités par les habitants devenus propriétaires par défaut.

peinture, alors j'ai appelé les parents et ils sont venus nettoyer. Une fois, j'ai vu un jeune fumer dans le hall. Je ne lui ai pas dit à lui mais je l'ai dit au gardien. Le gardien est très bien. Le gardien est venu, il a discuté et le jeune a reçu une lettre de la part de la Mairie. La semaine dernière il y a eu un mariage, j'ai écrit un mot dans l'entrée. J'ai écrit comme ça : « s'il vous plaît, ne fumez plus, sinon… » J'ai laissé les points, ça veut dire que peut être que je vais appeler la police, peut être que je vais appeler le gardien. Je l'ai laissé comme ça. C'est ouvert, comme ça, ils pensent ce qu'ils veulent. Là ça fait 2 jours que je ne vois pas de mégots ». Extrait d'entretien 2 (1 an et 1 mois après relogement), Marwan Khalil ancien locataire, surveillant dans un collège et titulaire d'une allocation-chômage,

En pratique, il est à noter que c'est souvent quand le non-respect d'une règle concerne les enfants que ces habitants interviennent directement. Le cas inverse, s'ils s'aperçoivent que la règle n'a pas été appliquée par un adulte, ils préfèrent passer par le gardien, de peur de voir leur relation de voisinage se dégrader.

Plus encore, et toujours pour éviter la dégradation des bâtiments, ces habitants vont même jusqu'à proposer l'intensification des occasions de rappel aux règles et des moyens de contrôle dans les parties communes. Par exemple, dès les mois qui ont suivi son emménagement dans un son nouvel appartement, Assane Maka a demandé, auprès du gardien de son immeuble, la mise en place rapide d'une réunion de locataires afin de rappeler collectivement quelles sont les règles et les attitudes à adopter. Aussi, lorsque cette réunion aura lieu, Assane souhaite en profiter pour demander l'installation de caméras de surveillance dans les parties communes :

« Je me suis souvent plaint des chaussures sur le palier. Des chaussures que vous portez quand vous les laissez sur le palier, il y a des odeurs quand même. Dès que vous sortez de l'ascenseur, il y a une odeur désagréable et esthétiquement aussi, ça ne va pas. Je pense que si chacun met devant son paillasson les chaussures de toute la famille, ça ne va pas. J'ai demandé à avoir une réunion avec les gens de la MOUS et avec les gardiens. La MOUS m'a dit que cette réunion allait avoir lieu en décembre, mais moi je trouve ça tard parce que les mauvaises habitudes, les mauvais réflexes reviennent. On m'a dit qu'il faut attendre que tout soit plein [que l'immeuble soit intégralement occupé]. Je veux proposer de mettre des caméras de surveillance dans les parties communes. Je leur dirai à la réunion de locataires. Avec des caméras, on pourrait voir qui dégrade et intervenir plus facilement ». Extrait d'entretien 2 (6 mois après relogement), Assane Maka, ancien locataire, autoentrepreneur dans la réparation de véhicule et allocataire du RSA.

Alors que la surveillance des professionnels s'effectue régulièrement par leur présence répétée sur le terrain, c'est donc pour éviter toute nouvelle dégradation qu'Assane suggère la mise en place d'une surveillance totale et l'utilisation de la vidéosurveillance.

Enfin, c'est parce que ces habitants sont convaincus de l'intérêt de l'action des professionnels pour permettre la sauvegarde des bénéfices qu'ils ont obtenus, grâce à leur relogement dans un parc neuf, que ceux-ci se sont mobilisés pour le maintien de la MOUS en

décembre 2014. Effectivement, dès l'annonce de la fin de la mission de ces équipes de professionnels, Malik Doumbia raconte comment, avec d'autres habitants ils se sont investis pour lancer une pétition et tenter de permettre leur maintien sur place :

> *« Malik D : Eux, ils sont médiateurs. Ils sont là quand il y a des problèmes dans les bâtiments. Eux, vont négocier avec les personnes. Comme ça, ça passe par eux et il n'y a pas de mal entente de voisinage. Des fois, j'entends les gens d'en haut marcher, ça fait du bruit. Je l'ai dit à ma voisine, mais si c'est la MOUS qui le dit c'est mieux. La MOUS, ils expliquent. Ils viennent. Ils discutent. Quand c'est toi, la personne va te dire : « non, je ne comprends pas le français ». La façon dont elle va te parler, ca va t'énerver. Chez nous, il y a une dame qui jette les affaires par la fenêtre. Je vais la voir, elle me dit : « je ne parle pas le français ». Du coup, j'en ai parlé à la MOUS. Ali est allé la voir, et il lui a expliqué. Il prévient la personne qui, si elle ne change pas, elle va aller en mairie, elle va être virée. Il a parlé avec eux plusieurs fois et ils se sont arrêtés. L'autre fois on est allé en mairie, on a demandé à ce qu'on nous garde les médiateurs.*
>
> *Mariam D : C'est très important.*
>
> *RH : Vous avez demandé à ce que la MOUS reste.*
>
> *Malik D : Oui. On y est allé à 3. On va faire une pétition pour que des locataires disent, ceux qui sont d'accord pour que la MOUS reste, ceux qui ne sont pas d'accord.*
>
> *Mariam D : Nous, on veut qu'il y ait quelqu'un. Il faut vraiment qu'il y ait quelqu'un. Les gardiens d'ici, ils ne sont pas toujours disponibles. Ils nettoient. Nous, il nous faut des intermédiaires.*
>
> *Malik D : Maintenant on va faire une pétition. On est trois. On va sonner chez tout le monde ».* Extrait d'entretien 2 (5 mois après relogement), Malik et Mariam anciens locataires, retraité après une carrière en tant qu'agent de sécurité pour Malik et employée de ménage pour Mariam.

Malik valorise donc le rappel des règles par des intermédiaires extérieurs aux habitants de la résidence. Et, le sens de la mobilisation pour le maintien de la MOUS est effectivement rattaché à la perception que ces habitants se font de leur relogement. En considérant à la fois la dimension réhabilitatrice du relogement, et la façon dont les actions des professionnels sont envisagées par ces habitants comme une manière de maintenir leur position résidentielle dans une perspective ascendante, on comprend alors que c'est bien ici le désir d'éviter le déclassement, que provoquerait une nouvelle situation de dégradation, qui se cache derrière cette action collective.

Au final, c'est donc loin de vivre l'action des professionnels comme un moyen de chute symbolique que la reconnaissance de leurs actions est, au contraire, perçue comme la seule façon de rendre durable le reclassement provoqué par le relogement.

Encadré 9 : Un exemple de reclassement total : le portrait d'Aya Simba

Originaire du Mali, Aya est arrivée en France en 1994. Depuis cette date, elle est employée de ménage et a même été titularisée en 2007.

Avant la Forestière :

À son arrivée en France jusqu'en 2000, elle a été hébergée par un membre de sa famille. Ensuite, elle a loué pendant 3 ans un appartement de 15 m2 dans le 19e arrondissement de Paris. Elle vivait ici avec 4 de ses 6 enfants (les autres sont nés plus tard). Dans le but de se loger dans un appartement plus grand, elle est arrivée à la Forestière en 2003 par le biais d'un ami qui l'a présentée au propriétaire. « *Je connaissais quelqu'un qui m'a fait loger ici* » (entretien 1). Ici, elle a alors pu louer un appartement de type F4 pour 700 euros de loyer.

À la Forestière :

Le logement d'Aya à la Forestière est implanté au rez-de-chaussée d'un des bâtiments de la résidence. Du fait de cette position, elle connaît des conditions particulièrement difficiles. De façon chronique, elle est par exemple gênée par un refoulement d'eau usagée dans les canalisations de ses toilettes. Et, la situation de son appartement au pied d'immeuble la rend plus vulnérable aux vols et/ou à la présence des rats.

En retour, Aya associe ce logement à un vecteur de stigmatisation. D'abord, elle l'exprime par le sentiment de vivre dans des conditions bien inférieures à celles habituellement pratiquées en France. **«** *Ici, on ne dirait même pas qu'on est en France. Au pays, il y en a qui vivent mieux qu'ici. Un jour, une dame m'a dit vous : « vous avez de la chance, vous ne payez pas de loyer ». J'ai demandé : « qui t'a dit que nous, on ne paye pas de loyer ? Elle me dit « vous vivez dans le dégradé ». Mais bien sûr, nous, on paye. On paye comme les autres mais on vit dans du dégradé !* (entretien 1) ». Ensuite, Aya reconnaît, elle aussi, avoir souvent été gênée à l'idée d'inviter de la famille chez elle. *« Des fois, je vais chez mes sœurs. Elles ont des belles maisons. Si elles viennent chez moi, ça me gêne un peu. C'est humide, des fois il y a de l'eau qui coule. Ce n'est pas bon »* (entretien 1).

Bénéficiant d'une stabilité professionnelle (elle est en CDI), Aya a, dès 2004, tenté de se reloger. Notamment, elle a effectué une demande de logement social qu'elle a renouvelée chaque année. Mais, aucune proposition de relogement ne lui a jamais été transmise.

À l'annonce du programme de rénovation urbaine, Aya se réjouit de cette mesure. Pour elle, cette politique est inévitablement faite pour améliorer les conditions de vie des habitants. « *On fait ça, parce qu'ici ce n'est pas bien, parce qu'on vit dans la merde* » (entretien 1).

Après relogement :

En septembre 2014, Aya est relogée dans un appartement de type F5 de 95 m2. Ici, ses dépenses afférentes au logement ont augmenté (son loyer s'élève à 800 euros, hors charges), mais, cette étape est pour elle un véritable vecteur de reclassement et d'intégration. « *Avant quand j'étais à la Forestière, j'étais à la Frontière. Je n'étais pas rentrée en France. Maintenant, je suis rentrée en France* » (entretien 2). De manière symbolique, elle s'est d'ailleurs fortement investie dans la décoration de son nouveau logement. Aya s'est par exemple débarrassée de tous les meubles qu'elle avait à la Forestière pour que tous ceux qui occupent sa nouvelle maison soient maintenant assortis entre eux.

Enfin, ce déménagement est d'autant plus signifiant qu'Aya estime avoir obtenu un logement cohérent par rapport à sa stabilité professionnelle. De manière révélatrice, elle évoque sa nouvelle position résidentielle à ses collègues de travail, alors qu'elle n'en disait rien quand elle était à la Forestière. « *Ils ne savaient pas que j'habitais un logement pourri. Je ne le disais pas. [Là] Je leur ai dit : « je vais dans un neuf* » (entretien 2).

Alors, pour maintenir le sens ascendant de cette nouvelle position résidentielle, Aya est extrêmement attentive aux actions et aux arguments des professionnels. « *Les règles sont faites pour nous. On fait ça pour que les maisons restent propres. Il faut suivre les règles si on ne veut pas que ça se dégrade* ». (Entretien 2).

Le premier entretien a été effectué 1 an et 6 mois avant relogement et le second 7 mois après relogement.

Conclusion du sixième chapitre

Alors que ces habitants de la Forestière se trouvent majoritairement déstabilisés par l'annonce, l'attente et la procédure de relogement, le sens qu'ils donnent à leur entrée dans le parc social est donc ensuite perçu de façon extrêmement hétérogène.

Ainsi, c'est parce que les anciens propriétaires ne retrouvent pas dans le parc social les bénéfices de leur ancien statut résidentiel que ceux-ci se sentent majoritairement déclassés par leur relogement. Ils ressentent notamment le sentiment de revenir à une étape résidentielle inférieure. Pour autant, si tous regrettent cette ancienne place résidentielle, se distingue l'expérience de ceux pour qui le déclassement est total et ceux pour qui il est plus partiel.

La catégorie des « totalement déclassés » se compose des habitants devenus propriétaires par défaut et qui ont, en plus, la particularité de s'être fortement investis dans la

vie collective de la résidence. Pour eux, en même temps que le relogement dans le parc social s'apparente à une véritable chute symbolique, cette impression est ensuite aisément renforcée par le sens infantilisant et stigmatisant qu'ils donnent aux actions que les professionnels conduisent à leur égard. À leur niveau, ils ne voient aucun avantage à avoir eu accès au parc social neuf.

Face à eux, le déclassement partiel concerne les habitants devenus propriétaires à la Forestière par choix. En même temps qu'ils regrettent la perte de leur ancien statut résidentiel, ces habitants reconnaissent avoir eu accès, avec le programme, à un environnement plus valorisé et valorisant. Et, les actions d'encadrement des professionnels deviennent ici un moyen d'éviter qu'une situation de dégradation des bâtiments ne les déclasse encore davantage.

Parallèlement, c'est parce que les anciens locataires passent d'un environnement dégradé à un immeuble neuf, sans réellement changer de statut résidentiel, que ceux-ci se sentent majoritairement réhabilités par leur relogement dans le parc social. Mais, la même distinction peut être opérée entre ceux pour qui le reclassement résidentiel est partiel, et ceux pour qui il est plus total.

En pratique, les habitants partiellement réhabilités sont les locataires les plus précaires qui, tout en reconnaissant la portée revalorisante de leur nouveau logement, se trouvent directement menacés par la faiblesse de leurs ressources et par leurs difficultés à assumer les dépenses que procure l'accès à cette nouvelle place. Ceux-ci sont d'ailleurs particulièrement attentifs aux actions d'encadrement des professionnels et à leurs arguments économiques.

Enfin, les habitants totalement réhabilités sont donc les anciens locataires les plus socialement dotés qui estiment avoir eu accès à un logement qu'ils jugent en cohérence avec leur stabilité professionnelle et/ou en rapport avec la position résidentielle qu'ils occupaient dans leur pays d'origine. Pour eux, les actions d'encadrement des professionnels deviennent la seule manière d'éviter qu'une nouvelle dégradation des bâtiments ne compromette leur sentiment d'ascension sociale.

Au-delà de ces expériences différenciées, ce chapitre permet aussi plus généralement de comprendre comment en provoquant la généralisation du relogement de tous les habitants dans le parc social, la rénovation urbaine contribue, en fait, à bousculer le sens des trajectoires et à redéfinir les hiérarchies qui ordonnaient jusqu'alors la position de ces populations issues

des catégories populaires et immigrées. Concrètement, si compte tenu de leur statut résidentiel et de leur situation professionnelle (souvent plus élevée et plus stable) les anciens propriétaires constituaient la fraction la plus socialement élevée de ces habitants de la Forestière, ce sont pourtant bien eux qui se trouvent être aujourd'hui les plus déclassés et les plus inférioriés par l'application du programme de rénovation urbaine. À l'inverse, les anciens locataires qui occupaient à la Forestière des positions résidentielles et professionnelles moins valorisées sont aujourd'hui prioritairement reclassés par le programme.

Aussi, la déclinaison de cette typologie interroge sur le concept même de déclassement. Si dans ses travaux, Camille Peugny montre que cette expérience s'apprécie dans la comparaison entre la position sociale d'un individu et celle de ses parents[738], cette notion intègre ici bien d'autres dimensions. Notamment, on considère que le déclassement se mesure en plus à l'échelle d'une trajectoire individuelle, par le croisement entre les positions sociales et résidentielles, mais aussi par la comparaison avec les autres membres qui structurent le champ. Si au niveau de leur trajectoire, les anciens propriétaires se sentent déclassés d'avoir eu accès à une position résidentielle inférieure, cette étape a ici d'autant plus de force que le logement social ne leur permet plus de se distinguer du reste des habitants. Et ce, sachant d'autant plus que les anciens locataires s'estiment valorisés d'avoir pu accéder à un logement neuf.

[738] PEUGNY C., *Le déclassement*, *op. cit.*

Conclusion de la troisième partie

Pour décrire dans le champ du logement les contextes (économiques, sociaux ou encore politiques) qui risquent de produire des situations de fragilités sociales, ou bien provoquer l'accès à des positions sociales et résidentielles disqualifiées, Florence Bouillon, Agnès Deboulet, Pascale Dietrich-Ragon, Yankel Fijalkov et Nadine Roudil emploient dans un article collectif la notion de « vulnérabilité résidentielle »[739]. Celle-ci, décrite comme un processus, s'appréhende par la mise en parallèle entre les problématiques liées au logement, l'action des pouvoirs publics pour tenter de les contenir et leurs effets sur les trajectoires des habitants.

Cette partie se donnait pour objectif de mesurer les effets du PRU sur la trajectoire des habitants relogés de la Forestière – en s'intéressant aux étapes que constituent l'annonce du programme, l'attente et la procédure de relogement, l'entrée dans un logement neuf et la confrontation aux actions d'encadrement des professionnels –. En retour, les résultats présentés démontrent que, si la rénovation urbaine est utilisée pour mettre fin aux copropriétés dégradées, l'application de cette politique publique contribue paradoxalement à provoquer des situations de fragilisations et donc de vulnérabilités résidentielles.

Concrètement, cette dimension est d'abord apparue quand, sans tenir compte de ce qui peut faire la qualité ou les ressources d'un espace *a priori* inhabitable[740], l'attente et la procédure de relogement déstabilisent ces habitants en provoquant l'effritement de leurs réseaux de proximité et de solidarité, la dépossession des logements individuels (et ancien statut résidentiel) et l'impossibilité de pouvoir maîtriser la suite de sa trajectoire résidentielle. À ce stade, c'est donc parce que le programme déstabilise les habitants dans leurs ancrages individuels que cette politique accentue les formes de vulnérabilité résidentielles.

Par la suite, et alors qu'il a été exposé que les capacités de dépasser ces fragilisations varient en fonction des positions sociales, du statut d'occupation dans la copropriété, du sens

[739] BOUILLON F., A. DEBOULET, P. DIETRICH-RAGON, Y. FIJALKOW, et N. ROUDIL, « Les vulnérabilités résidentielles en questions », *Métropolitiques,* 2015, En ligne : http://www.metropolitiques.eu/Les-vulnerabilites-residentielles.html.

[740] Il s'agit par exemple des réseaux de sociabilités, du statut d'occupation ou encore de faiblesse du coût du logement.

que ces individus donnent à leur logement pour se positionner socialement et plus tard aux actions des professionnels, c'est pourtant cette fois-ci parce que le programme bouleverse le sens des trajectoires et des hiérarchies internes aux catégories populaires que cette politique provoque de nouvelles situations de vulnérabilités résidentielles. Plus concrètement, elles s'objectivent dès lors que les anciens propriétaires – qui faisaient de leur statut d'occupation un facteur de distinction – se sentent directement déclassés par le programme de rénovation urbaine alors que les anciens locataires – qui occupaient une position sociale et résidentielle souvent moins élevée – se trouvent au contraire réhabilités dans cette transaction.

Finalement, si le programme de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/Montfermeil se donne pour objectif de concourir à la transformation du quartier par l'amélioration des conditions de logement et l'encadrement des résidents vers l'adoption de nouvelles normes résidentielles, cette opération ne se réalise pas sans entraîner la fragilisation ou du moins la déstabilisation des habitants concernés. Au contraire, c'est parce que cette politique ne tient pas compte, ni des satisfactions que procurait (malgré la dégradation des bâtiments) le logement à la Forestière, ni des hiérarchies internes aux catégories populaires (et du sens de la propriété comme facteur de classement), ni même de conditions de production et de mauvaise gestion des bâtiments, que l'application du PRU provoque des effets aussi différenciés, quitte à parfois favoriser l'accentuation ou la création de difficultés.

CONCLUSION GENERALE

La rénovation urbaine fait, à l'échelle nationale comme à celle de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, l'objet d'un large consensus qui, dans le sens commun et politique, consiste à ne souligner que les effets supposés positifs de ces opérations[741]. Notamment, sont valorisées la capacité de cette politique à améliorer les conditions objectives de logement des habitants (en leur permettant de passer d'un immeuble dégradé à un autre neuf), la façon dont la transformation des espaces doit requalifier l'image des quartiers ou encore, la mobilité résidentielle qui, bien qu'imposée, est encore largement présentée comme un vecteur d'intégration et une façon de pouvoir sortir des « effets de quartier » qui seraient néfastes pour les populations.

En dépit de ce consensus, plusieurs travaux en sociologie se sont déjà montrés critiques à l'égard de cette politique de rénovation urbaine. Ont ainsi été soulignés sa faible capacité à favoriser la mixité sociale par le retour des catégories moyennes et supérieures[742], les effets sélectifs de la mobilité résidentielle qui favorisent prioritairement les franges supérieures des catégories populaires[743], la négligence des ressources de l'ancrage local pour les catégories populaires[744], les rapports de dominations qui se tissent à l'étape du relogement[745] ou encore, la façon dont cette politique met en lumière les différences internes qui structurent les catégories populaires[746].

En ayant comme terrain d'enquête le PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, et en s'interrogeant sur la genèse de cette politique publique, la pratique des professionnels dans le cadre d'accompagnement pré et post-relogement et l'expérience des habitants relogés d'une copropriété dégradée vers le parc social neuf, notre thèse complète ces analyses critiques.

---

[741] EPSTEIN R., *La rénovation urbaine*, *op. cit.*

[742] LELEVRIER C., « La mixité dans la rénovation urbaine », *op. cit.* ; GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*

[743] LELEVRIER C., « La trajectoire, une autre approche des effets de la rénovation », *op. cit.*

[744] FOL S., Y. MIOT, et C. VIGNAL, *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, *op. cit.*

[745] FRANÇOIS C., « Jouer de la vulnérabilité résidentielle. Le travail de relogement au cœur de la démolition des grands ensembles », *op. cit.* ; GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*

[746] GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.* ; LELEVRIER C., « Mobilités et ancrages des familles en Île-de-France », *op. cit.*

Faire des habitants les responsables de la dégradation

D'abord, et dans la lignée du travail de Sylvaine Le Garrec[747], l'histoire de l'urbanisation de ces communes a révélé le contexte dans lequel les copropriétés des Bosquets et de la Forestière ont été construites et peuplées. Comme la plupart des grands ensembles, leur édification a été favorisée par de nombreuses aides étatiques qui, dès la fin de la seconde guerre mondiale, encourageaient la production de logements en copropriétés privées ou bien dans le parc social. Malgré cette situation favorable, les copropriétés de Clichy-sous-Bois/Montfermeil ont à chaque fois été livrées dans un contexte de surchauffe immobilière rendant la vente des appartements plus difficile. Pour limiter leur perte financière, les promoteurs ont choisi de ne pas s'astreindre au paiement des charges mensuelles. Dès lors, marquée par un budget de fonctionnement déficitaire, la situation de ces copropriétés a ensuite continué de se dégrader quand leur gestion a été rendue compliquée par la présence de plusieurs malfaçons de construction et par l'intervention de syndics peu scrupuleux. Dans ce contexte, les catégories moyennes et supérieures ont déserté ces résidences, qui sont alors devenues des espaces de concentration des catégories populaires et immigrées (Chapitre 1).

Avec l'émergence de la politique de la ville dans les années quatre-vingt, apparaissent les premières formes d'intervention publique sur ces copropriétés. Au même titre que le sont celles déployées au niveau national, ces actions se construisent autour de l'idée de « spatialisation des problèmes sociaux » qui fait de la concertation des catégories populaires et immigrées sur certains territoires un problème et une catégorie d'action publique[748]. À l'échelle des communes étudiées sont ainsi privilégiées des actions devant agir sur la forme des bâtiments, leurs logiques de peuplement ou encore leurs modalités de gestion.

En 2004, le programme de rénovation urbaine prononce sur ces communes la démolition partielle ou totale de ces copropriétés, la conversion des bâtiments restant en logement social et la reconstruction d'un parc de logements neufs appartenant entièrement au parc social. Du statut de propriétaires ou locataires du parc privé, tous les habitants relogés par le programme sont alors contraints de devenir locataires du parc social. Si cette forme d'occupation autorise l'intervention de professionnels (les gardiens et les médiateurs) et la gestion des immeubles par un organisme extérieur (le bailleur), cette transformation contribue

[747] LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*
[748] TISSOT S. et F. POUPEAU, « La spatialisation des problèmes sociaux », *op. cit.*

aussi à faire des habitants des propriétaires illégitimes et incapables de gérer à nouveau une résidence (Chapitre 2).

À une échelle générale, cette analyse démontre que quelles que soient les conditions qui ont entraîné la dégradation des bâtiments, c'est en fait parce que la rénovation urbaine s'appuie sur une représentation spatiale des difficultés, que cette politique fait prioritairement des habitants les responsables de la situation. Ce qui paraît ici être un défaut de diagnostic (et qui vise à ne pas considérer les conditions de production, de commercialisation et de gestion des résidences) s'explique par les raisons qui, depuis l'émergence de la politique de la ville, ont conduit ces quartiers à être considérés comme un problème. Ceux-ci ayant en effet toujours été résumés à leur forme urbaine et aux caractéristiques de leurs habitants.

À cet égard, la première dimension critique de cette thèse s'enracine donc sur le regard homogénéisant et réducteur que la rénovation urbaine, et plus largement l'action publique, portent sur les quartiers populaires.

L'encadrement des catégories populaires

Parallèlement, la rénovation urbaine à Clichy-sous-Bois/Montfermeil, comme à l'échelle nationale, souhaite favoriser la mixité sociale par le retour des classes moyennes. Un tel renouvellement de la population étant présenté dans le texte de loi comme un vecteur de transformation et de diffusion de nouvelles normes résidentielles[749].

Sur les communes étudiées, le programme ne favorise néanmoins pas la diversification de la population autant que souhaitée, les nouveaux arrivants étant d'origines géographiques (issus des quartiers voisins), sociales (appartenant aux catégories populaires) et immigrées similaires à celles des habitants du quartier.

En partant de ce contexte, et parce qu'ils attribuent eux aussi aux habitants la responsabilité de la dégradation des bâtiments, on a souligné que les professionnels intervenant sur le quartier associent à leur travail une mission d'encadrement des catégories populaires. Celle-ci se décline par un principe de division du travail, l'application d'un système de sanctions graduées et l'emploi d'arguments choisis pour être difficilement contestés (Chapitre 3). En pratique, le sens que ces acteurs donnent à leur travail varie en fonction de leurs positions sociales, de leurs parcours biographiques ou encore de leurs façons de percevoir le relogement (se distinguent par exemple les visions réhabilitatrice, triangulaire

[749] LELEVRIER C., « Au nom de la « mixité sociale » », *op. cit.*

ou rétributive de l'encadrement, Chapitre 4). Mais en dépit de ces variations, la finalité des actions conduit bien à encadrer les habitants et à les contrôler dans leurs manières d'habiter privatives et collectives.

Quand les travaux déjà réalisés sur la rénovation urbaine se sont prioritairement – et exclusivement – interrogés sur l'étape du relogement, notre lecture complète donc ces analyses critiques en se donnant la possibilité de comprendre le sens des accompagnements pré et post-relogement.

En outre, ces résultats permettent de comprendre le travail des professionnels inscrits dans l'espace de la politique de la ville et de l'intervention sociale. Tout en considérant que l'action sociale provoque encore des logiques d'encadrement et de domination à l'égard des publics, il est ainsi souligné que les actions ne s'inscrivent plus dans un esprit militant (comme c'était le cas au moment de l'institutionnalisation de la politique de la ville) mais, au contraire, dans une logique de personnification des problèmes, construite à partir des caractéristiques des populations. De même, cet encadrement a aujourd'hui d'autant plus de force qu'il s'immisce dans le monde privé des catégories populaires et s'impose sans aucune alternative.

La déstabilisation des habitants, l'inversion des hiérarchies internes aux catégories populaires

Enfin, l'enquête auprès des habitants a révélé que l'injonction à la mobilité résidentielle les déstabilise dans leurs ancrages individuels autant qu'elle inverse le sens des trajectoires résidentielles.

D'abord, il a été souligné comment le relogement est associé à un sentiment d'effritement des relations de voisinage, à la difficulté de devoir sortir d'un espace affectif et à l'impossibilité de pouvoir maîtriser la suite qui sera donnée à sa trajectoire résidentielle (Chapitre 5).

Ensuite, il a été démontré que la sortie de la copropriété et la confrontation aux actions des professionnels inversent les hiérarchies internes aux catégories populaires et cristallisent leurs différences internes. Alors que les anciens propriétaires (souvent plus socialement dotés, professionnellement stables et plus anciennement arrivés en France) faisaient de ce statut un moyen de distinction, ce sont aujourd'hui ceux qui s'estiment le plus déclassés par cette opération. À l'inverse, les anciens locataires (moins socialement dotés, aux positions

professionnelles plus instables et à l'arrivée en France plus récente) se considèrent aujourd'hui majoritairement réhabilités d'avoir pu intégrer un logement neuf, sans changer de statut résidentiel.

Si, comme les travaux déjà produits sur le sujet, ces résultats attestent de l'effet déstabilisant de cette politique, la spécificité, qui conduit ici à passer d'une copropriété dégradée à un immeuble du parc social neuf, amène donc aussi à questionner les conséquences de cette politique en termes de classement, reclassement et déclassement des individus. D'ailleurs, c'est parce que le relogement dépossède de leurs biens les habitants qui étaient les plus socialement dotés, que ce n'est plus cette catégorie qui accepte le mieux l'intervention publique.

Au contraire des ambitions affichées et des raisons qui conduisent le sens commun et politique à établir un consensus autour des effets supposés positifs des programmes de rénovation urbaine, cette thèse propose donc bien une analyse critique de cette politique publique. En complément des travaux déjà produits, elle soutient que la rénovation urbaine se construit dans une perspective homogénéisante des catégories populaires et immigrées dont la concentration n'est interprétée que comme un problème. L'action des professionnels, dans le cadre d'accompagnements pré et post-relogement, renforce l'encadrement et les dominations exercées sur ces publics. Quand la généralisation du parc social, conduite sans aucune prise en compte des fonctions symboliques qui étaient données à la propriété d'habitation, bouleverse les hiérarchies internes aux catégories populaires. Cette situation étant objectivable par une analyse en termes de déclassement/reclassement à l'échelle de la trajectoire des habitants.

En outre, si notre analyse de la démolition des copropriétés paraissait inédite à l'échelle du programme national de rénovation urbaine de 2003 (et des travaux déjà produits), ces résultats semblent d'autant plus utiles que l'intervention sur cette forme d'habitat est désormais au cœur du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. Instaurés en 2014, les quartiers concernés par l'habitat privé dégradé constituent aujourd'hui 60 % des conventions signées[750] alors qu'ils ne représentaient que 3,7 % lors du premier programme[751].

[750] OBSERVATOIRE NATIONAL DE LA POLITOQUE DE LA VILLE, *Les quartiers du nouveau programme de renouvellement urbain*, 2015.
[751] SITE INTERNET DE L'ANRU, « Programme National pour la Rénovation Urbaine », *op. cit.*

Limites et prolongement de la recherche

L'enquête et les analyses proposées dans ce travail pourraient néanmoins être complétées.

Dans l'enquête auprès des habitants, on s'est uniquement centré sur ceux de la Forestière qui ont été relogés et qui ont intégré un logement social neuf. Si, à l'échelle de cette thèse, ce choix semblait pertinent puisqu'il donnait à examiner plusieurs types de trajectoires et d'expériences (propriétaires, locataires), notre typologie finale pourrait cependant être étoffée – et nuancée – grâce à la réalisation d'autres entretiens. Par exemple, il n'a pas été questionné le cas des nouveaux arrivants sur le quartier. Leur profil a été entrevu grâce à l'exploitation de données chiffrées produites sur le relogement, mais aucun d'entre eux n'a été rencontré en entretien. Pourtant, l'analyse de leur trajectoire résidentielle serait, elle aussi, pertinente. Demandeurs d'un logement social, ils ont accédé à une des résidences du quartier par les voies classiques d'attribution d'un logement. D'abord, ils ont été désignés par la ville, la préfecture ou bien le 1 % patronal puis, leur dossier a été accepté par un bailleur social. En intégrant une des résidences du quartier, ils ont aujourd'hui pour voisins les habitants relogés des copropriétés et deviennent eux aussi destinataires des actions d'encadrement conduites par les professionnels. Sans figurer parmi les publics prioritairement concernés par la rénovation urbaine, ils sont eux aussi confrontés aux accompagnements post-relogement. La situation de ces habitants nouvellement arrivés interroge à plusieurs échelles. D'abord, on se demande comment l'entrée dans le parc social neuf s'inscrit à l'échelle plus large de leur trajectoire résidentielle. Quel sens donnent-ils à cette étape ? Que représente pour eux l'entrée dans le logement social ? Ensuite, on s'interroge sur les représentations qu'ils portent à l'égard des anciens habitants des copropriétés. Dans cette thèse, il a été constaté que les relations de voisinage sont après relogement bien plus distanciées et que les solidarités sont difficiles à reconstruire. Comment ces nouveaux arrivants perçoivent ces relations de voisinage ? Existe-il à leur échelle des stratégies de distinction vis-à-vis des habitants relogés ? Enfin, la situation de ces habitants questionne inévitablement sur le sens qu'ils donnent aux actions des professionnels. Est-ce qu'ils les rejettent, les acceptent et sous quelles conditions ?

La poursuite d'une enquête allant dans ce sens permettrait – au-delà des habitants relogés – de recentrer le questionnement sur l'étape que constitue l'entrée dans le logement social. En considérant ce changement résidentiel et les effets provoqués par la rencontre avec

les professionnels, ces données seraient aussi l'occasion d'enrichir la typologie du déclassement-reclassement proposée ici. Où se situent les habitants nouvellement arrivés ? Comment leurs perceptions varient en fonction de leur trajectoire résidentielle, du regard qu'ils portent sur les habitants relogés et du sens qu'ils donnent aux actions des professionnels ?

Parallèlement, notre enquête auprès des habitants n'a pas permis d'interroger ceux pour qui l'immeuble n'a pas été détruit, mais simplement réhabilité et converti en logement social. C'est ce qui s'est produit pour une partie des immeubles des Bosquets[752]. Dans cette situation, se trouvent donc des habitants propriétaires de leur logement et qui, après expropriation, deviennent locataires du parc social sans changer de logement. Quel sens ces habitants donnent à ce nouveau statut résidentiel ? Comment gèrent-ils cette situation dans les interactions avec leur entourage ? Dévoilent-ils cette position de locataires ? Comment le fait de perdre le statut de propriétaire, sans changer de logement, influence le sens d'une trajectoire résidentielle ? Ici aussi, cette poursuite d'enquête permettrait d'enrichir la typologie du déclassement-reclassement proposée dans cette thèse en confrontant l'expérience des anciens propriétaires de la Forestière à un autre type de mobilité résidentielle atypique.

Enfin, la temporalité de la thèse nous a contraint à limiter l'enquête longitudinale à deux entretiens par habitants. Comme il a fallu attendre entre 1 et 2 ans pour pouvoir les réinterroger, il n'a pas été possible de réaliser plus d'entretiens. Toutefois, la poursuite de ce travail dans le temps serait extrêmement utile. De nouvelles rencontres donneraient lieu à mesurer l'évolution du regard de ces habitants sur le relogement qu'ils ont connu. Dans quelles mesures les sentiments de classement-déclassement se maintiennent ou se transforment dans le temps ? S'il a ici été privilégié une analyse en termes de trajectoire, un tel regard pourrait, cette fois-ci, être l'occasion de penser le relogement dans la perspective d'une carrière. Ainsi, il s'agirait par exemple d'objectiver la mobilité résidentielle post-relogement de ces habitants en étapes ou bien de s'intéresser à la façon dont ils s'engagent, se maintiennent ou se détachent des actions des professionnels.

[752] Sylvaine le Garrec avait commencé ce travail, mais son approche pourrait être aujourd'hui actualisée et complétée dans une temporalité différente par rapport à la procédure. LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété*, *op. cit.*

BIBLIOGRAPHIE

Livres, chapitres, articles et documents scientifiques

ABALLEA F., « Surintendante d'usines-conseiller du travail et conseiller en économie sociale familiale : deux dynamiques professionnelles divergentes », *Revue française des affaires sociales*, 2004, n° 3, p. 205-230.

AGIER D., J.-M. DELEUIL, E. GOURDOL, et P. VINCENT, *Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles: le cas français*, Lyon, 2010.

ALSAINT A., M.-H. BACQUE, C. BELLAVOINE, A.-C. CANET, J. DEMOULIN, S. FOL, A. FUZIER, R. LO DUCA, et J.-B. RAISSON, « Le centre rénové de Saint-Denis : l'échec d'un projet de mixité sociale ? », *Lien social et Politiques*, 2016, n° 77, p. 85-102.

ALTHABE G., « Le quotidien en procès », *Dialectiques*, 1977, n° 21, p. 67-77.

ALTHABE G., B. LEGE, et M. SELIM, *Urbanisme et réhabilitation symbolique*, Paris, L'Harmattan, 1993.

ARNAL C., *Dynamiques de frontières d'une activité relationnelle. Le cas des maraudes parisiennes auprès des sans-abri*, Thèse de doctorat en sociologie, Université de Versailles-Saint Quentin en Yvelines, Guyancourt, 2016.

ARNAL C. et R. HABOUZIT, « Rendez-vous en terrains connus. Effets de présentation de soi dans la recherche ethnographique », *Carnet de recherche du laboratoire Printemps*, 2014, En ligne, URL : http://printemps.hypotheses.org/1927.

ASTIER I., *Sociologie du social et de l'intervention sociale: Domaines et approches*, Paris, Armand Colin, 2010.

ASTIER I., « Les transformations de la relation d'aide dans l'intervention sociale », *Informations sociales*, 2009, n° 152, p. 52-58.

AUBREE L., « L'évolution du peuplement du parc HLM en France », *Pensée plurielle*, 2006, n°12, p. 53-61.

AUTHIER J.-Y., « Les « quartiers » qui font l'actualité », *Espaces et sociétés*, 2007, n° 128-129, p. 239-249.

AUTHIER J.-Y., BACQUE M.-H., GUERIN-PACE F. (dir), *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, 2006.

AUTHIER J.-Y., « La question des "effets de quartier" en France. Variations contextuelles et processus de socialisation », dans AUTHIER J.-Y., BACQUE M.-H., GUERIN-PACE F., *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, 2006, p. 206-216.

AUTHIER J.-Y., C. BONVALET, et J.-P. LEVY, *Elire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, PUL, 2010.

AVENEL C., *Les villes et la cohésion sociale, recherche-action sur la gouvernance locale et la cohésion sociale menée avec les villes de Besançon, Bordeaux, Clichy-sous-Bois, Le Havre, Strasbourg, Tourcoing et Valenciennes*, Cahier de l'ODAS - recherche action « les villes et le lien social », 2013.

AVENEL C., « La construction du « problème des banlieues » entre ségrégation et stigmatisation », *Journal français de psychiatrie*, 2011, n° 34, p. 36-44.

AVENEL C., *Sociologie des quartiers sensibles*, Paris, Armand Colin, 2010.

AVENEL C., « La famille ambivalente dans la ville inégale », *Informations sociales*, 2008, n° 130, p. 120-127.

AVENEL C. et A. SAGOT, « La politique de la ville: Repères », *La vie des idées*, 2013.

AVRIL C., *Les aides à domicile. Un autre monde populaire*, Paris, La Dispute, 2014.

AVRIL C., M. CARTIER, et D. SERRE, *Enquêter sur le travail. Concepts, méthodes, récits*, Paris, La Découverte, 2010.

BACQUE M.-H., Y. FIJALKOW, A. FLAMAND, et S. VERMEERSCH, « « Comment nous sommes devenus hlm ». Les opérations de mixité sociale à Paris dans les années 2000 », *Espaces et sociétés*, 2010, n° 140-141, p. 93-109.

BACQUE M.-H. et S. FOL, *Le devenir des banlieues rouges*, Paris, L'Harmattan, 1997.

BALLAIN R. et C. JACQUIER, « Les nouveaux territoires de l'intervention publique », dans DUPONT J.-P., *40 ans de réhabilitation de l'habitat en France*, Economica., Paris, 1989, p. 237-251.

BARBOT J., « Mener un entretien de face à face », dans PAUGAM S., *L'enquête sociologique*, Paris, PUF, 2010, p. 115-141.

BASILE M., J. BESTARD, P. BONNIN, R. DE VILLANOVA, X. ENGELS, M. GULLESTAD, E. HARDMAN, H. MARCHAL, N. MONNET, E. NICOLINO, B. REID, M. SEGALEN, et J.-M. STEBE, *Loges et gardiens entre espace privé et espace public*, PUCA, 2003.

BEAUD S. et M. PIALOUX, *Retour sur la condition ouvrière : Enquête aux usines Peugeot de Sochaux-Montbéliard*, Paris, Fayard, 1999.

BEAUD S. et F. WEBER, *Guide de l'enquête de terrain*, Paris, La Découverte, 2010.

BECKER H.S., *Outsiders : Etudes de sociologie de la déviance*, Paris, Métailié, 1985.

BERNARDOT M., « Les foyers de travailleurs migrants à Paris. Voyage dans la chambre noire », *Hommes et migrations*, 2007, n° 1264, p. 57-67.

BERREBY J., « La Mous de La Forestière », *Revue Projet*, 2007, n° 298, p. 4-11.

BERTHAUT J., *La banlieue du « 20 heures » Ethnographie de la production d'un lieu commun journalistique*, Marseille, Agone, 2013.

BESSIERE C. et S. GOLLAC, « Des liens et des biens », *Mouvements*, 2015, n° 82, p. 28-35.

BLANC M., J.-Y. AUTHIER, C. BIDOU, J.-P. GARNIER, et J. JACQUIN, « Éditorial », *Espaces et sociétés*, 24 mai 2007, n° 128-129, p. 13-21.

BLATRIX C., « La démocratie participative en représentation », *Sociétés contemporaines*, 2009, n° 74, p. 97-119.

BODIN R., *Les métamorphoses du contrôle social*, Paris, La Dispute, 2012.

BONVALET C., « Les logiques des choix résidentiels des franciliens », dans AUTHIER J.-Y., BONVALET C., LEVY J.-P., *Elire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, PUL, 2010, p. 55-76.

BONVALET S., J. BRUN, et M. SEGAUD, *Logement et habitat : l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, 1998.

BORDIEC S. et J.C. MUÑOZ, « La sociologie critique du travail social par les apprentis sociologues. Rompre avec les homologues de classe puis revenir vers eux », *Pensée plurielle*, 2012, n° 30-31, p. 153-164.

BOUCHER M. et M. BELQASMI, « L'intervention sociale et la question ethnique. Entre ethnicisation, déprofessionnalisation et pacification », *Hommes et migrations*, 2011, n° 1290, p. 22-32.

BOUILLON F., *Les mondes du squat*, Paris, PUF, 2009.

BOUILLON F., *Les mondes du squat. Productions d'un habitat illégal et compétences des citadins disqualifiés*, Thèse de doctorat en anthropologie, Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, Paris, 2007.

BOUILLON F., « Pourquoi accepte-t-on d'être enquêté ? Le contre-don au cœur de la relation ethnographique », dans BOUILLON F., FRESIA M., TALLIO V., *Terrains sensibles, expériences actuelles de l'anthropologie*, Paris, CEA/EHESS, 2006, p. 75-95.

BOUILLON F., A. DEBOULET, P. DIETRICH-RAGON, Y. FIJALKOW, et N. ROUDIL, « Les vulnérabilités résidentielles en questions », *Métropolitiques,* 2015, En ligne : http://www.metropolitiques.eu/Les-vulnerabilites-residentielles.html.

BOURDIEU P., « L'illusion biographique », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1986, n° 62, p. 69-72.

BOURDIEU P., *La Distinction : Critique sociale du jugement*, Paris, Les Editions de Minuit, 1979.

BOURDIEU P., « Classement, déclassement, reclassement », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1978, vol. 24, p. 2-22.

BOURDIEU P., « Avenir de classe et causalité du probable », *Revue française de sociologie*, 1974, n° 15, p. 3-42.

BOURDIEU P. et J.-C. PASSERON, *La Reproduction*, Paris, Editions de Minuit, 1970.

BOURDIEU P. et M. DE SAINT MARTIN, « Le sens de la propriété : La genèse sociale des systèmes de préférences », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1990, vol. 81-82, p. 52-64.

BRACONNIER C., « À plusieurs voix. Ce que les entretiens collectifs in situ peuvent apporter à la sociologie des votes », *Revue française de sociologie*, 2012, Vol. 53, n° 1, p. 61-93.

BRONNER G. et J.-M. STEBE, « Les gardiens-concierges : d'un métier à une profession », *Espaces et sociétés*, 2001, n° 105, p. 211-228.

BROQUA C., « L'ethnographie comme engagement : enquêter en terrain militant », *Genèses*, 2009, n° 75, p. 109-124.

BUGEJA F., « Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels », *Revue française de sociologie*, 2011, vol. 52, p. 37-69.

BURGESS E.W., « The growth of the city. An introduction to a research project », *The City, Chicago*, Chicago, University of Chicago Press, 1967, p.

CANTEUX C., « Les grands ensembles en images », *Histoire urbaine*, 2007, n° 20, p. 55-76.

CANTEUX C., « Sarcelles, ville rêvée, ville introuvable », *Sociétés & Représentations*, 2004, n° 17, p. 343-359.

CARTIER M., I. COUTANT, O. MASCLET, et Y. SIBLOT, *La France des « petits moyens » : Enquêtes sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte, 2008.

CASTEL R., *La montée des incertitudes : Travail, protections, statut de l'individu*, Paris, Seuil, 2009.

CASTEL R., *La discrimination négative. Citoyens ou indigènes ?*, Paris, Seuil, 2007.

CASTEL R., *L'insécurité sociale, Qu'est ce qu'être protégé ?*, Paris, Seuil, 2003.

CASTEL R., *Les métamorphoses de la question sociale*, Paris, Folio, 1995.

CASTEL R. et C. HAROCHE, *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi : Entretiens sur la construction de l'individu moderne*, Paris, Hachette Littératures, 2005.

CHABROL F., « Enquêter en milieu convoité, les terrains surinvestis de l'anthropologie », dans BENSA A., FASSIN D., *Les politiques de l'enquête, épreuves ethnographiques*, Paris, La Découverte, 2008, p. 229-244.

CHAMBOREDON J.-C. et M. LEMAIRE, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue Française de Sociologie*, 1970, vol. 11, p. 3-33.

CHAUVIN S. et N. JOUNIN, « L'observation directe », dans PAUGAM S., *L'enquête sociologie*, Paris, PUF, 2010, p. 143-165.

CHEDIAC S., « A la maison dans mon HLM … La résidentialisation comme dispositif de rénovation urbaine », *Métropoles*, 2009, n° 5, En ligne, URL : https://metropoles.revues.org/3775.

CHEVALIER L., *Classes laborieuses et classes dangereuses*, Paris, Perrin, 1958.

COHEN M. et C. DAVID, « Les cités de transit : le traitement urbain de la pauvreté à l'heure de la décolonisation », *Métropolitiques*, 2012, En ligne, URL : http://www.metropolitiques.eu/Les-cites-de-transit-le-traitement.html.

COING H., *Rénovation urbaine et changement social : L'îlot n°4 Paris, 13e*, Paris, Éditions ouvrières, 1966.

COMITE D'EVALUATION ET DE SUIVI DE L'AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE, *Changeons de regard sur les quartiers. Vers de nouvelles exigences pour la rénovation urbaine*, Paris, La Documentation Française, 2013.

COUDROY L., « Le "grand ensemble" et ses mots », dans DUFAUX F., FOURCAUT A., *Le monde des grands ensembles*, Paris, Creaphis, 2004, p. 37-44.

CRIBIER F., « Le logement des jeunes parisiens à l'époque du front populaire », dans MAGRI S., TOPALOV C., *Villes ouvrières 1900-1950*, Paris, L'Harmattan, 1989, p. 109-126.

CROZIER M., *Le phénomène bureaucratique*, Paris, Seuil, 1971.

DARMON M., « La notion de carrière : un instrument interactionniste d'objectivation », *Politix*, 2008, n° 82, p. 149-167.

DARMON M., *La socialisation*, Paris, Armand Colin, 2006.

DARMON M., *Devenir anorexique. Une approche sociologique*, Paris, La Découverte, 2003.

DAVID C., « La résorption des bidonvilles de Saint-Denis », *Histoire urbaine*, 2010, n° 27, p. 121-142.

DE MAILLARD J., « Réguler les espaces publics : le rôle ambivalent des nouveaux métiers », *Métropolitiques*, 2013, En ligne, URL : http://www.metropolitiques.eu/Reguler-les-espaces-publics-le.html.

DE MAILLARD J., « Les travailleurs sociaux en interaction. Politiques sociales urbaines, mobilisations des professionnels et fragmentations », *Sociologie du Travail*, 2002, vol. 44, p. 215-232.

DE MAILLARD J. et D. KÜBLER, *Analyser les politiques publiques*, Grenoble, Presse Universitaire de Grenoble, 2015.

DE MAILLARD J., M. ZAGRODZKI, V. BENAZETH, et F. ZASLAVSKY, « Des acteurs en quête de légitimité dans la production de l'ordre public urbain », *Déviance et Société*, 2015, vol. 39, p. 295-319.

DEBOULET A., « "On ne nous a pas calculé..." Participation et considération dans la rénovation urbaine », dans DEBOULET A., LELEVRIER C., *Rénovations urbaines en Europe*, Rennes, PUR, 2014, p. 101-113.

DEBOULET A., « De l'épreuve à l'enjeu urbain : gestion du risque et mobilisations collectives autour de la démolition », dans CARREL M., NEVEU C., ION J., *Les intermittences de la démocratie : formes d'actions et visibilités citoyennes dans la ville*, Paris, L'Harmattan, 2009, p. 101-120.

DEBOULET A. et C. LELEVRIER, « Introduction : la rénovation urbaine sous le regard des chercheurs », dans DEBOULET A. et C. LELEVRIER, *Rénovations urbaines en Europe*, Rennes, PUR, 2014, p. 11-28.

DEBOULET A. et C. LELEVRIER (dir), *Rénovations urbaines en Europe*, Rennes, PUR, 2014.

DEMAZIERE D., « Vertu sociologique du flou », préface de JEANNOT G., *Les métiers flous - Travail et action publique*, Toulouse, Octares Editions, 2011.

DEMAZIERE D., *Sociologie des chômeurs*, Paris, La Découverte, 2006.

DEMAZIERE D., « Médiation et médiateurs sociaux : entre nomination et professionnalisation », *Formation emploi*, 2004, n° 86, p. 11-23.

DEMAZIERE D. et C. DUBAR, *Analyser les entretiens biographiques. L'exemple des récits d'insertion*, Paris, Nathan, 1997.

DEMAZIERE D. et C. GADEA, *Sociologie des groupes professionnels. Acquis récents et nouveaux défis*, Paris, La Découverte, 2009.

DEMOULIN J., *La participation des locataires : un instrument de gestion des organismes HLM*, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Paris Ouest Nanterre la Défense, 2014.

DIETRICH-RAGON P., « Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel », *Revue française de sociologie*, 2013, Vol. 54, p. 369-400.

DIETRICH-RAGON P., « Qui rêve du logement social ? », *Sociologie*, 2013, vol. 4, p. 19-42.

DIETRICH-RAGON P., « Le logement insalubre », *Esprit*, 2012, n° 1, p. 66-77.

DIETRICH-RAGON P., *Le logement intolérable*, Paris, PUF, 2011.

DILAIN C., B. CASSAIGNE, et F. SALMON, « Banlieue, la révolte d'un maire. Entretien avec le maire de Clichy-sous-Bois », *Revue Projet*, 2010, n° 319, p. 4-10.

DOMENACH J.-M., P. MEYER, et P. THIMBAUD, « Pourquoi le travail social ? », *Esprit*, 1972, n° 4.

DONZELOT J., « *La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification* », *Esprit,* 2004, En ligne,
URL : http://www.esprit.presse.fr/archive/review/article.php?code=7903#.

DONZELOT J., *Faire société : La Politique de la ville aux Etats-Unis et en France*, Paris, Seuil, 2003.

DUBAR C. et S. NICOURD, *Les biographies en sociologie*, La Découverte, 2017.

DUBET F., *La galère : jeunes en survie*, Paris, Fayard, 1987.

DUBOIS V., *La vie au guichet : Administrer la misère*, Paris, Economica, 1999.

DUFAUX F., « La naissance de "grandioses ensembles", le regard distancié des géographes français sur la métamorphose urbaine des années 1950-1960 », dans DUFAUX F., FOURCAUT A., *Le monde des grands ensembles*, Paris, Creaphis, 2004, p. 63-73.

DUFAUX F., FOURCAUT A., *Le monde des grands ensembles*, Paris, Creaphis, 2004.

DUVOUX N., « La philanthropie contre la pauvreté urbaine. Étude de cas à Boston », *Revue française des affaires sociales*, 2014, n° 1, p. 144-168.

DUVOUX N., *L'autonomie des assistés*, Paris, PUF, 2009.

EPSTEIN R., *La rénovation urbaine : Démolition-reconstruction de l'Etat*, Les Presses de Sciences Po, 2013.

EPSTEIN R., « Acte II, scène première : la fin de la politique de la ville ? », *Informations sociales*, 2005, n° 121, p. 88-97.

ESTEBE P., « Instruments et fondements de la géographie prioritaire de la politique de la ville (1982-1996) », *Revue française des affaires sociales*, 2001, n° 3, p. 23-38.

FASSIN D. et E. FASSIN, *De la question sociale à la question raciale. Représenter la société française.*, Paris, La Découverte, 2009.

FAURE A., « Comment se logeait le peuple parisien à la Belle Époque ? », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, 1999, vol. 64, n° 1, p. 41-52.

FAURE A., « "Les couches nouvelles de la propriété". Un peuple parisien à la conquête du bon logis à la veille de la Grande Guerre », *Le Mouvement Social*, 1998, n° 182, p. 53-78.

FAURE A., *Les premiers banlieusards : Aux origines des banlieues de Paris 1860-1940*, Paris, Creaphis, 1991.

FAURE A., « De l'urbain à l'urbain. Du courant parisien de peuplement en banlieue (1880-1914). », *Villes en parallèle*, 1990, n°15-16, p. 152-170.

FAURE S., « Jeunes des quartiers populaires : éléments d'analyse des dimensions sexuées, corporelles et spatiales de la socialisation », *Journal des anthropologues. Association française des anthropologues*, 2008, n° 112-113, p. 205-222.

FAURE S., « De quelques effets sociaux des démolitions d'immeubles. Un grand ensemble HLM à Saint-Étienne », *Espaces et sociétés*, 2007, n° 124-125, p. 191-206.

FIJALKOW Y., *Sociologie du logement*, Paris, La Découverte, 2011.

FIJALKOW Y., « Politiques urbaines », dans MARCHAL H., STEBE J.-M., *Traité sur la ville*, Paris, PUF, 2009, p. 153-205.

FLAMAND J.-P., *Loger le peuple*, Paris, La Découverte, 1989.

FOL S., « La politique de la ville, un outil pour lutter contre la ségrégation ? », *L'Information géographique*, 2013, n° 77, p. 6-28.

FOL S., « Mobilité et ancrage dans les quartiers pauvres : les ressources de la proximité », *Regards sociologiques*, 2010, n° 40, p. 27-43.

FOL S., Y. MIOT, et C. VIGNAL (dir), *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Villeneuve d'Ascq, Septentrion, 2014.

FORTIN J.-P., « Des tours et des barres... », *Informations sociales*, 2005, n° 123, p. 116-125.

FOUCAULT M., *Surveiller et punir. Naissance de la prison*, Paris, Gallimard, 1993.

FOURCAUT A., « Les grands ensembles ont-ils été conçus comme des villes nouvelles ? », *Histoire urbaine*, 2008, n° 17, p. 7-25.

FOURCAUT A., « Les banlieues populaires ont aussi une histoire », *Revue Projet*, 2007, n° 299, p. 7-15.

FOURCAUT A., « Qu'elle était belle la banlieue », *L'histoire*, 2006, n°315, p. 75-85.

FOURCAUT A., *Bobigny, banlieue rouge*, Paris, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 1986.

FOURCAUT A. et D. VOLDMAN, « La Caisse des dépôts et le logement », *Histoire urbaine*, 2009, n° 23, p. 7-14.

FOURNIER P. et A.-M. ARBORIO, *L'enquête et ses méthodes. L'observation directe.*, Paris, Armand Colin, 2008.

FRANÇOIS C., « Jouer de la vulnérabilité résidentielle. Le travail de relogement au cœur de la démolition des grands ensembles », *Métropolitiques*, 2016, En ligne. URL : https://www.metropolitiques.eu/Jouer-de-la-vulnerabilite.html.

FRANÇOIS C., « Produire et normaliser les familles par le logement », *Mouvements*, 2015, n° 82, p. 36-42.

FRANÇOIS C., « Disperser les ménages », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2014, n° 204, p. 102-117.

FRANÇOIS C., « Effets sociaux et usages familiaux de la démolition des grands ensembles. L'exemple des recompositions familiales lors des opérations de relogement », mémoire de master 2, ENS-EHESS, 2011.

GALLOU R., « Le vieillissement des immigrés en France », *Politix*, 2005, vol. 72, p. 55-77.

GARCIA M. et F. DANSEREAU, « Les trajectoires résidentielles des immigrés latino-américains à Montréal : une affaire d'identité et de réseau », dans AUTHIER J.-Y., BONVALET C., LEVY J.-P., *Elire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, PUL, 2010, p. 333-334.

GARCIN-MARROU I., « Des « jeunes » et des « banlieues » dans la presse de l'automne 2005 : entre compréhension et relégation », *Espaces et sociétés*, 2007, n° 128-129, p. 23-37.

GASPAR J.-F., *Tenir ! Les raisons d'être des travailleurs sociaux*, Paris, La Découverte, 2012.

GASTAUT Y., « Les bidonvilles, lieux d'exclusion et de marginalité en France durant les trente glorieuses », *Cahiers de la Méditerranée*, 2004, n° 69, p. 233-250.

GAULLIER P., « La gestion et le relogement des familes polygames », dans DEBOULET A., LELEVRIER C., *Rénovations urbaines en Europe*, Rennes, PUR, 2014, p. 247-245.

GAULLIER P., « La décohabitation et le relogement des familles polygames : Un malaise politique émaillé d'injonctions contradictoires », *Recherches et prévisions*, 2008, vol. 94, p. 59-69.

GILBERT P., *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, Thèse de doctorat de sociologie et d'anthropologie, Université Lyon 2 Lumière, Lyon, 2014.

GILBERT P., « Devenir propriétaire en cité HLM », *Politix*, 2013, n° 101, p. 79-104.

GILBERT P., « Ghetto », « relégation », « effets de quartier ». Critique d'une représentation des cités », *Métropolitiques*, 2011, En ligne, URL : http://www.metropolitiques.eu/Ghetto-relegation-effets-de.html.

GIRARD V., « L'accession à la propriété : facteur de division des classes populaires ? », *Savoir/Agir*, 2015, n° 34, p. 39-44.

GIRARD V., A. LAMBERT, et H. STEINMETZ, « Propriété et classes populaires : des politiques aux trajectoires », *Politix*, 2013, n° 101, p. 7-20.

GIRAUD F., A. RAYNAUD, et A. SAUNIER, « Principes, enjeux et usages de la méthode biographique en sociologie », *revue interrogations*, 2014, n° 17, p. En ligne, URL : http://www.revue-interrogations.org/Principes-enjeux-et-usages-de-la.

GOFFMAN E., *Stigmate : Les usages sociaux des handicaps*, Paris, Les Editions de Minuit, 1975.

GOFFMAN E., *Asiles : Etude sur la condition sociale des malades mentaux et autres reclus*, Paris, Les Editions de Minuit, 1968.

GRAFMEYER Y., « Approches sociologiques des choix résidentiels », dans AUTHIER J.-Y., BONVALET C., LEVY J.-P., *Elire domicile : la construction des choix résidentiels*, Lyon, PUL, 2010, p. 35-51.

GUERIN-PACE F., « Le quartier entre appartenance et attachement : une échelle identitaire ? », dans AUTHIER J.-Y., BACQUE M.-H., GUERIN-PACE F., *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales,* Paris, La Découverte, 2006, p. 151-162.

HABOUZIT R., « Changer les villes pour changer les habitudes : les effets de la rénovation urbaine sur les manières d'habiter », dans CAILLY L., DUREAU F., *Les espaces du logement, pratiques habitantes et politiques publiques*, Paris, L'Harmattan, 2016, p. 209-220.

HABOUZIT R., « Face aux demandeurs de logement social : la construction d'une interaction dans un contexte de pénurie », mémoire de master 2, UVSQ, 2012.

HABOUZIT R., « Le logement social sinon rien : les inégalités face à la propriété des habitants relogés d'une copropriété dégradée », *Espaces et sociétés*, à paraître.

HAMMOUCHE A., « La politique de la ville entre médiation et proximité », *Droit et société*, 1998, n° 38, p. 109-129.

HAVARD DUCLOS B., *Entre philanthropie et syndicalisme : militants et mal-logés de l'association « Droit Au Logement » (DAL)*, Thèse de doctorat en sociologie, Université de Versailles-Saint Quentin en Yvelines, 2002.

HAVARD-DUCLOS B., « Les coûts subjectifs de l'enquête ethnographique », *SociologieS*, 2007, En ligne, URL: https://sociologies.revues.org/182.

HAVARD-DUCLOS B. et S. NICOURD, « Le bénévolat n'est pas le résultat d'une volonté individuelle », *Pensée plurielle*, 2005, vol. 9, p. 61-73.

HOGGART R., *La Culture du Pauvre : Etude sur le style de vie des classes populaires en Angleterre*, Paris, Les Editions de Minuit, 1970.

HUGREE C. et T. POULLAOUEC, « Tordre le cou à dix idées reçues sur le destin scolaire des enfants issus des classes populaires », *Bulletin de l'école émancipée de Loire-Atlantique*, 2010, n° 24, p. 6-10.

IMBERT G., « Introduction, Partie 1: Les trajectoires résidentielles au fil de leurs "errements" et de leurs adaptations », dans CAILLY L., DUREAU F., *Les espaces du logement, pratiques habitantes et politiques publiques*, Paris, L'Harmattan, 2016, p. 19-22.

INSTITUT MONTAIGNE et S. ZOUHEIR, *Clichy/Montfermeil : comment l'histoire a fait d'un village une banlieue*, 2011, vidéo en ligne, URL : https://www.youtube.com/watch?v=9_9Y9hcIBXo

ION J., « Travailleurs sociaux, intervenants sociaux : quelle identité de métier ? », *Informations sociales*, 2009, n° 152, p. 136-142.

ION J. et B. RAVON, *Les travailleurs sociaux*, Paris, La Découverte, 2002.

JAILLET-ROMAN M.-C., « La mixité sociale : une chimère ? », *Informations sociales*, 2005, n° 123, p. 98-105.

JEANNOT G., *Les métiers flous - Travail et Action publique*, Toulouse, Octares Editions, 2011.

JOUNIN N., É. PALOMARES, et A. RABAUD, « Ethnicisations ordinaires, voix minoritaires », *Sociétés contemporaines*, 2008, n° 70, p. 7-23.

KAMOUN P., « Historique du peuplement », *Informations sociales*, 2007, n° 141, p. 14-23.

KELLER V., *Manuel critique de travail social*, Lausanne - Genève, IES - EESP, 2016.

KEPEL G., L. ARSLAN, et S. ZOUHEIR, *Banlieue de la République*, Paris, Institut Montaigne, 2011.

KIRSZBAUM T., « La rénovation urbaine comme politique de peuplement », *Métropoles*, 2013, n° 13, En ligne, URL : https://metropoles.revues.org/4769.

KIRSZBAUM T., *Mixité sociale dans l'habitat : Revue de la littérature dans une perspective comparative*, Paris, La Documentation Française, 2008.

LAGIER E., « Les usages ambivalents des catégories ethnicisées. Quand les travailleurs sociaux d'origine étrangère parlent des populations d'origine étrangère », *Hommes et migrations*, 2011, n° 1290, p. 66-76.

LAGIER E., « Les ressorts d'un collectif improbable dans une association de locataires en banlieue », dans NICOURD S., *Le travail militant*, Rennes, PUR, 2009, p. 71-82.

LAMBERT A., *Tous propriétaires ! : L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil, 2015.

LAMBERT A., « Les métamorphoses « du » périurbain », *Savoir/Agir*, 2013, n° 24, p. 53-60.

LAPEYRONNIE D., *Quartiers en vacances, des opérations de prévention été à ville vie et vacances 1982-2002*, Saint-Denis, Les Editions de la DIV, 2003.

LAREAU A., *Unequal childhoods. Class, race and family life*, Berkeley : University of California Press., 2003.

LASCOUMES P. et P. LE GALES, *Sociologie de l'action publique: Domaines et approches*, Paris, Armand Colin, 2012.

LAUNAY L., « Les classes populaires racisées face à la domination dans les beaux quartiers de Paris », *Espaces et sociétés*, 2014, n° 156-157, p. 37-52.

LE GARREC S., « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil », *Espaces et sociétés*, 2014, n° 156-157, p. 53-68.

LE GARREC S., « Bulles spéculatives et copropriétés en difficultés. Les leçons de l'histoire du grand ensemble de Clichy-Montfermeil », *Journée d'étude sur l'habitat et le logement des jeunes chercheurs du REHAL (réseau de recherche habitat logement),* Lyon, 2013.

LE GARREC S., « La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse à un problème de gestion ? La copropriété des Bosquets à Montfermeil (93) », Communication présentée le 18 décembre 2012, Séminaire les inégalités de logement EHESS, Paris, 2012.

LE GARREC S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété: une réponse urbaine à un problème de gestion ?*, Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement, Institut d'urbanisme de Paris, Paris, 2010.

LE GARREC S., « Rénovation urbaine et développement social », *Projet*, 2007, vol. 298, n° 3, p. 12-19.

LEES J., « Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait », *Espaces et sociétés*, 2014, n° 156-157, p. 69-84.

LEFEBVRE H., « Les nouveaux ensembles urbains : Un cas concret : Lacq-Mourenx et les problèmes urbains de la nouvelle classe ouvrière », *Revue Française de Sociologie*, 1960, vol. 1, p. 186-201.

LEFEUVRE M.-P., « Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées », *Sociologie du Travail*, 2010, vol. 52, p. 87-103.

LELEVRIER C., « La trajectoire, une autre approche des effets de la rénovation », dans FOL S., MIOT Y., VIGNAL C., *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Villeneuve d'Ascq, Septentrion, 2014, p. 119-137.

LELEVRIER C., « Au nom de la « mixité sociale » », *Savoir/Agir*, 2013, n° 24, p. 11-17.

LELEVRIER C., « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », *Espaces et sociétés*, 2010, n° 140-141, p. 59-74.

LELEVRIER C., « Mobilités et ancrages des familles en Île-de-France », *Informations sociales*, 2008, n° 141, p. 98-109.

LELEVRIER C., *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain. Synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007*, Paris, PUCA, 2008.

LELEVRIER C., *Regroupements d'immigrés. Des catégorisations aux processus de mobilité et d'accès au logement*, Thèse de doctorat en urbanisme, Paris Est Créteil, Institut d'Urbanisme de Paris, 2000.

LEPOUTRE D., *Coeur de banlieue. Codes, rites et langages*, Paris, Editions Odile Jacob, 2001.

LEVY-VROELANT C., « Migrants et logement : une histoire mouvementée », *Plein droit*, 2006, n° 68, p. 5-10.

LION G., « En quête de chez-soi. Le bois de Vincennes, un espace habitable ? », *Annales de géographie*, 2014, n° 697, p. 956-981.

LOUBIERE A. et A. ZIMMERMAN, « Jean-Louis Borloo : " nous sommes le ministère de la solidarité urbaine " », *Urbanisme*, 2003, n° 332, En Ligne : URL : http://www.urbanisme.fr/de-banlieues-89-a-jean-louis-borloo/dossier-332.

MAGRI S., « Le pavillon stigmatisé. », *L'Année sociologique*, 2008, n° 58, p. 171-202.

MAGRI S. et C. TOPALOV, « Pratiques culturelles et changements structurels dans l'espace des grandes villes du XXème siècle. Quelques hypothèses de recherche. », dans MAGRI S., TOPALOV C., *Villes ouvrières 1900-1950*, Paris, L'Harmattan, 1989, p. 17-40.

MAGRI S., TOPALOV C. (dir), *Villes ouvrières 1900-1950*, Paris, L'Harmattan, 1989.

MALLON I., « Entrer en maison de retraite : rupture ou tournant biographique ? », *Gérontologie et société*, 2008, n° 121, p. 251-264.

MALLON I., « Les personnes âgées en maison de retraite : une redéfinition des espaces familiaux », *Espaces et sociétés*, 2005, n° 120-121, p. 163-178.

MALLON I., « Des vieux en maison de retraite : savoir reconstruire un « chez-soi » », *Empan*, 2003, n° 52, p. 126-133.

MARCHAL H., « Les gardiens d'immeubles : le présent conjugué au passé », *Formation emploi. Revue française de sciences sociales*, 2007, n° 97, p. 95-107.

MASCLET O., « Du « bastion » au « ghetto » », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2005, vol. 159, p. 10-25.

MAUGER G., « Postface de Gérard Mauger », dans GASPAR J.-F., *Tenir ! Les raisons d'être des travailleurs sociaux*, Paris, La Découverte, 2012, p. 279-286.

MAUGER G., *La sociologie de la délinquance juvénile*, Paris, La Découverte, 2009.

MAUGER G., « Précarisation et nouvelles formes d'encadrement des classes populaires », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2001, n° 136-137, p. 3-4.

MAUGER G., « Enquêter en milieu populaire », *Genèses*, 1991, n° 6, p. 125-143.

MAYER N. et O. FILLIEULE, « Devenirs militants. Introduction », *Revue française de science politique*, 2001, vol. 51, p. 1-25.

MENGIN C., « La solution des grands ensembles », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, 1999, vol. 64, n° 1, p. 105-111.

MICHEL H., *La cause des propriétaires : état et propriété en France : fin XIXe-XXe siècle*, Paris, Belin, 2006.

MINOC J., « (Dés)ordres familiaux à la loupe. Les normes parentales au prisme de l'enquête sociale », *Droit et société*, 2017, n° 95, p. à paraître.

MOHAMMED M., *La formation des bandes*, Paris, PUF, 2011.

MUCCHIELLI L., *Violences et insécurité : fantasmes et réalités dans le débat français*, Paris, La Découverte, 2007.

NAVEZ-BOUCHANINE F. et M. CHABOCHE, « Gagnants et perdants des politiques urbaines. Apports et limites de ma maîtrise d'ouvrage sociale dans les projets de résorption des bidonvilles. L'exemple du Maroc », dans DEBOULET A., JOLE M., *Les mondes urbains. Le parcours engagé de Françoise Navez-Bouchanine*, Paris, Kartala, 2013, p. 327-342.

NEVEU E., « L'approche constructiviste des « problèmes publics ». Un aperçu des travaux anglo-saxons », *Études de communication*, 1999, n° 22, p. 41-58.

PAN KE SHON J.-L. et C. SCODELLARO, « L'habitat des immigrés et des descendants : ségrégation et discriminations perçues », dans BEAUCHEMIN C., HAMEL C., SIMON P., *Trajectoires et origines, enquête sur la diversité des populations en France*, INED., Paris, 2015, p. 471-500.

PASQUALI P., « Deux sociologues en banlieue », *Genèses*, 2012, vol. 87, p. 113-135.

PAUGAM S., « S'affranchir des prénotions », dans PAUGAM S., *L'enquête sociologique*, Paris, PUF, 2010, p. 7-26.

PAUGAM S. (dir), *L'enquête sociologique*, Paris, PUF, 2010.

PEUGNY C., *Le déclassement*, Paris, Grasset, 2009.

PEUGNY C. et C. VAN DE VELDE, « L'expérience du déclassement », *Agora débats/jeunesses*, 2012, n° 49, p. 50-58.

PINÇON M. et M. PINÇON-CHARLOT, *Sociologie de Paris*, Paris, La Découverte, 2004.

POULLAOUEC T., *Le diplôme, arme des faibles. Les familles ouvrières et l'école*, Paris, La Dispute, 2010.

PRODUCTION VIDEO CHS (CENTRE D'HISTOIRE SOCIALE), CANTEUX C., FOURCAUT A., et MENJOULET J., *Filmer les grands ensembles*, 2015, vidéo en ligne, URL: https://www.youtube.com/watch?v=d08t2CCZuTU

REA A. et M. TRIPIER, *Sociologie de l'immigration*, Paris, La Découverte, 2008.

RENAHY N., « Classes populaires et capital d'autochtonie Genèse et usages d'une notion », *Regards sociologiques*, 2010, n° 40, p. 9-26.

RIVIERE J. et S. TISSOT, « La construction médiatique des banlieues. Retour sur la campagne présidentielle de 2007 », *Métropolitiques*, 2012, En ligne : http://www.metropolitiques.eu/La-construction-mediatique-des.html.

ROSTAING C., « Carrière », dans PAUGAM S.,*Les 100 mots de la sociologie*, Paris, PUF, 2010.

ROUQUETTE R., « La loi habitat et le logement social », *Actualité Juridique Droit Immobilier*, 1994.

SAFI M., « La dimension temporelle des faits sociaux : l'enquête longitudinale », dans PAUGAM S., *L'enquête sociologique*, Paris, PUF, 2010, p. 311-332.

SALA-PALA V., « La politique du logement social est-elle raciste ? L'exemple marseillais », *Faire savoir*, 2007, vol. 6, p. 25-36.

SANSELME F., « L'ethnicisation des rapports sociaux à l'école. Ethnographie d'un lycée de banlieue », *Sociétés contemporaines*, 2009, n° 76, p. 121-147.

SANTOS J.D., « Le Familistère de Guise : habitat collectif et autonomie ouvrière », *Revue du Nord*, 2008, n° 374, p. 63-76.

SAYAD A., *La double absence*, Paris, Seuil, 1999.

SAYAD A., *Un Nanterre algérien, terre de bidonvilles*, Paris, Editions Autrement, 1995.

SAYAD A., « Le foyer des sans-famille », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1980, vol. 32, p. 89-103.

SCHNAPPER D., *L'épreuve du chômage*, Paris, Folio, 1994.

SCHWARTZ O., « Vivons-nous encore dans une société de classes ? », *La vie des idées*, 2009.

SCHWARTZ O., *Le monde privé des ouvriers*, Paris, PUF, 1990.

SEDEL J., *Les médias et la banlieue*, Lormont, Editions Le Bord de l'eau, 2013.

SERRE D., « Les assistantes sociales face à leur mandat de surveillance des familles », *Déviance et Société*, 2010, vol. 34, n° 2, p. 149-162.

SERRE D., *Les coulisses de l'Etat social : Enquête sur les signalements d'enfant en danger*, Paris, Liber, 2009.

SERRE D., « Le bébé "superbe" : la construction de la déviance corporelle par les professionnel(le)s de la petite enfance », *Sociétés contemporaines*, 1998, vol. 31, n° 1, p. 107-127.

SIBLOT Y., « « Adapter » les services publics aux habitants des « quartiers difficiles » », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2006, n° 159, p. 70-87.

SIBLOT Y., « Les relations de guichet : interactions de classes et classements sociaux », *Lien social et Politiques*, 2003, n° 49, p. 183-190.

SIBLOT Y., I. COUTANT, O. MASCLET, N. RENAHY, et M. CARTIER, *Sociologie des classes populaires contemporaines*, Paris, Armand Colin, 2015.

SIMEANT J., *La Cause des sans-papiers*, Paris, Les Presses de Sciences Po, 1998.

SIMON E., « Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation. », *HALSHS*, 2014, En ligne, URL : https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01098315, Consulté le 25 novembre 2015.

SPIRE A., *Accueillir ou reconduire : Enquête sur les guichets de l'immigration*, Paris, Liber, 2008.

STEBE J.-M., *Le logement social en France*, PUF, 1998.

STEINMETZ H., « Les Chalandonnettes », *Politix*, 2013, n° 101, p. 21-48.

TAPIE-GRIME M., « Coopération et régulation dans les collectes sélectives des ordures ménagères », *Sociologie du Travail*, 1998, n° 40, p. 65-87.

TAPIE-GRIME M., C. BLATRIX, et P. MOQUAY, *Développement durable et démocratie participative : La dynamique performative locale*, La Défense, PUCA, 2007.

TELLIER T., « « Donner une âme aux cités nouvelles » », *Histoire urbaine*, 2009, n° 23, p. 119-128.

TISSOT S., *L'Etat et les quartiers : Genèse d'une catégorie de l'action publique*, Paris, Seuil, 2007.

TISSOT S., « Sociologie urbaine et politique de la ville : retour sur une rencontre autour des « quartiers d'exil » », dans AUTHIER J.-Y., BACQUE M.-H., GUERIN-PACE F., *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, 2007, p. 65-74.

TISSOT S., « Les sociologues et la banlieue : construction savante du problème des « quartiers sensibles » », *Genèses*, 2005, vol. 60, p. 57-75.

TISSOT S. et F. POUPEAU, « La spatialisation des problèmes sociaux », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2005, n° 159, p. 4-9.

TOPALOV C., *Naissance du chômeur, 1880-1910*, Paris, Editions Albin Michel, 1994.

TOPALOV C., *Le logement en France : histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1987.

VAN ZANTEN A., « Le choix des autres. Jugements, stratégies et ségrégations scolaires », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2010, n° 180, p. 24-34.

VAN ZANTEN A., « Le travail éducatif parental dans les classes moyennes et supérieures : deux modes contrastés d'encadrement des pratiques et des choix des enfants », *Informations sociales*, 2009, n° 154, p. 80-87.

VERDES-LEROUX J., « Pouvoir et assistance : cinquante ans de service social », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1976, n° 2, p. 152-172.

VIEILLARD-BARON H., *Banlieues et périphéries - Des singularités françaises aux réalités mondiales*, Paris, Hachette, 2011.

VIEILLARD-BARON H., « Sur l'origine des grands ensembles », dans DUFAUX F., FOURCAUT A., *Le monde des grands ensembles*, Paris, Creaphis, 2004, p. 45-62.

VIVIER G., « Comment collecter des biographies ? De la fiche Ageven aux grilles biographiques, Principes de collecte et Innovations recentes. », Aveiro, Population et travail, 2006, En ligne, URL : https://www.erudit.org/livre/aidelf/2006/001404co.pdf, Consulté le 27 octobre 2016.

VOLDMAN D., « La quadrature du toit ou le bon logement selon l'office HLM de la Seine », dans VOLDMAN D., *Désirs de toit*, Paris, Creaphis, 2010, p. 153-176.

WACQUANT L., « Repenser le ghetto », *Idées économiques et sociales*, 2012, N° 167, p. 14-25.

WACQUANT L., « Les deux visages du ghetto », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1 décembre 2005, n° 160, p. 4-21.

WEBER L., « Les dernières métamorphoses de la question sociale », *Savoir/Agir*, 2008, n° 3, p. 59-74.

WEBER M., *Economie et société, tome 1 : Les Catégories de la sociologie*, Paris, Pocket, 1921.

WILLEMEZ L., « Perseverare Diabolicum : l'engagement militant à l'épreuve du vieillissement social », *Lien social et Politiques*, 2004, n° 51, p. 71-82.

WILLEMEZ L., « Engagement professionnel et fidélités militantes. Les avocats travaillistes dans la défense judiciaire des salariés », *Politix*, 2003, vol. 16, n° 62, p. 145-164.

Rapports, textes de loi et documents d'archives

ACT CONSULTANTS, CERFISE, CF.GEO, et INSTITUT D'URBANISME DE PARIS, *Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine : Le projet de Clichy-sous-Bois/Montfermeil*, 2009.

ARCHIVES DU SERVICE MISSION COPROPRIETE DE CLICHY-SOUS-BOIS, *Copropriété la Forestière, note de synthèse sur la situation de la résidence*, Service des archives de Clichy-sous-Bois, 1998.

ASSOCIATION DEPARTEMENTALE DE SAUVEGARDE DE L'ENFANCE ET DE L'ADOLESCENCE DE LA SEINE-SAINT-DENIS, *Rapport d'activité, MOUS Forestière*, Archives de Clichy-sous-Bois, 2003.

ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIETE, *Syndicat des copropriétaires « la Forestière » 93 390 Clichy-sous-Bois. Analyse de comptes tenus et présentés par les cabinets : Loiselet daigremont pour l'exercice 1991, Audelan pour l'exercice 1992 et les quatre premiers mois de 1993, Mail pour les 8 derniers mois de 1993, 1994, 1995 et les trois premiers mois de 1996, Galvez, Gery et Galvez pour la suite*, Archives de Clichy-sous-Bois, 1998.

BRUNET P., *Le temps de l'urbanisme*, 1962, Vidéo en ligne URL : http://www.dailymotion.com/video/xgj2zz_le-temps-de-l-urbanisme-1962-realisation-philippe-brunet_lifestyle

COLLECTIF D'HABITANTS DE LA FORESTIERE, *Courrier des copropriétaires de la Forestière à l'attention du président du Tribunal de Grande Instance de Bobigny*, Service des archives de Clichy-sous-Bois, 2002.

KNOBLER A. et F. ROSSIF, *La Cité des hommes*, 1966, vidéo en ligne, URL : URL : http://www.dailymotion.com/video/xgiqzr_la-cite-des-hommes-1966-realisation-frederic-rossif-albert-knobler_lifestyle

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, *Les HLM en Chiffres*, 2013.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, *Rapport général, 40e Congrès HLM, Marseille*, 1979.

MBV & ASSOCIES, *Rapport sur l'actif et le passif de la copropriété de la Forestière au 31 décembre 2001*, Service des archives de Clichy-sous-Bois, 2001.

MELAS L., *Enquête sur les occupants des programmes locatifs sociaux neufs. Document 1 : Profils familiaux et socio-économiques des occupants, spécificité des ménages relogés par l'AFTRP et évolution des situations*, 2011.

MOUS MIEUX VIVRE ENSEMBLE, *Bilan d'activité 2013*.

NOYE C., « Bilan des relogements et diversification de l'habitat », *Évaluation du PRU, 21 novembre 2013*, 2013, p. 112-138.

OBSERVATOIRE NATIONAL DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, *Les quartiers du nouveau programme de renouvellement urbain*, 2015.

PREFET DE LA SEINE-DENIS, *Situation de la copropriété de la Forestière à Clichy-sous-Bois*, Service des archives de Clichy-sous-Bois, 1998.

SAUVEGARDE DE SEINE SAINT DENIS, *Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale « Mieux Vivre Ensemble » à Clichy-sous-Bois*, 2011.

SERVICE DE L'OBSERVATOIRE DEPARTEMENTAL DE LA DIRECTION DE LA STRATEGIE, DE L'ORGANISATION ET DE L'EVALUATION - CONSEIL GENERAL DE SEINE SAINT-DENIS, *Portrait de ville - Clichy-sous-Bois*, En ligne, URL : http://cooperation-territoriale.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/2014_DSOE-SOD_PortraitDeVille_Clichy-sous-Bois.pdf, consulté le 1er octobre 2015.

SERVICE DE L'OBSERVATOIRE DEPARTEMENTAL DE LA DIRECTION DE LA STRATEGIE, DE L'ORGANISATION ET DE L'EVALUATION - CONSEIL GENERAL DE SEINE SAINT-DENIS, *Portait de ville - Montfermeil*, En ligne, URL : http://cooperation-territoriale.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/2014_DSOE-SOD_PortraitDeVille_Montfermeil.pdf, consulté le 1er octobre 2015.

SERVICE DES ARCHIVES DE CLICHY-SOUS-BOIS, *La ville de Clichy-sous-Bois : Son histoire*, En ligne, URL : http://www.clichy-sous-bois.fr/La-ville/Son-histoire, consulté le 1er octobre 2015.

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE POUR LE GRAND PROJET URBAIN DE CLICHY-SOUS-BOIS MONTFERMEIL, *Note de présentation de la Forestière*, Service des archives de Clichy-sous-Bois, 2001.

« Entretien avec Xavier Lemoine, Maire de Montfermeil », *Les enquêtes du contribuable*, 2016, En ligne, URL : http://www.lesenquetesducontribuable.fr/2016/01/13/xavier-lemoine-montfermeil-a-beneficie-du-projet-de-renovation-urbaine-le-plus-couteux-de-france/50143, Consulté le 18 septembre 2016.

« Clichy-sous-Bois 10 ans après, interview d'Olivier Klein », *France Inter "Périphéries", 25 octobre 2015, URL : https://www.franceinter.fr/personnes/olivier-klein*.

« Interview d'Olivier Klein, invité politique de France Bleu ». *France Bleu Paris Région*, 2014, URL : https://www.francebleu.fr/infos/politique/ecoutez-l-interview-d-olivier-klein-invite-politique-de-france-bleu-107-1-ce-mardi-1402928022.

Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, 2004.

Convention de Partenariat technique et financier pour le projet de restructuration des copropriétés des Bosquets et de la Forestière, Archives de Clichy-sous-Bois, 2002.

Annexe n° 2 à la convention locale DSQ du grand ensemble de Clichy-sous-Bois/Montfermeil., Archives de Clichy-sous-Bois, 1992.

Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Exposé des motifs : Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Sitographie

FICHES CONCOURS « ACTUALITE » DE LA DOCUMENTATION FRANÇAISE, *L'évolution de la politique de la ville*, URL : http://www.ladocumentationfrancaise.fr/dossiers/politique-ville/evolution-politique-ville.shtml, consulté le 9 décembre 2015.

INSEE, *Commune de Montfermeil (93047) - Dossier complet*, URL : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-93047.

INSEE, *Commune de Clichy-sous-Bois (93014) - Dossier complet*, URL : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-93014.

INSEE, *France métropolitaine - Dossier complet*, URL : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=METRODOM-1.

MAIRIE DE CLICHY-SOUS-BOIS, *Historique de l'urbanisation*, URL : http://www.clichy-sous-bois.fr/Habitat-et-cadre-de-vie/Urbanisme/Historique-de-l-urbanisation, consulté le 1er octobre 2015.

MAIRIE DE MONTFERMEIL, *Montfermeil, des origines à nos jours*, URL : http://www.ville-montfermeil.fr/Montfermeil-des-origines-a-nos.html, consulté le 1er octobre 2015.

SITE INTERNET DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT, *Les plafonds des loyers*, URL : http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/les-plafonds-de-loyers/, consulté le 15 août 2016.

SITE INTERNET DE L'ANRU, *Programme National pour la Rénovation Urbaine*, URL : http://www.anru.fr/index.php/fre/Programmes/Programme-National-pour-la-Renovation-Urbaine.

SITE INTERNET DE L'ANRU, *Objectifs et fondamentaux du PNRU*, URL : http://www.anru.fr/index.php/fre/ANRU/Objectifs-et-fondamentaux-du-PNRU.

SITE INTERNET DE L'ASSEMBLEE NATIONALE, *Pierre Courant, biographie*, URL : http://www.assemblee-nationale.fr/sycomore/fiche.asp?num_dept=2026, consulté le 22 septembre 2015.

SITE INTERNET SERVICE PUBLIC, *Logement social : conditions d'attribution*, URL : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869.

SITE INTERNET SERVICE PUBLIC, *Fiche technique Copropriété - Graves difficultés : plan de sauvegarde*, URL : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32088.

SITE INTERNET SERVICE PUBLIC, *Acteurs de la copropriété (organisation juridique)*, URL : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31338, consulté le 7 octobre 2015.

SITE INTERNET SERVICE PUBLIC, *Expropriation*, URL : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N326.

ANNEXES

I. Annexe 1 : Liste des sigles et des abréviations

AAH :	Allocation Adulte Handicapé
ADSEA :	Association Départementale de Sauvegarde de l'Enfance et de l'Adolescence de la Seine-Saint-Denis
ALFA :	Association pour le Logement des Familles et l'Animation des grands ensembles
AFTRP :	Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne
ANAH :	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANRU :	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL :	Aide Personnalisée au Logement
ARC :	Association des Responsables de Copropriétés
BTS :	Brevet de Technicien Supérieur
CAF :	Caisse d'Allocations Familiales
CAP :	Certificat d'Aptitude Professionnelle
CDC :	Caisse des Dépôts et des Consignations
CDD :	Contrat Durée Déterminée
CDI :	Contrat Durée Indéterminée
CESF :	Conseillère Économie Sociale et Familiale
CHRS :	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CREPAH :	Centre de Réalisation et d'Etude pour la Planification l'Aménagement et l'Habitat
CNDSQ :	Commission Nationale du Développement Social des Quartiers
DAT :	Direction à l'Aménagement du Territoire
DEASS :	Diplôme d'État d'Assistant(e) de Service Social
DEUG :	Diplôme d'Études Universitaires Générales
DSQ :	Développement Social des Quartiers
DSU :	Développement Social Urbain

DIV :	Direction Interministérielle des Villes
GPU :	Grand Projet Urbain.
GPV :	Grand Projet de Ville
HBM :	Habitations à Bon Marché
HLM :	Habitations à Loyers Modérés
HVS :	Habitat et Vie Sociale
INSEE :	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
LOGECOS :	Logements économiques et familiaux
LOV :	Loi d'Orientation pour la Ville
MOUS :	Maîtrise d'œuvre Urbaine et Social
ODHLM :	Office départemental HLM de la Seine Saint-Denis
OPAH :	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ONZUS :	Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles
OPDHLM93 :	Office Public Départemental HLM (93)
PARP :	Plan d'Aménagement de la Région Parisienne
PLA :	Prêts Locatifs Aidés
PLUS :	Prêts Locatifs à Usage Social
PNRU :	Programme National de Rénovation Urbaine
PRU :	Programme de Rénovation Urbaine
RSA :	Revenu de Solidarité Active
SCI :	Sociétés Civiles Immobilières
SCIC :	Société Immobilière de Construction de la caisse des dépôts (SCIC)
SEMCM :	Société anonyme d'Économie Mixte pour le grand projet urbain de Clichy-sous-Bois Montfermeil
SERIMO :	Société d'études et de réalisation immobilière
USH :	Union Sociale pour l'Habitat
VMC :	Ventilation Mécanique Contrôlée
ZUS :	Zones Urbaines Sensibles

II. Annexe 2 : Présentation des professionnels rencontrés

	Nom	Date de rencontre	Présentation - formation
1	Mariam Fakoly	03/01/13	31 ans, chef de projet MOUS, IUP en management et gestion du socio-éducatif
2	Jeanne Crozier	20/02/13	56 ans, directrice d'une association d'animation sociale et familiale, Diplôme d'État d'assistante de Service Social (DEASS)
3	Lucie Pommier	11/02/13	31 ans, chef de projet MOUS, Master en Urbanisme
4	Malik Diawara	06/02/13	50 ans, agent de développement local, Maîtrise en sciences de l'éducation
5	Julie Clément	28/03/13	33 ans, directrice d'une association, Licence info-com
6	Ludivine Gonnet	13/12/12	28 ans, chef de projet politique de la ville, Master en développement social urbain
7	Ali Kaya	23/01/13	54 ans, médiateur, sans diplôme
8	Ibrahim Soninké	23/01/13	37 ans, médiateur, sans diplôme
9	Sofia Benamara	05/03/14	28 ans, médiatrice, Master en aménagement et développement local
10	Florence Gaudier	28/01/13	42 ans, chargée de gestion locative, BTS commerce international
11	Nicole Jouve	30/01/13	57 ans, conseillère en Économie Sociale et Familiale (ESF), Diplôme d'État d'ESF
12	Carine Leri	10/01/13	29 ans, chef de projets de développement local, Master d'aménagement et d'urbanisme spécialité politique de la ville
13	Olivier Durand	03/03/14	31 ans, médiateur, Master en aménagement du territoire et développement durable
14	Camille Lartigue	30/04/13	31 ans, directrice de la politique de la ville, Master en aménagement et développement local
15	Claire Bertrand	03/01/13	31 ans, chargée de mission renouvellement urbain, Master en politiques urbaines, communication et gestion de la ville
16	Gérard Fouchet	17/09/14	57 ans, gardien d'immeuble, sans diplôme
17	Marion Franck	05/03/13	41 ans, chargée de mission habitat dans un organisme public, Master en science politique spécialité métiers de la politique de la ville et de l'habitat
18	Pierre Gagne	09/01/13	42 ans, Master en science politique
19	Françoise Gallant	04/01/13	56 ans, chargée de mission gestion sociale et urbaine,

			Master en développement local
20	Joseph Dorval	09/09/14	44 ans, gardien d'immeuble, sans diplôme
21	Jessica Boyer	10/09/14	31 ans, gardienne d'immeuble, sans diplôme
22	Malika Benjelloun	10/09/14	43 ans, gardienne d'immeuble, CAP gardiennage
23	Nathalie Cosse	14/12/12	29 ans, licence directrice d'un établissement d'animation et d'information intercommunal, Licence en tourisme et environnement
24	Jennifer Lequin	05/03/14	28 ans, médiatrice, Licence professionnelle en intervention sociale coordination de projet
25	Audrey Petit	20/10/15	36 ans, directrice de l'habitat, Master en aménagement et urbanisme
26	Sophie Faugier	26/01/13	31 ans, conseillère ESF, Diplôme d'État d'ESF
27	Élodie Chauvin	26/01/13	40 ans, chargée de relogement
28	Christine Vaudreuil	14/02/13	42 ans, directrice de la direction de projet
29	Marie Pontier	14/02/13	31 ans, chargée de mission direction de projet

III. Annexe 3 : Présentation des habitants rencontrés

	Nom	Rencontre 1	Rencontre 2	Relogement	Présentation
1	René et Odile Ahmée	17/05/13 (soit 9 mois avant relogement).	29/08/14 (soit 8 mois après relogement).	Janvier 2014	70 et 60 ans, anciens propriétaires (achat en 1990) originaire de l'Île Maurice (arrivés en métropole en 1981), agents de service hospitalier (René est maintenant à la retraite)
2	Aleksander et Dara Nicolic	14/03/13 (soit 1 an et 10 mois avant relogement).	20/05/15 (soit 5 mois après relogement).	Janvier 2015	67 ans, anciens propriétaires (achat en 1990), originaires de Serbie (arrivés en France en 1969), retraité après une carrière entrecoupée d'une activité d'ouvrier dans le bâtiment et une période d'invalidité pour Aleksander et sans activité pour Dara
3	Abdel et Malika Benslimane	12/04/13	Refus	X	52 ans, anciens propriétaires (achat en 1989), originaires de Tunisie (arrivés en France en 1986), tapissier à son compte pour Abdel et mère au foyer pour Malika
4	Michel et Françoise Petit	15/05/13 (soit 10 mois avant relogement).	20/08/14 (soit 7 mois après relogement).	Février 2014	53 ans, anciens propriétaires (achat en 1984, originaires des Antilles (arrivés en Métropole en 1979), agent de sécurité pour Michel, agent de service hospitalier pour Françoise
5	Kenan et Nafria Kilimci	16/04/13 (soit 1 an et 9 mois avant relogement).	20/05/15 (soit 5 mois après relogement).	Janvier 2015	47 ans, anciens propriétaires (achat en 1992), originaires de Turquie (arrivés en France en 1985), titulaire d'une allocation pôle emploi après une activité comme opérateur de confection puis comme gérant de café pour Kenan et employée de ménage pour Nafria
6	Pierre et Monique Grame	23/04/13 (soit 1 mois avant relogement).	07/04/14 (soit (11 mois après relogement).	Mai 2013	63 ans, anciens propriétaires, achat en 1988, français, retraité après une activité de restaurateur pour Pierre et auxiliaire de vie pour Monique
7	André Konaté	17/0/13	Refus	X	70 ans, ancien propriétaire (achat en 1986), originaire de Côte d'Ivoire (arrivé en France en 1970), retraité après une carrière d'employé dans une agence comptable

8	Amara Wang	21/05/13 (soit 1 an avant relogement).	11/11/14 (soit 4 mois après relogement).	Mai 2014	37 ans, fils d'anciens propriétaires (achat en 1996), originaire du Cambodge (arrivé en France en 1984), responsable de restauration (ses parents étaient employés en confection)
9	Ouria et Achraf Benkacem	28/05/13 (soit 1 an et 9 mois avant relogement).	26/03/15 (soit 4 mois après relogement).	Décembre 2014	56 et 65 ans, anciens propriétaires (achat en 1984), originaire du Maroc (arrivés en France en 1976), gérants dans un commerce de restauration
10	Zakaria Kambourian	29/05/13	Refus	X	32 ans, fils d'anciens propriétaires (achat en 1984), originaire de Côte d'Ivoire (arrivée en France en 1980), sans activité/allocataire du RSA
11	Joëlle Dibandi	23/06/14 (soit 5 ans après relogement).	X	Décembre 2009	60 ans, ancienne propriétaire (achat en 1989), originaire des Antilles (arrivée en métropole en 1978), infirmière à la retraite
12	Drisse Hamoun	01/11/14 (soit 5 ans après relogement).	X	Novembre 2009	28 ans, fils d'anciens propriétaires (achat en 1988), originaire du Maroc, (père arrivé en France dans les années 70), responsable dans un commerce, père employé de ménage
13	Wassim Siaka	14/05/14 (soit 4 ans après relogement).	X	Janvier 2010	62 ans, ancien propriétaire (achat en 1984), originaire de Mauritanie (arrivé en France en 1974), retraité après une carrière comme agent d'entretien
14	Serge Théota	22/08/14 (soit 6 ans après relogement).	X	Juin 2008	63 ans, ancien propriétaire (achat en 1988), originaire des Antilles (arrivé en métropole en 1978), retraité après avoir occupé des emplois d'ouvrier dans le bâtiment, plongeur, agent d'entretien et perçu une allocation adulte handicapé
15	Karim Abdou	14/05/14 (soit 5 ans après relogement).	X	Décembre 2009	35 ans, fils d'anciens propriétaires (achat en 1991), originaire de Tunisie (père arrivé en France dans les années 60), sans emploi
16	Jamila et Ali Cherkaoui	14/05/14 (soit 5 ans après	X	Décembre 2009	50 et 63 ans, anciens propriétaires (achat en 1989), originaires d'Algérie (arrivés en 1970 et 1989), employée de cantine pour

		relogement).			Jamila ouvrier dans le bâtiment pour Ali
17	Nacer Zniber	04/03/13 (soit 1 an et 10 mois avant relogement).	08/09/15 (soit 9 mois après relogement).	Janvier 2015	66 ans, ancien locataire (installation à la Forestière en 1998), originaire du Maroc (arrivé en France en 1964), retraité après une carrière comme ouvrier de bâtiment puis gardien de parking
18	Marwan Khalil	07/03/13 (soit 1 mois avant relogement).	07/04/14 (soit 1 an et 1 mois après relogement).	Mars 2013	57 ans, ancien locataire (installation à la Forestière en 2005), originaire de Tunisie (arrivé en France en 2003), surveillant dans un collège et titulaire d'une allocation-chômage
19	Aïssata Mwana	14/03/13 (soit 1 an et 7 mois avant relogement).	02/04/15 (soit 8 mois après relogement).	Septembre 2014	53 ans, ancienne locataire (installation à la Forestière en 2001), originaire du Congo (arrivée en France en 1998), titulaire d'une Allocation Adulte Handicapé
20	Akem Ndoumbè	22/05/13	Refus	X	67 ans, ancien locataire (installation à la Forestière en 2000), originaire de Mauritanie (arrivé en France en 1972), retraité après une carrière en tant qu'ouvrier d'usine puis agent d'entretien
21	Amedi Bakwanga	29/03/13	Refus.	X	50 ans, ancien locataire (installation à la Forestière en 1998), originaire du Congo (arrivé en France en 1986), inscrit dans une agence d'intérim et allocataire du RSA
22	Majid Arfan	15/04/13 (soit 2 ans et 1 mois avant relogement).	15/09/15 (soit 5 mois après relogement).	Mai 2015	36 ans, fils d'anciens locataires (installation à la Forestière en 1984), originaire du Pakistan (arrivé en France en 1984), auto entrepreneur e-Commerce et titulaire d'un RSA
23	Assane Maka	03/06/13 (soit 10 mois avant relogement).	23/09/2014 (soit 6 mois après relogement).	Avril 2014	42 ans, ancien locataire (installation à la Forestière en 1996), originaire du Congo (arrivé en France en 1996), autoentrepreneur dans la réparation de véhicule et allocataire du RSA
24	Lee et Malana Zhang	20/05/14 (soit 5 ans après relogement).	X	Décembre 2009	60 et 54 ans, anciens locataires (installation à la Forestière en 1986), originaires du Cambodge (arrivés en France en 1984), sans activité
25	Amina et	07/03/13	22/05/15	Janvier	53 et 55 ans, anciens locataires (installation

	Kalil Ndongo	(soit 1 an et 11 mois avant relogement).	(soit 5 mois après relogement).	2015	à la Forestière en 2000), originaires du Congo (arrivés en France en 1998), ouvrière en intérim dans une usine d'alimentation et titulaire d'une allocation-chômage pour Amina, ouvrier dans une usine automobile pour Kalil
26	Ayse Yildirim	16/04/13 (soit 11 mois avant relogement).	04/09/14 (soit 7 mois après relogement).	Mars 2014	18 ans, fille d'anciens locataires (installation à la Forestière en 1998), originaire de Turquie (ses parents arrivent en France en 1988), étudiante en CAP vente (son père est employé de restauration et sa mère ne travaille pas)
27	Aya Simba	27/04/13 (soit 1 an et 6 mois avant relogement).	22/03/15 (soit 7 mois après relogement).	Septembre 2014	46 ans, ancienne locataire (installation à la Forestière en 2003), originaire du Mali (arrivée en France en 1994), employée de ménage
28	Denis et Isabelle Perroa	13/05/13 (soit 9 mois avant relogement).	12/09/14 (soit 6 mois après relogement).	Avril 2014	56 ans, anciens locataires (installation à la Forestière en 1994), originaire de Martinique (arrivés en France en 1976), titulaires d'une pension d'invalidité
29	Omar Mokobé	29/03/13	Refus	X	57 ans, ancien locataire (installation à la Forestière en 1994), originaire du Mali (arrivé en France en 1978), musicien
30	Malik et Mariam Doumbia	21/05/13 (soit 1 an et 3 mois avant relogement).	29/10/14 (soit 4 mois après relogement).	Juillet 2014	63 et 46 ans, anciens locataires, (installation à la Forestière en 1988), originaires du Mali (arrivés en France en 1972 et 1984), retraité après une carrière en tant qu'agent de sécurité pour Malik et employée de ménage pour Mariam
31	Ismail et Gamze Dogruyol	10/09/14	X	Décembre 2012	22 et 25 ans, filles d'anciens locataires (installation à la Forestière en 1990), originaires de Turquie (arrivées en France en 1989), Aziza est étudiante en langues étrangères et Damla en informatique, leurs parents sont employés dans le bâtiment et employée de ménage
32	Nora Hamboun	08/04/13 (soit 1 mois avant	02/04/14 (soit 11 mois après	Mai 2013	43 ans, ancienne locataire (installation à la Forestière en 2003), originaire de Tunisie (arrivée en France en 2003), agent de

		relogement).	relogement).		sécurité rentrées et sorties scolaires à temps partiel, son époux est cheminot
33	Manoah Mouss	13/05/13	refus	X	44 ans, ancienne locataire (installation à la Forestière en 1996), originaire du Congo (arrivée en France en 1989), sans emploi

IV. Annexe 4 : Tableau des observations

	Date	Situation observée	Lieu
1	10/10/12	Promenade Urbaine	Clichy-sous-Bois/Montfermeil
2	13/12/12	Réunion de locataires	Montfermeil
3	18/12/12	Tour GUP	Clichy-sous-Bois
4	31/01/13	Réunion de locataires	Clichy-sous-Bois
5	11/02/13	Porte à porte à la Forestière (il sert à prévenir de la tenue d'une réunion d'information sur la démolition).	Clichy-sous-Bois
6	12/02/13	Réunion de locataires	Clichy-sous-Bois
7	13/02/13	Réunion d'information démolition	Clichy-sous-Bois
8	20/02/13	Réunion de locataires	Montfermeil
9	28/02/13	Réunion de locataires	Montfermeil
10	07/03/13	Réunion accompagnement des référents	Clichy-sous-Bois
11	12/03/13	Réunion de locataires	Clichy-sous-Bois
12	21/03/13	Réunion partenariale de préparation des actions futures	Clichy-sous-Bois/Montfermeil
13	03/04/13	Réunion de locataires	Clichy-sous-Bois
14	22/04/13	Porte à porte gestion des locaux poubelles	Clichy-sous-Bois
15	23/04/13	Réunion de locataires	Clichy-sous-Bois
16	24/04/13	Réunion de locataires	Montfermeil
17	15/05/13	Réunion de locataires	Clichy-sous-Bois
18	27/05/13	Réunion de locataires	Clichy-sous-Bois
19	12/06/13	Réunion de locataires	Clichy-sous-Bois
20	26/06/13	Réunion de locataires	Clichy-sous-Bois
21	17/01/14	Galette des rois au centre social	Clichy-sous-Bois
22	22/01/14	Réunion de locataires	Montfermeil
23	28/01/14	Réunion de locataires	Montfermeil
24	04/02/14	Réunion de locataires	Montfermeil
25	18/02/14	Réunion accompagnement des référents	Clichy-sous-Bois
26	25/02/14	Réunion de locataires	Montfermeil
27	18/03/14	Diagnostic palier, journée passée à accompagner Ibrahim	Clichy-sous-Bois
28	02/04/14	Diagnostic palier	Clichy-sous-Bois
29	02/04/14	Réunion de locataires	Montfermeil
30	16/04/14	Porte à porte sensibilisation tri sélectif	Montfermeil
31	18/06/14	Tour GUP	Clichy-sous-Bois
32	12/12/14	Pot de départ de la MOUS	Montfermeil

V. Annexe 5 : Les Guides d'entretien

1. Guide d'entretien avec les professionnels

- Contexte

Origine du PRU

- Pouvez-vous me préciser le contexte du PRU.
    - Depuis quand est-il mis en place ?
    - Par qui est-il mis en place ?
    - Qui est porteur de ce programme ?
    - Qui finance ce programme ?
    - Quelle est la durée du programme ?
- Bailleur :
    - Quand le bailleur a-t-il décidé de venir sur le territoire ?
    - Comment s'est décidée cette implantation ?
    - Quelle est l'ampleur du parc aujourd'hui ?
- Par rapport aux autres opérations de rénovation conduites dans le département, (voire à l'échelle nationale), quelles sont les singularités du PRU de Clichy-Montfermeil ?
- Quels quartiers sont ciblés par le PRU ? Comment ces quartiers ont-ils été choisis ?
- Quelle(s) différence(s) fait-on entre le programme de rénovation urbaine entraînant des démolitions et des opérations de réhabilitation ?
    - Pourquoi choisit-on plutôt une démolition ou plutôt une réhabilitation ?

Histoire du territoire

- Quelle est l'histoire de ce territoire ?
- À partir de quel moment ces 2 communes se sont urbanisées ?
- Quand ont été construits les grands ensembles qui sont aujourd'hui concernés par le programme de démolition ?

Caractéristiques des habitants des immeubles concernés par le PRU

- Qui habite aujourd'hui dans ces logements ?
- La population de ces immeubles a-t-elle évolué au cours du temps ?
- La population de ces immeubles est-elle différente du reste de la ville ? Du département ?

Rôle et mission du professionnel, application du PRU

- Quel est aujourd'hui l'objectif du PRU ?
- Est-ce que sur les 2 communes la rénovation urbaine est un objectif prioritaire ?

- Comment ces actions s'articulent aux autres axes de la politique de la ville ? (emploi, santé, réussite éducative, prévention de la délinquance).
- Comment et par qui le programme a-t-il été annoncé aux habitants ?
- Comment les habitants ont réagi ?
- Quelles sont les étapes, les actions pour préparer le relogement et l'accompagnement des familles ?
- Comment se font les relogements ?
    - Comment ce PRU s'articule aujourd'hui au contexte plus général de pénurie de logement social qui s'observe en Ile de France ?
    - Aux dispositifs spécifiques du droit au logement : DALO par exemple ? (les relogements sont-ils de plein droit ? Détachés de ces dispositifs particuliers ?).
    - Quelles sont les pratiques de peuplement dans les nouveaux immeubles ?
- Quel est le rôle de votre service par rapport à ce contexte ? À quel moment du relogement intervenez-vous ?
- Votre service, votre fonction, ont-ils toujours existé ?

- Identité

Arrivée sur le poste et dans le domaine du logement

- Depuis quand êtes-vous sur ce poste ?
- Comment êtes-vous arrivé(e) sur ce poste ?
- Votre famille, votre entourage ont-ils joué un rôle dans votre choix professionnel ?
- Qu'est-ce qui vous a motivé à travailler dans le domaine des politiques publiques et plus particulièrement du logement ?

Parcours individuel

- Quel est votre parcours universitaire ? Quelles études avez-vous faites ?
- Quel est votre parcours professionnel ? Où travailliez-vous avant de venir sur ce poste ?
- Mobilisez-vous des compétences acquises dans ces expériences précédentes aujourd'hui ?

Rapport à l'emploi

- Quelles sont à votre avis les qualités nécessaires pour mener à bien votre activité ? Quelles sont vos ressources pour conduire cette activité ?
- Comment qualifieriez-vous votre poste ?
- Qu'est-ce qui vous plaît, vous déplaît dans votre activité aujourd'hui ?
- Est-ce que vous vous voyez encore sur ce poste dans l'avenir ?

- Organisation du travail et interaction avec les habitants relogés

Organisation du travail

- Pouvez-vous me décrire votre activité quotidienne ?

- Comment est organisée une journée type ?
- Quelles sont vos ressources par rapport à cette organisation du travail ?
- Quelle place occupe la rencontre avec les habitants relogés dans votre activité quotidienne ?

Rencontre avec les habitants

- Pour quelles raisons êtes-vous sollicitée par les habitants ?
    - Quelles sont leurs problématiques, les difficultés qu'ils rencontrent ?
    - Comment perçoivent-ils le PRU ?
    - Suivez-vous les habitants de façon régulière ou ponctuelle ?
- Quelle réponse pouvez-vous leur apporter ?
- Comment se passent vos rencontres avec les habitants ? Pouvez-vous me les décrire ?
    - Est-ce au moment des temps collectifs ? Individuels ? Les 2 ?
    - Est-ce que se sont les habitants qui font la démarche de venir vers vous ?
- Quelle est votre position, votre attitude avec les habitants au moment de ces échanges ? (proximité avec eux ? Distance ?)
- Comment aborder-vous avec eux le PRU ?
    - Quelles sont leurs questions ?
- Réunions de locataires :
    - Pouvez-vous me les décrire ?
    - Pourquoi les réunions de locataires ne concernent que le neuf ?
    - Quels sont les autres dispositifs pour les immeubles du plateau ?
    - Quel est le rôle des référents d'immeubles ?
    - Comment sont-ils choisis ?
    - Quel est le rôle des bailleurs ?
- Quand êtes-vous satisfait de la réponse que vous avez donnée aux habitants ?

Relations de pouvoir

- Connaissez-vous des difficultés dans l'exercice de votre activité quotidienne ?
- Quelles sont les situations qui vous affectent le plus ? Est-ce qu'il vous arrive de craquer ?
- Vers qui vous orientez-vous en cas de difficultés ?
- Est-ce que vous échangez avec vos collègues sur les situations des personnes que vous avez rencontrées ?
- Vous sentez-vous soutenu dans votre activité ? Qui sont les personnes qui vous soutiennent ?
- Avez vous le sentiment d'être en position intermédiaire entre les habitants et les institutions plus étatiques qui décident des opérations de rénovation urbaine ?
    - Quelle est votre marge de manœuvre dans vos activités quotidiennes ?

Travail en partenariat

- Dans votre activité auprès les habitants, travaillez-vous en équipe ? Quels sont vos partenaires ?
- Pour quels motifs sollicitez-vous les partenaires ? Pour quels motifs eux vous sollicitent-ils ?
- Comment se passent vos relations avec les partenaires ?
- Le travail en partenariat est-il indispensable pour appliquer le PRU et accompagner les habitants ?

Sexe/Age.

2. Guide d'entretien avec les habitants (entretien 1 pré relogement)

- Contexte

- Depuis combien de temps vivez-vous sur le quartier ?
- Depuis combien de temps vivez-vous à la Forestière ?
- Ce quartier a-t-il changé au cours du temps ? Comment ?
    - (Comment était le quartier avant le programme de rénovation urbaine ?).
- Pouvez-vous me décrire votre logement actuel ? (taille, nombre de pièces).
- Avez-vous toujours vécu dans ce logement ?
    - Si vous avez déménagé où viviez-vous avant ? Avec qui ?
    - Ces logements étaient ils différents de l'actuel ? Pourquoi ?
    - Pouvez-vous me décrire ces logements ?
    - Pourquoi avez-vous déménagé à chaque fois ?
- Pourquoi vous êtes-vous installés à la Forestière ?
- Étiez-vous propriétaire/locataire de votre logement ?
- Comment avez-vous été informés du programme de rénovation urbaine ?
    - Qui vous l'a annoncé ?
    - Qu'avez-vous ressenti à l'annonce de la démolition de la Forestière ?
    - Avez-vous compris cette décision ? Vous paraît-elle juste ?
    - Est-ce que vous en parlez avec votre famille ? Les autres habitants ?
        - Que vous dites-vous ?
    - Quel est, selon vous, l'objectif du programme de rénovation urbaine ?
    - Que pensez-vous de la volonté de transformation du quartier ?
- Comment est-ce que vous préparez le relogement ?
- Voulez-vous rester sur le quartier ?
    - Pourquoi ?
    - Avez-vous pensé à trouver un logement par vos propres moyens ?
        - Si oui, où en êtes-vous de ce projet ?
    - Savez-vous comment se passe le relogement ?
    - Comment les logements sont attribués ?
    - Vous a-t-on déjà fait une proposition de relogement ?
        - Si oui, pourquoi l'avez-vous refusée ?

- Si, propriétaire, comment a été racheté votre logement ?
- Qui vous accompagne dans ce relogement ? Quels professionnels avez-vous vu ?
- Avez-vous des exigences/critères pour votre nouveau logement ?
- Que pensez-vous du fait d'être relogé dans un logement social ?
  - Que connaissez vous du rôle/fonctionnement du logement social ?
  - Pensez-vous que c'est différent ? Pourquoi ?
- Étiez-vous demandeur d'un logement social avant de savoir que vous alliez être relogé ?

- Organisation

- Comment sont organisées vos semaines ?

Emploi :

- Est-ce que vous travaillez ?

  Si oui,
  - Quel travail faîtes vous ?
  - Est-il à temps plein ?
  - Quelle est la nature de votre contrat ? (CDI, CDD)
  - Avez-vous fait des études, une formation pour cet emploi ?
  - Avez-vous toujours travaillé ici ?
  - Quels sont les emplois que vous avez occupés avant ?
  - Pourquoi avez-vous changé de poste ?
  - Aujourd'hui comment vous-vous rendez au travail ?
  - Quels sont vos horaires ?

  Si non,
  - Depuis quand est-ce que vous ne travaillez pas ?
  - Où avez-vous travaillé avant ?
  - Aviez-vous fait des études, une formation ?
  - Pourquoi votre contrat de travail a-t-il été arrêté ?
  - Est-ce que vous cherchez du travail en ce moment ?
  - Etes-vous accompagné dans cette démarche ? Par qui ?
  - Quelle est votre branche d'activité ?
  - Quelles sont vos ressources aujourd'hui ? RSA ? Chômage ?
- En lien avec votre travail, pensez-vous que le relogement va vous obliger à modifier votre organisation ?

Réseau de sociabilité.

- Comment occupez-vous votre temps libre ? (Amis, famille, loisirs).
- Quels sont les lieux que vous fréquentez ? (les pratiques sont-elles liées au quartier ? Au logement ?)
  - Où voyez-vous vos amis, votre famille ?
  - Est-ce que vous les voyez chez vous ? À l'extérieur ? Dans le quartier ?
  - Vos amis, votre famille habitent-ils sur le quartier ? À la Forestière ?
- Pensez-vous que le relogement va modifier vos loisirs ? Vos relations avec vos amis ?

École :

- À quelle école sont aujourd'hui vos enfants ?
- En quelle classe sont-ils ?
- Comment se passe leur scolarité ?

- Qui les aide pour faire leurs devoirs ?
    - Vous ? Études ? Voisin ? Aide au devoir ?
- Quand vous déménagerez, est-ce que vous pensez à les changer d'école ? Pourquoi ?
- Pensez-vous que le relogement va influencer leur scolarité ?

Logement :

- Avant le rachat des appartements par l'AFTRP, comment se passait la gestion de l'immeuble ?
- Le paiement des charges ?
- L'entretien des parties communes ?
- Est-ce qu'il y avait un syndicat des copropriétaires ?
    - Y participez-vous ?
- Un concierge ?
    - Quel est son rôle ?

- Identité/Ancrages

- Qu'est ce que vous ressentez par rapport au relogement ?
    - Vous avez hâte ?
    - Cela vous angoisse ?
- Quelles sont vos questions par rapport à ce relogement ?
- Par qui vous faites-vous aider ?
- Par rapport aux autres domaines de votre vie, est-ce que le relogement est une priorité pour vous ?
- Qu'est-ce que vous ressentez quand vous voyez la Forestière se vider petit à petit ?
- Quand vous voyez le quartier se transformer ?
- Etes-vous attachés à ce lieu ?
    - Pourquoi ?
- Comment est-ce que vous qualifieriez vos années de vie passées à la Forestière ?
- Est-ce que vous espérez que certaines choses changent avec le relogement ?
    - Lesquelles ?
- Quels sont vos projets aujourd'hui ? Comment vous voyez-vous dans l'avenir ?
- Est-ce que vos projets sont les mêmes ou est-ce que le fait d'être bientôt relogé vous en donne de nouveaux ?

- Relations de pouvoir

Relation de voisinage :

- Pouvez-vous me décrire la vie à la Forestière ?
    - Est-ce que vous connaissez tous les habitants ici ?
    - Est-ce que vous vous entendez bien avec vos voisins ?
        - Si oui, quels moments partagez-vous ensemble ?
        - Si non, quelles sont les tensions ? Pourquoi ?
    - Est-ce que vous allez facilement vers vos voisins pour leur demander un service ?
    - Est-ce qu'entre habitants vous organisez des événements ? (des fêtes des voisins par exemple).
    - Est-ce que si vous aviez le choix, vous voudriez être relogés avec vos voisins actuels ?

- Comment est-ce que vous imaginez vos relations de voisinage dans les nouveaux immeubles ?
    - Est-ce que vous pensez qu'elles vont changer ? Pourquoi ?
    - Est-ce que ça vous inquiète ? Pourquoi ?

Relation avec les acteurs institutionnels ?

- Pour préparer votre relogement, quels sont les professionnels que vous avez vus ? (La MOUS Forestière/La MOUS relogement/La maison de l'habitat/Le centre social/Les professionnels de la ville ?)
- Aviez-vous déjà été suivi par un professionnel ?
    - Comment vivez-vous cet accompagnement ?
    - Comment percevez-vous cette rencontre ?
- Comment est-ce que vous définissez le rôle de ces professionnels ?
- À quelles occasions les voyez-vous ?
- Est-ce qu'il vous arrive de les sollicitez ? Pourquoi ?
- Est-ce qu'ils vous sollicitent ? Pourquoi ?
- Comment se passent vos relations avec eux ? Pouvez vous me les décrire ?

Sexe/Age.

3. Guide d'entretien avec les habitants (entretien 2 post-relogement)

- Contexte

- Depuis combien de temps vivez-vous dans ce logement ?
- Qui est votre bailleur ?
- Comment vous a été faite l'annonce du relogement ?
    - Vous a-t-on fait une seule proposition ?
    - Si non, pourquoi avez-vous refusé les autres ?
    - Vos critères/souhaits ont-ils été respectés ? Ces logements correspondent-ils à vos attentes ?
- Comment s'est passé le relogement ?
- Comment est votre logement à présent ? Pouvez-vous me le décrire ?
- Que diriez-vous de ce nouveau logement par rapport à l'ancien ?

- Organisation

Emploi

- Est-ce que vous travaillez aujourd'hui ?
    - Si oui,
        - Est-ce que votre emploi est le même que la dernière fois que nous nous sommes vus ?
        - Avez-vous changé d'emploi entre-temps ?
        - De statut d'emploi ?
        - Avez-vous fait une formation supplémentaire ?
        - Si nouvel emploi, quand et comment avez-vous trouvé cet emploi ?

        - Comment est-ce que vous vous rendez au travail aujourd'hui ?
        - Quels sont vos horaires ?
        - Le relogement vous a-t-il obligé à changer votre organisation ?
    - Si non,
        - Si emploi à l'entretien 1 : Quels ont été les emplois que vous avez occupés depuis notre dernière rencontre ? Pourquoi se sont ils arrêtés ?
        - Quelles sont vos ressources à l'heure actuelle ?
        - Si pas d'emploi à l'entretien 1 : Avez-vous eu une période de travail depuis notre dernière rencontre ?
        - Vos ressources ont-elles changé ?
        - Cherchez vous un emploi actuellement ? Par qui êtes-vous accompagné dans cette démarche ?
- Au final, diriez vous que votre situation en matière d'emploi a changé depuis le relogement ?

Réseau de sociabilité
- Comment est-ce que vous occupez votre temps libre ? Quels sont vos loisirs ?
- Quels sont les lieux que vous fréquentez ? (les pratiques sont-elles liées au quartier ? Au logement ?)
    - Où voyez-vous vos amis, votre famille ?
    - Est-ce que vous les voyez chez vous ? À l'extérieur ? Dans le quartier ?
        - Est-ce que vous invitez vos amis, votre famille chez vous depuis que vous êtes relogés ?
    - Vos amis, votre famille habitent-ils sur le quartier ?
- Vos loisirs ont-ils changé depuis le relogement ?
- Avez-vous les mêmes amis que lorsque vous viviez à la Forestière ou vous en êtes-vous faits de nouveaux ?

École
- À quelle école sont aujourd'hui vos enfants ?
- En quelle classe sont-ils ?
- Comment se passe leur scolarité ?
- Qui les aide pour faire leurs devoirs ?
    - Vous ? Études ? Voisin ? Aide au devoir ?
- Depuis que vous avez déménagé, les enfants ont-ils changé d'école ?
- Le relogement a-t-il eu un effet sur leur scolarité ?

Logement
- Dans ce nouveau logement, comment se passe la gestion de l'immeuble ?
- Le paiement des loyers ? Des charges ? L'entretien des parties communes ?
- Est-ce que vous vous êtes facilement adapté à cette nouvelle gestion ?
    - Est-ce que ce loyer est plus cher ? Est-ce que ça vous oblige à une nouvelle gestion ?
- Est-ce que vous vous êtes adaptés facilement à ce nouvel appartement ?
- Est-ce que le fait de devenir locataire d'un logement social a modifié votre gestion du budget ?
    - Votre façon de voir votre logement ?
    - Est-ce que c'est une forme de sécurité ?
- Qu'est-ce que vous pensez de l'architecture des immeubles ? De la résidentialisation ?

- Relation de pouvoir

Relation de voisinage

- Pouvez-vous me décrire votre vie dans ce nouvel immeuble ?
    - Est-ce que vous connaissez tous les habitants ici ?
    - Est-ce que vous vous entendez bien avec vos voisins ?
        - Si oui, quels moments partagez-vous ensemble ?
        - Si non, quelles sont les tensions ? Pourquoi ?
    - Pouvez-vous me décrire comment se passent les relations avec les nouveaux voisins ?
    - Est-ce que vous allez facilement vers vos voisins pour leur demander un service ? Quel genre de service ?
    - Est-ce que c'est aussi facile d'aller voir les voisins qu'à la Forestière ?
    - Est-ce qu'entre habitants, vous organisez des événements ? (des fêtes des voisins par exemple).
    - Est-ce que vous préférez les voisins que vous avez ici ou ceux de la Forestière ?
    - Avez-vous gardé contact avec vos anciens voisins de la Forestière ?

Relation avec les acteurs institutionnels

- Depuis que vous êtes relogés, quels sont les professionnels que vous avez vus ? (La MOUS Forestière/La MOUS relogement/La MOUS Pactarim/La maison de l'habitat/Le centre social/Les professionnels de la ville ?)
- À quelles occasions les voyez-vous ?
- Comment est-ce que vous définiriez leur rôle ?
- Que pensez-vous du travail des professionnels en termes de suivi post-relogement ?
    - Que ressentez-vous face à leurs actions ?
    - Est-ce qu'ils sont déjà venus frapper à votre porte ? Pourquoi ? (Porte à porte ? « Mauvais comportement » ?).
    - Est-ce que vous participer aux actions collectives ?
    - Aux réunions de locataires ?
    - Comment se passent-elles ? Pouvez-vous me les décrire ?
- Est-ce qu'il vous arrive de les sollicitez ? Pourquoi ?
- Est-ce qu'ils vous sollicitent ?
- Comment se passe vos relations avec eux ? Pouvez-vous me les décrire ?
- Comment se passe les relations avec le bailleur ? Avec le gardien ?
    - Existe-t-il un règlement intérieur ?
        - Qu'en pensez-vous ?
- Comment est-ce que vous définiriez leur rôle ?
- Est-ce que le relogement vous donne envie de vous investir dans la vie de votre résidence ? (Référent d'immeuble ? Actions avec les professionnels ?)

- Identité/Ancrage

- Avec le recul, comment est-ce que vous percevez votre relogement ?
- Comment est-ce que vous percevez la transformation du quartier ?
    - Diriez-vous que vous êtes satisfait ? Déçu ?
    - Qu'est-ce qui vous plaît ? Vous déplaît dans votre logement ?

- Si vous avez une question, une difficulté, par qui vous faîtes-vous aider ? Est-ce que cela a changé depuis le relogement ?
- Si vous aviez le choix, est-ce que vous voudriez revivre à la Forestière ?
    - Pourquoi ?
- Par rapport aux autres domaines de votre vie, est-ce que le relogement est une priorité pour vous ?
- Comment est-ce que vous qualifieriez votre vie dans ce nouvel espace ?
- Quels sont vos projets aujourd'hui ? Comment vous vous-voyez dans l'avenir ?
    - Vous projetez-vous dans ce logement ?
- Est ce que depuis le relogement vous avez de nouveaux projets ?

Sexe/Age.

4. Guide d'entretien avec les habitants (Clichois rencontrés une seule fois)

- Contexte

- Depuis combien de temps vivez-vous sur le quartier ?
- Ce quartier a-t-il changé au cours du temps ? Comment ?
    - (Comment était le quartier avant le programme de rénovation urbaine ?).
        - Pouvez-vous me le décrire ?
        - Étiez-vous propriétaire locataire de votre logement ?
            - Si propriétaire, comment a été racheté votre logement ?
            - Qu'avez-vous pensé ?
            - Si locataire, qui était votre prioritaire ?

- Depuis combien de temps vivez-vous dans ce logement ?
- Qui vit avec vous dans ce logement ?
- Pouvez-vous me décrire votre logement actuel ? (taille, nombre de pièces).
- Avez-vous toujours vécu dans ce logement ?
    - Si vous avez déménagé ou viviez-vous avant ? Avec qui ?
    - Ces logements étaient-ils différents de l'actuel ? Pourquoi ?
    - Pouvez-vous me décrire ces logements ?
    - Pourquoi avez-vous déménagé à chaque fois ?
- Pourquoi vous êtes-vous installés ici ?
        - Étiez-vous propriétaire/locataire de votre logement ?
            - Si propriétaire comment s'est passé le rachat de votre logement ?
            - Qu'avez-vous ressenti ?
        - Pourquoi avoir choisi de rester sur le quartier ?
        - Votre ancien logement a-t-il été démoli ?
        - Comment avez-vous appris le programme de rénovation urbaine ?
        - Qui vous a annoncé le relogement ?
        - Qu'avez-vous ressenti à l'annonce du relogement ?

        - Avez-vous compris cette décision ?
        - Est-ce que vous en parliez avec vos amis ? Votre famille ?
        - Avez-vous pensé trouver un logement par vos propres moyens ?
            - Si oui, pourquoi avez-vous abandonné ce projet ?
- Comment vous a été faite l'annonce du relogement ?
- Comment s'est passé le relogement ?
        - Vous a-t-on fait plusieurs propositions de logement avant celle-ci ? Pourquoi les avez vous refusées ?
        - Aviez-vous des exigences/critères pour votre nouveau logement ?
        - Ont-ils étaient respectés ?
        - Étiez-vous demandeur d'un logement social avant de savoir que vous alliez être relogé ?
    - Que pensez-vous du fait d'être devenu locataire d'un logement social ?

- Organisation.

- Comment sont organisées vos semaines ?

<u>Emploi :</u>

- Est-ce que vous travaillez ?

  Si oui,
    - Quel travail faîtes-vous ?
    - Est-il à temps plein ?
    - Quelle est la nature de votre contrat ? (CDI, CDD)
    - Avez-vous fait des études, une formation pour cet emploi ?
    - Avez-vous toujours travaillé ici ?
    - Quels sont les emplois que vous avez occupés avant ?
    - Pourquoi avez-vous changé de poste ?
    - Aujourd'hui comment vous rendez-vous au travail ?
    - Quels sont vos horaires ?

  Si non,
    - Depuis quand est-ce que vous ne travaillez pas ?
    - Où avez-vous travaillé avant ?
    - Aviez-vous fait des études, une formation ?
    - Pourquoi votre contrat de travail a-t-il été arrêté ?
    - Est ce que vous cherchez du travail en ce moment ?
    - Etes-vous accompagné dans cette démarche ? Par qui ?
    - Quelle est votre branche d'activité ?
    - Quelles sont vos ressources aujourd'hui ? RSA ? Chômage ?

- Est-ce que votre situation d'emploi a changé depuis que vous êtes dans ce logement, ce quartier ? (Est-ce que votre situation a changé depuis qu'il y a eu le programme de rénovation urbaine ?)
- Est-ce que l'entrée dans ce logement, ce quartier, vous a demandé de revoir votre organisation liée au travail ? (Est-ce que le programme de rénovation urbaine vous a demandé de revoir votre organisation ?)

<u>Réseau de sociabilité.</u>

- Comment occupez-vous votre temps libre ? (Amis, famille, loisirs).

- Quels sont les lieux que vous fréquentez ? (les pratiques sont-elles liées au quartier ? Au logement ?)
    - Où voyez-vous vos amis, votre famille ?
    - Est-ce que vous les voyez chez vous ? À l'extérieur ? Dans le quartier ?
        - Est-ce que c'est différent depuis que vous êtes dans ce logement ?
    - Est-ce que vous invitez plus facilement vos amis ? Votre famille depuis que votre logement est réhabilité ? Depuis que vous avez déménagé ?
- Vos amis, votre famille habitent-ils sur le quartier ?
- Vos amis ont-ils changé depuis que vous êtes sur ce quartier ? Dans ce logement ?
- Avez-vous fait de nouvelles rencontres depuis que vous êtes dans ce logement/Sur ce quartier ?
- Vos loisirs ont-ils changé depuis que vous êtes dans ce quartier ? Dans ce logement ?
- Avez-vous les mêmes amis que quand vous viviez à la Forestière ou vous en êtes-vous faits de nouveaux ?

<u>École :</u>
- À quelle école sont aujourd'hui vos enfants ?
- En quelle classe sont-ils ?
- Comment se passe leur scolarité ?
- Qui les aide pour faire leurs devoirs ?
    - Vous ? Études ? Voisin ? Aide au devoir ?
- Ont-ils changé d'école depuis que vous êtes sur ce quartier ? Dans ce logement ? Depuis le PRU ?
- Leur résultats scolaires ont ils changé ?

<u>Logement :</u>
- Avant de vivre ici, comment se passait la gestion de votre immeuble ?
- Le paiement des charges ?
- L'entretien des parties communes ?
- Est-ce que vous vous êtes adapté facilement à cette nouvelle gestion ?
    - À ce nouvel appartement ?
- Est-ce que ce loyer est plus cher ? Est-ce que ça vous oblige à une nouvelle gestion ?
- Est-ce que le fait de devenir locataire d'un logement social a modifié votre gestion du budget ? Votre façon de voir votre logement ?
- Que pensez-vous de l'architecture des immeubles ? De la résidentialisation ?

- Relation de pouvoir.

<u>Relation de voisinage :</u>
- Pouvez-vous me décrire la vie dans cet immeuble ?
    - Connaissez-vous tous les habitants ici ?
    - Vous entendez-vous bien avec vos voisins ?
        - Si oui, quels moments partagez-vous ensemble ?
        - Si non, quelles sont les tensions ? Pourquoi ?
    - Est-ce que vous allez facilement vers vos voisins pour leur demander un service ?
    - Est-ce qu'entre habitants vous organisiez des événements ? (des fêtes des voisins par exemple).
    - Gardez-vous des contacts avec vos anciens voisins ?

- Les voisins ont-ils changé depuis le PRU ?
- Est-ce aussi facile qu'avant de rencontrer les voisins ?

Relation avec les acteurs institutionnels ?

- Voyez-vous les professionnels qui interviennent en lien avec le logement sur le territoire ? (La MOUS Forestière/La MOUS relogement/La maison de l'habitat/Le centre social/Les professionnels de la ville ?)
- Aviez vous déjà été suivi par un professionnel ?
  - Comment vivez-vous cet accompagnement ?
  - Comment percevez-vous cette rencontre ?
- Comment est-ce que vous définissez le rôle de ces professionnels ?
- À quelles occasions les voyez-vous ?
- Est-ce qu'il vous arrive de les sollicitez ? Pourquoi ?
- Vous sollicitent-ils ? Pourquoi ?
- Comment se passent vos relations avec eux ? Pouvez-vous me les décrire ?
- Comment se passent les relations avec le bailleur ? Avec le gardien ?
- Comment est-ce que vous définiriez leurs rôles ?
- Participez-vous aux réunions de locataires ?
  - Comment se passent-elles ? Pouvez-vous me les décrire ?

- Identité/Ancrages.

- Comment est-ce que vous percevez votre relogement ?
- Comment est-ce que vous percevez la transformation du quartier ?
  - Diriez-vous que vous êtes satisfait ? Déçu ?
- Etes-vous attaché au quartier ?
  - Pourquoi ?
- Si vous avez une question, une difficulté, par qui vous faites-vous aider ? Est-ce que ça a changé ?
- Si vous aviez le choix, est-ce que vous voudriez revivre dans votre ancien logement ?
  - Pourquoi ?
- Par rapport aux autres domaines de votre vie, est-ce que le relogement est une priorité pour vous ?
- Comment est-ce que vous qualifieriez votre vie dans ce nouvel espace ?
- Comment est-ce que vous qualifieriez vos années de vie passées sur le quartier ?
- Qu'est-ce qui vous plaît ? Vous déplaît dans votre logement ?
- Qu'est-ce qui vous plaît, vous déplaît dans votre quartier ?
- Quels sont vos projets aujourd'hui ? Comment vous voyez-vous dans l'avenir ?
- Est-ce que depuis le relogement/PRU vous avez de nouveaux projets ?

Sexe/Age.

VI. La grille « Ageven » des entretiens avec les habitants

Age	Trajectoire professionnelle	Trajectoire résidentielle	Personnes associée à la trajectoire résidentielle (conjoint, enfants, etc.)	Evènements marquants
0				
1				
2				
3				
4				
5				
Etc.				

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS 5

SOMMAIRE 7

INTRODUCTION 9

I. LA RENOVATION URBAINE DANS LE SENS COMMUN ET POLITIQUE : UNE MESURE D'ACTION PUBLIQUE CONSENSUELLE 12

1. Les raisons du consensus 13

2. S'affranchir des prénotions 16

II. LA RENOVATION URBAINE DANS LE DEBAT SOCIOLOGIQUE 18

1. Les approches macrosociologiques de la rénovation urbaine : un questionnement sur le rôle de l'État 19

2. Les monographies de terrain : entre analyse du relogement et critique de l'objectif de mixité sociale 20

III. LA RENOVATION URBAINE COMME OBJET DE RECHERCHE : CONSTRUIRE UN QUESTIONNEMENT NOUVEAU 22

1. Du PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil aux questions théoriques de la thèse 23

1.1. L'hypothèse de l'encadrement des habitants dans un contexte de faible mixité sociale 23

1.2. « Les professionnels », de qui parle-t-on ? 28

1.3. L'hypothèse d'une politique entraînant la diffraction des catégories populaires 30

1.4. Les effets du relogement sur les trajectoires, de quoi parle-t-on ? 33

2. Un questionnement qui fait sens : entre intérêt et parcours de recherche 37

IV. L'ENQUETE 40

1. Le choix de l'immersion sur le terrain : enjeux théoriques et méthodologiques 40

1.1. L'enquête auprès des professionnels 43

1.2. L'enquête auprès des habitants 48

1.3. L'exploitation des données 56

1.4. La collecte et consultation d'archives 57

2. La négociation de l'immersion : analyse des effets de la présentation de soi 57

2.1. Le jeu de la proximité avec les professionnels de la rénovation urbaine 58

2.2. La proximité avec les professionnels de terrain et l'immersion comme source de déconvenues 60

V. LA STRUCTURE DE LA THESE 63

PARTIE 1 : DU QUARTIER POPULAIRE A LA SIGNATURE DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE 65

CHAPITRE 1 :

LES GRANDS ENSEMBLES EN COPROPRIETE DE CLICHY-SOUS-BOIS/MONTFERMEIL COMME ESPACES DE CONCENTRATION DES CATEGORIES POPULAIRES ET IMMIGREES 71

I. SOCIOHISTOIRE DES CONDITIONS DE LOGEMENT DES CATEGORIES POPULAIRES AU COURS DU XXE SIECLE 72

1. Le logement des catégories populaires avant la seconde guerre mondiale 73

1.1. Les faubourgs industriels du début du XXe siècle 74

1.2. Les banlieues rouges et les pavillons périphériques de l'entre-deux-guerres 76

2. Le logement des catégories populaires après la seconde guerre mondiale 80

2.1. L'âge d'or des grands ensembles (1950-début des années 60) 81

2.2. La remise en cause des grands ensembles (dès le début des années 60) 89

II. L'URBANISATION DES COMMUNES DE CLICHY-SOUS-BOIS ET DE MONTFERMEIL : DES GRANDS PROJETS AU QUARTIER POPULAIRE 94

1. L'urbanisation de Clichy-sous-Bois/Montfermeil par la construction de grands ensembles en copropriété 95

1.1. Des projets ambitieux et des constructions massives 96

1.2. Des projets à l'image valorisée 103

2. Les copropriétés de Clichy-sous-Bois et Montfermeil face à la spirale de dégradation 106

2.1. Les conditions de production et de commercialisation des logements à l'origine d'un budget de fonctionnement déficitaire 111

2.2. La multiplication des problèmes de gestion 113

2.2.1. Les malfaçons juridiques et de construction des bâtiments 113

2.2.2. Le flou lié à l'inscription dans une association syndicale libre 114

2.2.3. Les carences de gestion des syndics 115

2.3. Le poids des charges de copropriété et ses conséquences sur les logiques de peuplement 118

III. LES CONDITIONS D'INSTALLATION DANS CES COPROPRIETES : UN OUTIL D'OBJECTIVATION DES DIFFERENCES INTERNES AUX CATEGORIES POPULAIRES ET IMMIGREES 122

1. L'entrée à la Forestière des anciens propriétaires occupants 123

1.1. L'accession à la propriété par projet 124

1.2. L'accession à la propriété par défaut 128
2. La location dans une copropriété dégradée comme unique solution de logement 133
Conclusion du premier chapitre 139

CHAPITRE 2 :
L'ACTION PUBLIQUE FACE A LA « SPATIALISATION DES PROBLEMES SOCIAUX » : DES PREMIERES INTERVENTIONS SUR LES COPROPRIETES PRIVEES A LA SIGNATURE DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE 141
I. DU PROBLEME DES COPROPRIETES DEGRADEES AUX PREMIERES INTERVENTIONS PUBLIQUES 143
1. La dimension spatialisée des problèmes sociaux 144
1.1. La construction du « problème des banlieues » 144
1.1.1. La construction médiatique et cinématographique du « problème » 145
1.1.2. La construction scientifique du « problème » 146
1.1.3. La construction politique du « problème » 148
1.2. La construction du « problème des copropriétés » 152
1.3. La portée généralisante de la spatialisation des problèmes sociaux 155
2. L'intervention publique sur les copropriétés de Clichy-sous-Bois et Montfermeil (1980-2002) 158
2.1. Le rachat des appartements et leur conversion en parc social 160
2.2. La démolition des bâtiments et les actions d'aménagement urbain 165
2.3. L'accompagnement des habitants et le développement des actions de développement social urbain 169
2.4. Les interventions judiciaires : la mise sous administration provisoire et le plan de sauvegarde 172
II. POUR EN FINIR AVEC LES COPROPRIETES : LA SIGNATURE DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE 175
1. Du national au local : la genèse du programme de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/Montfermeil 177
1.1. Le Programme National de Rénovation Urbaine 177
1.2. Le programme de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/Montfermeil 181
2. La rénovation urbaine comme politique d'image 189
2.1. Les opérations de démolition de logements 189
2.2. Les opérations de reconstruction et d'aménagements publics 194
3. La rénovation urbaine comme politique de peuplement 199
3.1. La mixité sociale dans le discours législatif : un objectif prioritaire 200
3.2. La mixité sociale dans le discours scientifique : une notion floue aux résultats incertains 202

3.3. La mixité sociale dans le PRU de Clichy-sous-Bois/Montfermeil : une notion aux dimensions géographique, professionnelle et ethnique 205
3.4. Des objectifs nationaux aux réalités locales : le maintien des stratégies d'évitement des classes moyennes 210
Conclusion du deuxième chapitre 216
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE 219

PARTIE 2 : CONCOURIR A LA TRANSFORMATION DES QUARTIERS, RECONSTRUIRE LES MANIERES D'HABITER, ENCADRER LES CATEGORIES POPULAIRES 221

CHAPITRE 3 :
ENCADRER LES HABITANTS POUR TRANSFORMER LES QUARTIERS : LA PRATIQUE DES PROFESSIONNELS DE LA RENOVATION URBAINE 225
I. L'ENCADREMENT DES HABITANTS PAR LES PROFESSIONNELS DE LA RENOVATION URBAINE : UNE PRATIQUE ISSUE DU TERRAIN 227
1. La critique des actions nationales 228
1.1. Les limites de la transformation urbaine et architecturale du quartier 228
1.2. Les limites de la diversification du peuplement 234
2. De l'objectif « social » de la rénovation urbaine au besoin d'encadrer et d'accompagner les habitants 236
3. L'encadrement des classes populaires par le logement : une pratique historique 241
II. LA PRATIQUE DES PROFESSIONNELS DE LA RENOVATION URBAINE COMME MOYEN D'ENCADREMENT DES MANIERES D'HABITER DES HABITANTS 245
1. La régularisation des situations et l'encadrement des manières d'habiter privatives par la préparation au relogement 246
1.1. La régularisation des situations administratives, budgétaires et sociales 246
1.2. L'encadrement des manières d'habiter privatives 251
2. La diffusion de nouvelles normes d'habiter par l'accompagnement post-relogement 253
2.1. La multiplication des interactions et des rappels aux règles 254
2.2. La division du travail et le système de sanctions graduées 260
2.3. De l'encadrement des manières d'habiter à l'ingérence dans les pratiques et le monde privé des habitants 269
III. AIDER LES INTERACTIONS DE CONTROLE : LES RESSOURCES DES PROFESSIONNELS POUR APPUYER LEUR MISSION D'ENCADREMENT 273

1. Le choix des arguments 273
1.1. Les arguments esthétiques 273
1.2. Les arguments financiers 276
1.3. Les arguments sécuritaires 278
2. Les habitants comme nécessaires intermédiaires 280
2.1. Satisfaire l'injonction de participation des habitants 280
2.2. Une participation contrôlée 282
2.3. Faire des interactions des habitants entre eux un moyen de diffuser les normes résidentielles autrement 285
2.4. La participation des habitants comme possibilité de contrôle supplémentaire 288
3. Les effets de la position résidentielle des professionnels sur les interactions de contrôle 289
3.1. Les positions résidentielles à proximité des habitants 289
3.2. Les positions résidentielles à distance des habitants 292
Conclusion du troisième chapitre 293

CHAPITRE 4 :
LES PROFESSIONNELS FACE A LEURS ACTIONS D'ENCADREMENT 295
I. LES INTERACTIONS D'ENCADREMENT AU PRISME DE L'INSCRIPTION DANS LA POLITIQUE DE LA VILLE 298
1. Les professionnels face à la dégradation des bâtiments : entre explications ethnicisantes et sociales 299
1.1. La vision ethnicisante de la dégradation 299
1.2. La vision sociale de la dégradation 304
2. L'espace de la politique de la ville comme révélateur d'un regard situé 308
2.1. L'espace professionnel comme grille de lecture 308
2.2. L'évitement des effets liés aux conditions de production des logements sur la dégradation des bâtiments 314
II. L'INFLUENCE DES POSITIONS SOCIALES ET DES PARCOURS BIOGRAPHIQUES SUR LES ACTIONS D'ENCADREMENT 321
1. La vision réhabilitatrice de l'encadrement 324
1.1. Du regard misérabiliste sur les copropriétés à la vision positive du programme : quand le relogement devient une « chance » 325
1.2. Maintenir la perspective réhabilitatrice du programme par l'encadrement des habitants 328
2. La vision triangulaire de l'encadrement 329
2.1. La « tripartition de la conscience sociale » : quand le relogement devient un passe-droit 330

2.2. Encadrer les habitants pour les rendre redevables 333
3. La vision rétributive 335
3.1. S'engager dans le PRU pour changer sa ville et la société 336
3.2. S'engager dans le PRU pour réhabiliter sa trajectoire professionnelle 339
Conclusion du quatrième chapitre 341
CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE **345**

PARTIE 3 : QUAND L'ACTION PUBLIQUE DESTABILISE : LES EFFETS DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE SUR LES TRAJECTOIRES DES HABITANTS 347

CHAPITRE 5 :
L'ANNONCE DU PROGRAMME, L'ATTENTE ET LE RELOGEMENT COMME VECTEURS DE FRAGILISATION DES ANCRAGES INDIVIDUELS **351**
I. L'EFFRITEMENT DES RESEAUX DE SOLIDARITE ET DE SOCIABILITE 353
1. Les relations de voisinage dans les copropriétés : entre solidarité et proximité 354
1.1. Des solidarités quotidiennes 354
1.2. Les cas de relations plus distanciées 363
2. La fragilisation des réseaux de proximité par l'annonce et la procédure de relogement 366
2.1. La dépossession des réseaux de proximité et de solidarité 367
2.2. La difficulté de reconstruire et maintenir les relations dans les résidences neuves 368
II. LA DEPOSSESSION DU LOGEMENT 373
1. La contrainte de devoir quitter son logement 373
1.1. Quitter un lieu affectif 374
1.2. Réorganiser l'espace 378
2. L'injonction à ne plus être propriétaire 380
2.1. La remise en cause de la fonction protectrice de la propriété 381
2.2. La perte des fonctions économiques et distinctives de la propriété 384
2.3. L'ébranlement des fonctions symboliques de la propriété 385
III. LA DIFFICILE MAITRISE DE LA TRAJECTOIRE RESIDENTIELLE 388
1. La dépendance au logement social 389
1.1. L'impossibilité de se reloger ailleurs 390
1.1.1. L'impossibilité de rester ou de devenir propriétaire 390
1.1.2. L'impossibilité du relogement dans le parc locatif privé 394
1.2. La contrainte du relogement dans le parc social 397

1.2.1. L'expérience intrusive du relogement 397
1.2.2. Le relogement comme inquiétude financière et matérielle 400
1.2.3. La difficulté de choisir son nouveau logement 402
2. Face aux procédures d'expropriation et relogement : des marges de manœuvre limitées 405
2.1. L'effritement des mobilisations collectives 406
2.2. Un agir limité aux positions dominées : jouer de sa précarité pour « maîtriser » son relogement 411
Conclusion du cinquième chapitre 414

CHAPITRE 6 :
L'ENTREE DANS LE PARC SOCIAL NEUF : ENTRE REDEFINITION DU SENS DES TRAJECTOIRES ET RECONFIGURATION DES HIERARCHIES INTERNES AUX CATEGORIES POPULAIRES 417
I. DE L'ENTREE DANS LE PARC SOCIAL A LA GESTION DU DECLASSEMENT SOCIAL ET RESIDENTIEL : L'EXPERIENCE DES ANCIENS PROPRIETAIRES OCCUPANTS 421
1. Le déclassement total : le cas des anciens propriétaires par défaut 424
1.1. De l'achat par contrainte à l'investissement personnel dans la vie de la Forestière. 425
1.2. « Ils pensent qu'on n'est pas capables » : de la rencontre avec les professionnels à l'accentuation de la chute symbolique 431
1.3. La fuite : un moyen de dépasser le déclassement 433
2. Le déclassement partiel : le cas des anciens propriétaires par choix 437
2.1. De l'achat par choix à la mise à distance du quartier 438
2.2. Le relogement dans le parc social neuf : entre chute symbolique et réhabilitation partielle 445
II. DE L'ENTREE DANS LE PARC SOCIAL A LA REHABILITATION DES TRAJECTOIRES SOCIALES ET RESIDENTIELLES : L'EXPERIENCE DES ANCIENS LOCATAIRES 453
1. « C'est presque trop bien » : la réhabilitation partielle des locataires les plus précaires 455
1.1. Le logement en copropriété dégradée comme le reflet d'une position sociale modeste 456
1.2. Le parc social neuf : une ascension résidentielle incertaine 458
1.3. Le reclassement résidentiel contrarié par la répétition des malfaçons de construction 464
2. Le reclassement total des locataires les plus socialement dotés 467
2.1. « C'est la honte » : du logement à la Forestière à l'épreuve du déclassement 467
2.2. « Maintenant, je me retrouve » : du logement neuf au reclassement résidentiel 470
Conclusion du sixième chapitre 479
CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE 483

CONCLUSION GENERALE **485**

BIBLIOGRAPHIE **493**

ANNEXES **515**

I. ANNEXE 1 : LISTE DES SIGLES ET DES ABREVIATIONS 515
II. ANNEXE 2 : PRESENTATION DES PROFESSIONNELS RENCONTRES 517
III. ANNEXE 3 : PRESENTATION DES HABITANTS RENCONTRES 519
IV. ANNEXE 4 : TABLEAU DES OBSERVATIONS 524
V. ANNEXE 5 : LES GUIDES D'ENTRETIEN 525
1. Guide d'entretien avec les professionnels 525
2. Guide d'entretien avec les habitants (entretien 1 pré relogement) 528
3. Guide d'entretien avec les habitants (entretien 2 post-relogement) 531
4. Guide d'entretien avec les habitants (Clichois rencontrés une seule fois) 534
VI. LA GRILLE « AGEVEN » DES ENTRETIENS AVEC LES HABITANTS 538

TABLE DES MATIERES **539**

TABLE DES ENCADRES, TABLEAUX, PLANS, CARTES, PHOTOS, SCHEMA **547**

TABLE DES ENCADRES, TABLEAUX, PLANS, CARTES, PHOTOS, SCHEMA

Les encadrés :

ENCADRE 1 : LA POLITIQUE A MONTFERMEIL 158

ENCADRE 2 : LA POLITIQUE A CLICHY-SOUS-BOIS 159

ENCADRE 3 : LES « EMEUTES » DE CLICHY-SOUS-BOIS EN OCTOBRE 2005 187

ENCADRE 4 : LES MAUVAISES PRATIQUES HABITANTS, UN CONSTAT AVERE OU SUPPOSE ? 233

ENCADRE 5 : CROISER LES TEMPORALITES POUR EVITER LE RISQUE DE L'ENCHANTEMENT DU PASSE 353

ENCADRE 6 : UN EXEMPLE DE DECLASSEMENT TOTAL : LE PORTRAIT D'OURIA BENKACEM. 435

ENCADRE 7 : UN EXEMPLE DE DECLASSEMENT PARTIEL : LE PORTRAIT DE RENE ET ODILE AHMEE 451

ENCADRE 8 : UN EXEMPLE DE RECLASSEMENT PARTIEL : LE PORTRAIT D'AÏSSATA MWANA 465

ENCADRE 9 : UN EXEMPLE DE RECLASSEMENT TOTAL : LE PORTRAIT D'AYA SIMBA 478

Les tableaux :

TABLEAU 1 : SCENES D'INTERACTIONS OBSERVEES 45

TABLEAU 2 : REPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR STATUT RESIDENTIEL SUR LES QUARTIERS DU PRU DE CLICHY-SOUS-BOIS ET DE MONTFERMEIL 185

TABLEAU 3 : ORIGINE GEOGRAPHIQUE DES MENAGES DANS LE PARC SOCIAL NEUF DE CLICHY-SOUS-BOIS ET DE MONTFERMEIL 211

TABLEAU 4 : PART DES MENAGES DE CLICHY-SOUS-BOIS ET DE MONTFERMEIL DONT LES RESSOURCES SONT INFERIEURES A 40 % DU PLAFOND DU LOGEMENT SOCIAL 213

TABLEAU 5 : TAUX DE CHOMAGE, TAUX DE PAUVRETE ET REPARTITION DE LA POPULATION DE PLUS DE 15 ANS SELON LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE SUR LES COMMUNES DE CLICHY-SOUS-BOIS ET DE MONTFERMEIL 214

TABLEAU 6 : LES ACTIONS DE RAPPELS AUX REGLES 255

TABLEAU 7 : SYSTEME DE SANCTIONS GRADUEES ET DE REPARTITION DU TRAVAIL 261

TABLEAU 8 : HIERARCHISATION DES MAUVAISES PRATIQUES HABITANTES PAR LES PROFESSIONNELS 267

TABLEAU 9 : REPARTITION DES PROFESSIONNELS RENCONTRES PAR TYPE, NIVEAU DE FORMATIONS ET MISSIONS 297

TABLEAU 10 : LES DIFFERENTES VISIONS DE L'ENCADREMENT 324

TABLEAU 11 : MONTANT MOYEN DE L'INDEMNITE D'EXPROPRIATION DUE AUX HABITANTS 396

TABLEAU 12 : L'ACCES AU PARC SOCIAL NEUF : PLUSIEURS EXPERIENCES DE LA RENOVATION URBAINE 420

Les plans :

PLAN 1 : LE PLAN MASSE DU GRAND ENSEMBLE DE CLICHY-MONTFERMEIL DESSINE PAR BERNARD ZEHRFUSS ET FERNAND OTTIN EN 1960 98

PLAN 2 : LE PRU DE CLICHY-SOUS-BOIS/MONTFERMEIL 186

Les cartes :

CARTE 1 : PLAN DE SITUATION CLICHY-SOUS-BOIS/MONTFERMEIL 95

CARTE 2 : SITUATION GEOGRAPHIQUE DES PRINCIPALES RESIDENCES LIVREES A CLICHY-SOUS-BOIS/MONTFERMEIL 99

Les photos :

PHOTO 1 ET 2 : LA FORESTIERE AU MOMENT DE SA LIVRAISON AU DEBUT DES ANNEES QUATRE-VINGT 105

PHOTO 3 : LA FORESTIERE AU MOMENT DE SA LIVRAISON AU DEBUT DES ANNEES QUATRE-VINGT 105

PHOTOS 4 ET 5 : LA FORESTIERE, EXTERIEURS 108

PHOTOS 6 ET 7 : LA FORESTIERE, EXTERIEURS 108

PHOTOS 8 ET 9 : LA FORESTIERE, HALLS D'ENTREE 109

PHOTO 10 ET 11 : LA FORESTIERE, ESCALIERS 109

PHOTOS 12 ET 13 : LA FORESTIERE, PALIERS 110

PHOTOS 14 ET 15 : LES BOSQUETS, EXTERIEURS ET HALLS D'ENTREE 110

PHOTOS 16 ET 17 : LES EXTERIEURS DE LA FORESTIERE ET DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A MONTFERMEIL 195

PHOTOS 18 ET 19 : LA RESIDENTIALISATION A CLICHY-SOUS-BOIS 196

PHOTOS 20 ET 21 : EXEMPLE D'AFFICHES SERVANT A RAPPELER LES REGLES ACCROCHEES DANS LES PARTIES COMMUNES. 258

PHOTO 22 : LA FORESTIERE : ALIGNEMENT DES BATIMENTS MITOYENS 355

Le Schéma :

SCHEMA 1 : ARCHITECTURE DE LA FORESTIERE, ENTREES ET SORTIES DE LA RESIDENCE 356

université PARIS-SACLAY | ÉCOLE DOCTORALE Sciences de l'homme et de la société (SHS)

Titre : La copropriété dégradée, le relogement et après ? Professionnels et habitants dans une opération de rénovation urbaine

Mots clés : Rénovation urbaine, Copropriété dégradée, Pratiques professionnelles, Encadrement, Classes populaires, Mobilité résidentielle

Résumé : Depuis 2003, plus de 400 quartiers populaires classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et 4 millions d'habitants sont devenus les destinataires d'un Programme de Rénovation Urbaine (PRU) instauré par la « loi Borloo » d'orientation et de programmation pour la ville. Dans un objectif de transformation des quartiers et de mixité sociale, ces programmes entraînent des opérations de démolition/reconstruction de logements, la réhabilitation du parc existant et la redéfinition des espaces urbains collectifs (voirie, espaces verts, etc.).

Les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil en Seine-Saint-Denis font l'objet d'un de ces PRU. Tout en étant le plus important de France (en termes de budget et de logements détruits), il a aussi la particularité d'entraîner la démolition d'immeubles en copropriétés privées dégradées : les Bosquets à Montfermeil et la Forestière à Clichy-sous-Bois. À leur place, toutes les nouvelles constructions et les relogements se font dans le parc social. L'ensemble des habitants relogés passe donc du statut de propriétaires occupants ou locataires du parc privé à celui de locataires du parc social. Outre ce changement de statut résidentiel, cette situation s'accompagne de la mise en interactions régulières de ces « délogés » aux professionnels (de la ville, associatifs et des bailleurs) qui interviennent sur ce quartier, dans ces immeubles dans le cadre d'accompagnement pré et post relogement.

Basée sur une enquête conduite par entretiens, observations et archives, cette thèse vise autant à saisir la genèse de cette politique, que les effets de la volonté de transformation des quartiers, par la généralisation du parc social, sur les pratiques professionnelles et les trajectoires des habitants relogés.

Dans cette optique, les archives et les entretiens donnent à comprendre que la dégradation des anciennes copropriétés s'explique en priorité par leurs conditions de commercialisation, de production et de gestion. Or, toutes les mesures d'actions publiques, jusqu'à la signature du programme de rénovation urbaine, présentent systématiquement les habitants et leurs caractéristiques (populaires et immigrées) comme les principaux responsables de cette dégradation.

L'ethnographie des pratiques professionnelles illustre ensuite comment dans les résidences neuves, ces acteurs se servent des interactions avec les habitants pour encadrer leurs manières d'habiter. Ce travail se faisant dans l'idée d'éviter une nouvelle dégradation des bâtiments.

Enfin, les entretiens auprès des habitants (réalisés avant et après relogement) dévoilent comment le relogement et la rencontre avec les professionnels les déstabilisent dans leurs ancrages individuels et ébranlent le sens des hiérarchies internes à ce groupe social. Alors que les anciens propriétaires constituaient dans la copropriété la frange supérieure de ce groupe, ils sont aujourd'hui ceux qui se sentent le plus déclassés. À l'inverse, les locataires qui dans la copropriété occupaient les positions les plus dominées sont aujourd'hui les plus réhabilités.

Au-delà des résultats empiriques, ces pistes analytiques situent les enjeux de la thèse à plusieurs échelles. D'abord, c'est dans une perspective constructiviste que ce travail illustre comment ces copropriétés et leurs occupants ont été construits comme un problème et une catégorie d'action publique. Ensuite, c'est en partant de la pratique des professionnels que cette thèse dévoile comment dans l'espace de la politique de la ville se maintiennent des formes d'encadrement et de domination à l'égard de certains publics cibles (ici issus des catégories populaires et immigrées). Enfin, cette thèse s'inscrit dans une sociologie des classes populaires autant attentives à leurs différences internes qu'aux modalités de réception variée d'une mesure d'action publique.

Title : Privately-owned buildings, re-housing, what next steps ? Professionnals and inhabitants involved in an urban renewal operation

Keywords : Urban renewal, Professional practices, Regulation, Working Classes, Residential mobility

Abstract : Since 2003, more than 400 popular districts categorized as sensitive urban zones and 4 million inhabitants have become part of a program initiated by the Framework Act on Town Planning and Urban Renewal (so-called "Borloo law"). In order to achieve district transformation and social diversity, the program has led to demolition/rebuilding operations, the refurbishment of existing dwellings and the redefinition of public urban areas (street network and green spaces, etc.)

The municipalities of Clichy-Sous-Bois and Montfermeil in the Seine-Saint-Denis region were part of this program. Whilst being the largest program in France (in terms of allocated budget and demolished dwellings), it also had the singularity to involve the destruction of dilapidated privately-owned buildings such as Les Bosquets in Montfermeil and La Forestière in Clichy-sous-Bois. All the new buildings reconstructed there are under social housing management.

All re-housed inhabitants consequently moved from the status of owner-occupiers or private housing tenants to that of social housing tenants. In addition to their change in status, this situation implies regular interactions between these 'displaced'people and the professionals (of the city, of nonprofit organizations, social landlords who operate in the area, in these buildings within the frame of pre- and post-rehousing accompaniment.

Based on an analysis supported by interviews, observations and archives, this thesis aims at understanding the genesis of this policy as much as the effects of the will for district transformation through generalizing social housing, on professional practices and the trajectories of the re-housed inhabitants.

To this end, archives and interviews help understanding that the degradation of the former co-ownership properties was attributable primarily to their conditions of marketing, construction and management. Yet, all the measures of public action, up to the signature of the urban renewal program, systematically present the inhabitants and their features (popular classes or migrants) as solely responsible for this deterioration.

The ethnography of professional practices then shows how in the new homes the professionals use the interactions with the inhabitants to regulate the way they live there. This work is done with a view to avoiding new damage to the buildings.

Eventually the interviews with the inhabitants (made before and after re-housing) illustrate how re-housing and the interactions with professionals destabilize them within their individual anchorages and shake the sense of hierarchies within this social group. While former owners made up the upper class in their previous housing, they now feel the most downgraded. Conversely, tenants who were the most dominated are today the most rehabilitated.

Beyond empirical results, this analytical approach rates the issues of the thesis on sevral scales. First, this work illustrates how, in a constructivist perspective, these co-ownership properties and their inhabitants have been built as a problem and a category of public action. Then, starting from the practices of professionals, this thesis discloses how within the frame of urban policy, some forms of regulation and domination over certain targeted publics (here working classes and migrants) are still exerted. Finally this thesis is consistent with a sociology of popular classes who are attentive to their internal differences as much as to the various ways a measure of public action can be perceived.

Université Paris-Saclay
Espace Technologique/Immeuble Discovery
Route de l'Orme aux Merisiers RD 128/91190 Saint-Aubin, France