Transformations sociales en banlieue rouge. Politiques locales, stratégies résidentielles et inscription territoriale des classes moyennes

Lina Raad

▶ **To cite this version:**

Lina Raad. Transformations sociales en banlieue rouge. Politiques locales, stratégies résidentielles et inscription territoriale des classes moyennes. Géographie. Université Paris 7 Diderot, 2014. Français. NNT : . tel-01114169

HAL Id: tel-01114169
https://theses.hal.science/tel-01114169

Submitted on 7 Feb 2015

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

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

Université Paris Diderot - Paris 7
U.M.R. 8504 Géographie-Cités
Centre de recherche sur les Réseaux, l'Industrie et l'Aménagement
École doctorale de Géographie de Paris
U.F.R. de Géographie

Thèse

pour obtenir le grade de docteur de l'Université Paris Diderot - Paris 7
Discipline : Géographie, Aménagement

Transformations sociales en banlieue rouge
Politiques locales, stratégies résidentielles et inscription territoriale des classes moyennes

présentée et soutenue publiquement par

Lina Raad

le 28 novembre 2014

sous la direction de Sylvie Fol

devant le jury composé de

Marie-Hélène Bacqué	Professeur des Universités	Université Paris Ouest Nanterre La Défense	Rapporteure
Christine Bellavoine	Sociologue, responsable du secteur des études locales	Ville de Saint-Denis	Examinatrice
Jean-Claude Driant	Professeur des Universités	Université Paris Est Créteil - Marne-la-Vallée	Rapporteur
Sylvie Fol	Professeur des Universités	Université Paris 1 - Panthéon-Sorbonne	Directrice de la thèse
Annie Fourcaut	Professeur des Universités	Université Paris 1 - Panthéon-Sorbonne	Examinatrice
Renaud Le Goix	Professeur des Universités	Université Paris Diderot - Paris 7	Examinateur

لأبي

Remerciements

A mon grand dam, il ne me reste que peu de temps pour écrire ces remerciements, auxquels je pense pourtant depuis des mois, mais je me suis interdite de commencer à les écrire avant d'avoir mis le point final à cette thèse entamée il y a cinq ans. C'est enfin le cas, après ces dernières heures agitées et je remercie avant toute chose ceux qui ont été là à mes côtés dans les derniers instants, tout particulièrement Nicolas et Sabine. Qu'ils pardonnent mon manque d'organisation et mon perfectionnisme maladif.
En premier lieu, je remercie les membres du jury qui ont accepté d'évaluer cette thèse, que j'ai été amenée à croiser durant ces années de doctorat et qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation de cette recherche. J'ai également une pensée pour les autres chercheurs rencontrés durant ces années, comme F. Ripoll et S. Vermeersch, qui m'ont parfois retourné le cerveau, mais que j'espère avoir réparé.
Ensuite, mes remerciements vont à ma directrice de thèse, Sylvie Fol, qui a suscité ma vocation de chercheuse dès la fin de ma licence, et que j'admire aussi pour son engagement dans l'encadrement d'étudiants. Je suis particulièrement fière d'être sa première doctorante à soutenir, et j'espère que cette thèse dans la droite ligne de ses recherches comblera ses attentes. J'ajouterai que Sylvie n'a pas été qu'une directrice de thèse, mais bien plus que ça, m'apportant un soutien dans les moments difficiles et gratifiant la salle des doctorants de son dynamisme et sa bonne humeur.
Je tiens également à remercier l'ensemble des chercheurs de l'équipe CRIA : c'est une équipe où il fait bon travailler et réfléchir… J'ai aussi une pensée pour les autres chercheurs de l'UMR Géographie-Cités et au-delà – Antoine Fleury, Matthieu Delage, Sandrine Berroir - qui m'ont intégré dans des programmes de recherche passionnants, auxquels j'espère enfin pouvoir me consacrer, parmi tous les projets que j'ai déjà.

Ciel, ma 313 ! Merci à tous mes conseillers spéciaux, sans qui cette thèse serait bien peu de choses… Merci au conseiller spécial promoteur immobilier, au conseiller spécial logement social, au conseiller spécial foncier, à la conseillère spéciale classes sociales & superhéros, à la conseillère spéciale La thèse et la plume, à la conseillère spéciale « ta thèse est géniale » et à la conseillère spéciale café serré. Et surtout, merci pour toutes ces séances de délire incontrôlé, au bureau comme en dehors, et merci de m'avoir supporté (ce n'est pas fini !…) Je continuerai à envahir le bureau régulièrement, soyez sans crainte ! (Enfin, si le président ou la présidente y consentent). Je remercie particulièrement Madame Mim, qui a joué le good cop comme le bad cop lorsque cela était nécessaire, et qui m'est très chère. Ah oui, j'oubliais : « mais enfin Paul, tu délires ! »

Enfin je remercie mes proches pour leur soutien constant durant ces longues années d'études… et en tout premier lieu ma chère mamouni, qui m'a toujours laissée libre de mes choix dès mon plus jeune âge et n'a jamais douté de moi. J'ai aussi une pensée pour mon père : j'ai souvent eu le sentiment de suivre ses pas en réalisant cette thèse. Ses amis que j'espère présents le jour de ma soutenance pourront en juger, en particulier Tatie Gaspard. Je n'oublie pas ma chère Janine, que j'aurais aimé garder plus longtemps à mes côtés pour pouvoir partager ces moments avec elle qui se préoccupait tant de mon avenir professionnel, en digne conseillère d'orientation. Merci à mes nombreuses familles pour l'accueil et le soutien durant toutes ces années, en particulier à la famille Bisso là ! qui a dû me supporter jusqu'au dernier moment... Nous avons eu la chance d'être accueillis partout en France, du Grand Nord à l'extrême-sud, dans de belles demeures dont nous allons enfin pouvoir profiter ! Mais aussi au-delà, aux Etats-Unis et je l'espère bientôt, au Liban !
Merci à Chérie, pour tous les ateliers, séances de logistique, et surtout d'actualisation sur la diversification ! Nous allons avoir du boulot pour rattraper tout notre retard!

Last but not least, cette thèse t'est dédiée à toi, Nicolas, si tu as encore la patience de la lire après ces heures passées à mes côtés, depuis les premiers balbutiements de ce travail jusqu'aux dernières secondes. Tu as su calmer mes ardeurs et éponger mon stress à tes dépends, ce pour quoi je t'admire. Mais surtout, sans toi ma vie ne serait pas la même : tu m'as apporté l'équilibre et la sérénité que je cherchais depuis longtemps et j'espère que nous pourrons bientôt le partager avec d'autres convives.

Sommaire

Préambule : Premiers pas en banlieue rouge et naissance de l'objet de recherche 1

Introduction générale 3

Partie I - Cadre théorique et contextuel de l'objet de recherche 45

Chapitre 1. Cadrage théorique : de la gentrification au lien entre politiques locales de l'habitat et rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes..... 47

Chapitre 2. De la formation de la banlieue rouge à l'éclatement de l'identité locale 83

Chapitre 3. Transformations socio-spatiales en banlieue rouge depuis les années 1990, entre gentrification et paupérisation..... 121

Partie II - Transformations des politiques locales de l'habiat : quelle place des classes moyennes ? 159

Chapitre 4. Logement social : continuer à produire et diversifier pour favoriser la mixité sociale..... 163

Chapitre 5. Le développement du logement privé et de l'accession sociale à la propriété : réguler pour produire des logements abordables ?..... 223

Chapitre 6. Diversifier l'offre de logement et le peuplement à travers les projets urbains..... 285

Partie III - Stratégies résidentielles et inscription territoriale des classs moyennes : quelles intéractions avec les politiques locales ?..... 331

Chapitre 7. Stratégies résidentielles des classes moyennes : habiter en banlieue rouge pour satisfaire des exigences de logement..... 335

Chapitre 8. Pratiques du quartier et investissement dans la vie locale des classes moyennes..... 403

Chapitre 9. Rapport à la mixité sociale et ancrage territorial des classes moyennes..... 467

Conclusion générale..... 537

Préambule : Premiers pas en banlieue rouge et naissance de l'objet de recherche

C'est en 2008 que j'ai fait mes premiers pas en banlieue rouge, dans le cadre d'un mémoire de Master 1 en urbanisme et d'un stage à la Coopérative d'accession sociale à la propriété de Plaine Commune. Dans la continuité des travaux de Marie-Hélène Bacqué et de ma directrice de thèse Sylvie Fol (Bacqué, Fol, 1997), j'ai réalisé un mémoire de recherche sur la portion du centre-ville de Saint-Denis qui avait été rénovée dans les années 1980. Ce projet de rénovation, composé à 80 % de logement social, était emblématique des politiques locales menées en banlieue rouge, basées sur une construction massive de logement social dans un objectif de redistribution au profit de la classe ouvrière. Mais en lien avec les profondes transformations sociales survenues en banlieue rouge depuis les années 1970, les discours des élus locaux révélaient une volonté d'accueillir une population, allant « de l'illettré à l'universitaire » et faisant une large place aux classes moyennes (Bacqué, Fol, 1997). L'objet de ma recherche portait sur les classes moyennes qui étaient restées dans ce quartier de logement social depuis son édification. Un travail mené par une étudiante en 2007 avait montré que le quartier n'échappait pas à la tendance à la paupérisation observée dans le logement social, malgré sa position privilégiée en centre-ville, son originalité et sa qualité architecturales (Jourdan, 2007). Dans ce contexte, il s'agissait de comprendre les ressorts de l'ancrage territorial des classes moyennes qui étaient restées dans le quartier. Lors de cette première enquête de terrain, j'ai pris conscience de l'importance de l'identité locale de la banlieue rouge, qui s'exprimait dans les pratiques et représentations des classes moyennes. En effet, leur ancrage territorial reposait sur des pratiques militantes très développées, dans les milieux politiques d'extrême-gauche et dans les activités associatives. Ces pratiques s'inscrivaient dans une tradition militante propre à la banlieue rouge (Mischi, 2007).

Par la suite, j'ai désiré poursuivre mes travaux sur l'ancrage territorial des classes moyennes, en menant une enquête de terrain dans le centre ancien de Saint-Denis, essentiellement composé de logement privé. Il s'agissait d'analyser les caractéristiques et formes d'ancrage territorial des classes moyennes habitant ce quartier. J'ai majoritairement rencontré des ménages de classes moyennes qui avaient réhabilité des logements anciens, dont la résidence antérieure était Paris et qui recherchaient un quartier central. C'est donc logiquement que dans un premier temps je me suis orientée vers les travaux sur la gentrification. Pendant ma première année de thèse, j'ai inscrit ma recherche dans le cadre théorique de la gentrification. Il s'agissait de déterminer dans quelle mesure ce concept pouvait être utile pour comprendre les transformations sociales à l'œuvre en banlieue rouge, et de rechercher les causes de la gentrification en se penchant sur les différents facteurs identifiés dans la littérature scientifique : les logiques de marché, les stratégies résidentielles des gentrifieurs et les politiques publiques (Smith, 1979 ; Ley, 1994 ; Clerval, 2008). Le contexte local de la banlieue rouge me paraissait particulièrement pertinent pour tenter d'identifier des freins et limites au processus de gentrification, trop souvent décrit comme un processus linéaire et irréversible (Dansereau, 1985 ; Lees, 2003). Mais j'ai rapidement pris mes distances avec le cadre théorique de la gentrification pour plusieurs raisons que je développerai dans le premier chapitre.

Introduction générale

Le modèle de la banlieue rouge a durablement marqué l'espace de la banlieue parisienne. A partir des années 1920, le Parti communiste entre dans un cycle de conquête de municipalités ouvrières et industrielles situées autour de Paris, qui se prolonge jusqu'à la fin des années 1970. Dans ces municipalités, le Parti communiste développe un modèle de gestion locale innovant, reposant sur une politique de redistribution sociale en faveur des classes laborieuses. Dans le champ de l'habitat, les municipalités communistes s'attachent à proposer une offre de logement confortable au prolétariat, ce qui se traduit par une politique de construction massive de logement social, essentiellement après la Seconde Guerre Mondiale. L'héritage de cette longue période de gestion communiste est inscrit dans le tissu urbain et social de la banlieue rouge : ces territoires restent marqués par une surreprésentation des catégories de population ouvrières et populaires et des taux élevés de logements sociaux.

Depuis les années 1970, le modèle de la banlieue rouge connaît une crise durable et multidimensionnelle, associant des mutations productives, des transformations sociales et une déstabilisation politique du communisme municipal. Profondément touchées par la désindustrialisation dans les années 1970, les municipalités de la banlieue rouge ont assisté, impuissantes, à l'éclatement de la classe ouvrière. Confrontées à la hausse du chômage, la progression de la précarité, certaines ont alors décidé d'encourager le développement d'activités tertiaires, même si cela ne correspondait pas aux qualifications de leur population. Ancienne zone industrielle majeure, la Plaine-Saint-Denis est devenue depuis les années 1990 l'un des principaux pôles tertiaires de petite couronne, intégré à l'économie métropolitaine (Halbert, 2007). Mais d'autres zones de la banlieue rouge, telles que les communes au Nord de Saint-Denis ou dans le sud de la Seine amont, paraissent davantage à l'écart de la métropolisation. Dans sa dimension sociale, la crise de la banlieue rouge est caractérisée par une progression de la pauvreté : les communes de l'ancienne banlieue rouge, en particulier en Seine-Saint-Denis, correspondent aux territoires les plus pauvres de l'Ile-de-France, et la pauvreté y progresse (Sagot, 2006 ; Ribardière, 2007). Mais les contrastes socio-spatiaux sont très marqués dans cette zone de l'agglomération parisienne (Fleury *et al.*, 2012 ; Clerval, Delage, 2014) : certains quartiers de l'ancienne banlieue rouge, comme le Bas-Montreuil, connaissent une gentrification rapide (Collet, 2010), alors que d'autres semblent pris dans une spirale de dégradation et de dévalorisation. Enfin, la banlieue rouge est un territoire en requalification urbaine, et représente l'une des zones les plus dynamiques de la région parisienne sur le plan des transformations urbaines, tant en termes de projets urbains qu'en termes de projets de transports, en particulier ceux du Grand Paris. Les friches industrielles y offrent encore un potentiel de transformation important. Dans le cadre de la loi relative au Grand Paris[1] et des contrats de développement

1. Loi du 3 juin 2010, modifiée par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement (Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 et Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013).

territorial, les communes de la banlieue rouge et l'Etat ont négocié des objectifs ambitieux de construction de logements et d'activités et doivent absorber une part importante de la croissance de la population francilienne dans les années à venir.

Ce rapide aperçu montre que les territoires de la banlieue rouge ont concentré par le passé et concentrent aujourd'hui la plupart des enjeux des sociétés urbaines. De ce fait, ce sont depuis les années 1920 des lieux d'expérimentation des politiques locales, à l'origine de nouveaux outils, de nouvelles formes de partenariat entre acteurs (Fourcaut, 1992 ; Bellanger, Mischi, 2013b). En outre, le rapport des municipalités communistes à l'égard de l'Etat reste très particulier, héritage d'un « réformisme officieux » (Bellanger, 2013), caractérisé par une réappropriation, voire une réinvention, des outils et du contenu des politiques publiques nationales. Pour toutes ces raisons, la banlieue rouge nous apparaît comme un objet d'étude particulièrement intéressant pour une thèse en aménagement et géographie sociale.

Cette thèse porte sur le lien entre transformations sociales et politiques locales de l'habitat en banlieue rouge, ces transformations sociales étant appréhendées à travers l'inscription résidentielle des classes moyennes, dans des contextes socio-spatiaux où ces ménages restent très minoritaires. Nous y analysons les interactions entre politiques locales de l'habitat et stratégies des classes moyennes dans deux villes de la banlieue rouge, Bagnolet et Saint-Denis.

Transformations sociales en banlieue rouge et politiques locales de l'habitat

L'âge d'or de la banlieue rouge : identité locale et communisme municipal

Le terme de banlieue rouge désigne la ceinture de communes ouvrières et industrielles situées autour de Paris, conquises par le Parti communiste à partir des années 1920. L'ampleur des conquêtes, mais surtout la longévité de l'implantation communiste dans ces municipalités, en fait un phénomène unique en Europe (Fourcaut, 1995). Des années 1920 aux années 1970, le poids du Parti communiste dans ce bastion ne fait que se renforcer.

Depuis les années 1970, un champ de recherche pluridisciplinaire[2] s'est structuré autour de la banlieue rouge, visant à comprendre l'ancrage politique du Parti communiste dans ces territoires et à dégager la spécificité du communisme municipal (Fourcaut, 1988 ; Bellanger, Mischi, 2013b). Décrite comme un « patriotisme de clocher à base de classe » (Fourcaut, 1986), une identité locale s'est structurée à partir des années 1920 en banlieue rouge. Dans ces territoires marqués par de fortes concentrations de populations ouvrières, une « rencontre » politique et sociale a eu lieu entre la classe ouvrière en cours de constitution et le jeune Parti

2. Parmi les disciplines représentées, on trouve essentiellement des monographies d'histoire locale, mais aussi des travaux de sociologie, de science politique et de géographie (Fourcaut, 1988).

communiste (Fourcaut, 1986). L'imprégnation de la vie locale par le Parti communiste, à travers un tissu militant et associatif très dense, a contribué à l'ancrage et à la longévité des municipalités communistes (Bastien, 1988 ; Fourcaut, 1988 ; Bréville, 2011 ; Bellanger, Mischi, 2013a). La spécificité des municipalités communistes reposait sur des politiques de redistribution sociale en faveur des classes laborieuses – et en tout premier lieu de la classe ouvrière – dans différents domaines : action sociale, culture, éducation, vie associative, logement. Dans le champ de l'habitat, les municipalités communistes s'engagent dans une politique de construction massive de logement social après la Seconde Guerre Mondiale, afin d'offrir des logements modernes et confortables à la classe ouvrière. « Banc d'essai des modernités »[3], la banlieue rouge expérimente un modèle de gestion locale caractérisé par un fort interventionnisme dans la vie quotidienne de ses habitants et sur l'espace urbain. L'efficacité de la gestion locale communiste repose sur un « réformisme graduel, entendu comme l'art de négocier avec l'adversaire sans renier ses convictions » (Bellanger, 2013, p. 29). Le communisme municipal se caractérise par un double jeu d'opposition et de compromis à l'égard du pouvoir central et du patronat. Officiellement, les édiles locaux érigent la banlieue rouge en modèle d'une « contre-société », mais officieusement ils pratiquent une négociation pragmatique afin de concrétiser ce modèle social.

La décomposition du modèle de la banlieue rouge depuis les années 1970

Depuis les années 1980, la banlieue rouge a été marquée par un déclin électoral du Parti communiste qui s'est traduit par la perte de nombreuses municipalités. La fin de l'hégémonie communiste résulte de la décomposition de l'identité locale propre à la banlieue rouge, conséquence de profondes transformations économiques et sociales. Dès la fin des années 1960, la banlieue rouge connaît d'importantes mutations productives, caractérisées par un mouvement de désindustrialisation qui ne touche que la première couronne dans un premier temps, mais se diffuse ensuite au-delà. Ces mutations productives entraînent la fermeture de nombreux sites industriels, une diminution des emplois d'ouvriers et une progression du chômage. Mais surtout, elles se traduisent par un éclatement de la classe ouvrière qui constituait le support de l'identité locale de la banlieue rouge. Ce délitement de la classe ouvrière participe à la désaffiliation des classes populaires à l'égard des partis politiques de gauche (Beaud, Pialoux, 1999 ; Bacqué, Sintomer, 2001 ; Masclet, 2003 ; Rey, 2004). En banlieue rouge, cette tendance générale se traduit par un recul de l'inscription sur les listes électorales, une montée de l'abstention, et plus généralement un déclin du militantisme. Le Parti communiste y souffre de la concurrence d'autres forces politiques à partir des années 1980, en particulier le Parti socialiste et le Front national (Rey, Roy, 1986). La banlieue rouge n'apparaît plus comme un « bastion » et dans ces territoires, le vote rejoint désormais les tendances nationales. Entre 1977 et 2014, le Parti communiste a perdu une vingtaine de municipalités en petite couronne, ainsi que la présidence du conseil général de Seine-Saint-Denis. Néanmoins, le Parti communiste résiste relativement bien dans

3. Cette expression est empruntée à Annie Fourcaut (Fourcaut, 1992).

ses deux noyaux historiques, c'est-à-dire dans les communes situées autour de l'ancienne zone industrielle de la Plaine-Saint-Denis, ainsi que dans l'axe Seine-Amont. Mais le Parti communiste est loin d'être aussi hégémonique qu'avant : ce sont souvent des listes d'union de la gauche qui lui ont permis de se maintenir à la tête des municipalités.

Transformations sociales et politiques locales de l'habitat

Dans les années 1970, l'éclatement de la classe ouvrière et la désaffiliation des classes populaires à l'égard des partis politiques de gauche déstabilisent la base électorale du Parti communiste en banlieue rouge. Depuis cette décennie, la banlieue rouge connaît d'importantes transformations sociales : déclin du groupe ouvrier en partie compensé par une croissance des employés, accroissement de la population étrangère et immigrée, paupérisation du peuplement dans le parc de logement social et le parc privé. Selon A. Fourcaut, le Parti communiste aurait tardé à s'adapter aux transformations économiques et sociales qui touchent la banlieue rouge à partir des années 1970, entrainant une érosion de la présence communiste dans ces territoires : « L'effondrement d'un mode de gestion locale qui a duré plus de cinquante ans renvoie à trois facteurs principaux : la disparition du 'socialisme réel' et du mouvement communiste international, horizons lointains mais structurants auxquels s'adossait la culture de bastion ; la désindustrialisation et le regroupement de populations d'origine étrangère dans les communes gérées par les communistes, où se concentrent les grands ensembles de logements sociaux ; enfin, l'incapacité des élus communistes à partir des années du déclin à adapter leur conception du territoire communal à la nouvelle donne régionale : refus de la désindustrialisation, refus de la mixité sociale, refus de construire de l'accession à la propriété, refus des procédures de la politique de la ville. Ces conceptions strictement défensives, fondées sur une vision fonctionnaliste des territoires communaux, se modifient tardivement au cours des années 1990, ne laissant subsister au pouvoir que quelques 'individus communistes' » (Fourcaut, 2007, p. 36). Dans un premier temps, les élus communistes adoptent une stratégie de conservation industrielle, ce secteur d'activités représentant l'une des principales réserves d'emploi pour leur population (Malezieux, 1991 ; Bréville, 2011 ; Albecker, Fol, 2013). La tendance à la désindustrialisation est sans doute encore interprétée comme une crise passagère, mais pas irréversible. Dans le champ de l'habitat, les élus se montrent réticents au développement de l'accession à la propriété, comme l'illustre le projet de rénovation du centre-ville de Saint-Denis mené dans les années 1980 – composé à 80 % de logement social (Bacqué, Fol, 1997).

Mais dans les années 1980 émerge au sein du Parti communiste le mouvement des « refondateurs », qui prône une rénovation du parti. En banlieue rouge, ses représentants plaident pour un développement de nouvelles activités économiques sur les friches industrielles. A cette époque, l'objectif de mixité sociale devient central dans les politiques locales de l'habitat (Bacqué, Fol, 2008), sans entrainer dans un premier temps de changement dans la stratégie de production de logements, qui reste axée sur le logement social. Cet objectif de mixité sociale vise le parc social, potentiellement attractif pour une diversité de catégories sociales. Ainsi,

les logements sociaux du centre-ville rénové de Saint-Denis sont destinés à une population allant « de l'illettré à l'universitaire » et font une large place aux classes moyennes (Bacqué, Fol, 1997). La conception du quartier, érigé sur une dalle et doté de nombreux passages et coursives, est censée favoriser la rencontre et les échanges entre des habitants aux positions sociales variées. La situation centrale du quartier, son originalité et sa qualité architecturales ne l'ont pas empêché d'être touché par la tendance à la paupérisation du parc social (Jourdan, 2007). Les transformations du peuplement dans le parc social – départ des classes moyennes et des ouvriers qualifiés, remplacés par des ménages plus pauvres et moins qualifiés – contribuent à véhiculer une représentation négative des grands ensembles de logements sociaux, et de la banlieue en général (Faure, 2003). Certaines municipalités communistes décident alors de développer l'accession à la propriété, afin de proposer une offre de logement aux catégories en ascension sociale pour qu'elles poursuivent leur parcours résidentiel sur place, et d'attirer des classes moyennes extérieures au territoire. Ces nouvelles stratégies de production de logements représentent une véritable rupture dans les politiques locales de l'habitat en banlieue rouge, qui reposaient sur le pilier du logement social. Dans cette thèse, nous analysons les transformations des politiques locales de l'habitat dans ces espaces, qui ont été peu étudiées.

Articuler l'analyse des politiques locales de l'habitat et des stratégies des classes moyennes

Dans cette thèse, nous avons choisi d'analyser les transformations sociales en banlieue rouge, en étudiant simultanément les politiques locales de l'habitat et les pratiques et représentations des classes moyennes. Les interactions entre l'action publique territorialisée et les trajectoires sociales et résidentielles des populations sont rarement analysées dans les travaux de recherche, comme le souligne C. Lelévrier (Lelévrier, 2010). La littérature scientifique est segmentée entre les travaux qui analysent le lien entre politiques publiques et peuplement d'une part, et les trajectoires sociales et résidentielles des ménages d'autre part.

Les dynamiques de peuplement, situées à l'interaction entre marché, politiques publiques et mobilités résidentielles des ménages

Le peuplement, qui désigne la distribution spatiale des différentes catégories de populations, est aussi une catégorie de l'action publique, caractérisant alors les politiques qui cherchent à influencer cette distribution (Grafmeyer, Authier, 2008 ; Morel Journel, Sala Pala, 2012). Divers travaux de recherches se penchent sur le lien entre peuplement[4] et politiques urbaines, mais ils s'intéressent surtout au rôle de l'action publique dans la répartition spatiale des catégories sociales, sans analyser les trajectoires résidentielles et sociales des ménages (Desage, 2012 ; Morel

4. Dans son sens large, le peuplement désigne le « processus d'occupation d'un espace par un groupe humain » (Lévy, Lussault, 2003).

Journel, Sala Pala, 2012 ; Fol *et al.*, 2014 ; Cordier, à paraître ; Desage *et al.*, à paraître).

Les dynamiques de peuplement résultent de l'interaction entre trois facteurs : l'offre de logements, plus précisément les marchés locaux de l'habitat ; les mobilités résidentielles des ménages ; les politiques publiques (à différentes échelles). Les interactions entre ces trois facteurs sont nombreuses et complexes à démêler. L'offre de logements est principalement produite par des acteurs privés, mais aussi par les politiques publiques qui régulent le marché et participent à la production de logements sociaux. Les mobilités résidentielles des ménages – qui libèrent des logements au profit de nouveaux occupants – constituent la principale source de production de l'offre de logements (Driant, 2009). Les mobilités résidentielles des ménages sont structurées par les marchés locaux de l'habitat et les stratégies individuelles.

Dans cette thèse, nous avons choisi de nous pencher principalement sur les stratégies résidentielles des classes moyennes et les politiques locales de l'habitat, ainsi que les interactions entre ces deux facteurs. Nous prenons également en compte les caractéristiques locales de l'offre de logements. L'offre de logements est structurée par les marchés fonciers et immobiliers locaux, et les stratégies des acteurs privés et publics (Topalov, 1987 ; Driant, 2009). Pour notre part, nous analysons principalement les pratiques de régulation du marché par les acteurs publics locaux, et n'étudions pas les stratégies des acteurs privés qui produisent des logements. La régulation désigne ici le contrôle exercé par les politiques publiques sur le marché du logement, visant à corriger ses imperfections. En particulier, le segment du logement social vise à proposer une offre de logements aux individus qui rencontrent des difficultés pour se loger dans le segment libre.

Ceci étant posé, quel rôle peuvent jouer les politiques publiques – en particulier les politiques locales de l'habitat – dans les dynamiques de peuplement ? Selon M. Cordier, « l'habitat reste un champ d'action publique essentiellement régi par des mécanismes privés [décisions des ménages, des opérateurs privés] et la politique de l'habitat est principalement une politique de régulation. [Les politiques de l'habitat] n'agissent qu'à la marge du marché concerné, une grande partie des mécanismes de ce marché échappant complètement à la régulation publique. » (Cordier, 2011, p. 31). Sans nier l'importance des mécanismes privés dans le fonctionnement du champ de l'habitat, nous pouvons nuancer ces propos. P. Bourdieu et C. Topalov ont montré que le marché du logement est l'un des plus régulés par la puissance publique, en particulier l'Etat (Topalov, 1987 ; Bourdieu, 2000). De nombreuses règles encadrent la production de logement : réglementation d'urbanisme, dispositifs fiscaux, règles de financement. Considérées dans leur globalité à l'échelle nationale, les politiques du logement et de l'habitat édictent un ensemble de règles et normes qui encadre ce champ, susceptible de se traduire par des niveaux de régulation plus ou moins élevés à l'échelle locale, selon les décisions prises par les élus locaux. Le niveau de régulation défini par les politiques locales de l'habitat peut être très variable selon les contextes locaux et les stratégies politiques locales, et exercer des incitations ou contraintes plus ou moins fortes sur les mécanismes privés du marché du logement. Notons également que le niveau de régulation observé dépend de l'angle d'approche du chercheur : par exemple, il peut apparaître

plus ou moins élevé selon que l'on intègre ou pas l'action foncière dans les politiques locales de l'habitat. La banlieue rouge se démarque par une tradition de régulation élevée dans le champ de l'habitat. Il n'en demeure pas moins que les politiques de l'habitat ne peuvent atteindre leurs objectifs de peuplement qu'à la condition que ceux-ci rencontrent les stratégies résidentielles des ménages.

Les stratégies résidentielles et l'ancrage territorial des classes moyennes

Depuis les années 1980, les recherches sur le logement et l'habitat voient se développer des termes comme « stratégies résidentielles » ou « choix résidentiels ». Selon C. Bonvalet et A-M. Fribourg, on peut relever plusieurs définitions de la notion de stratégies résidentielles : (i) dans une première acception, elle désigne un compromis acceptable entre les contraintes qui s'imposent aux acteurs sociaux (contraintes du marché du logement, contraintes économiques) et les fins ; (ii) elle sert également à qualifier « l'agencement des moyens mis en œuvre pour atteindre un objectif précis dans un système de contraintes » ; (iii) enfin ce terme est employé pour qualifier « des décisions prises de proche en proche qui, in fine, apparaissent comme des stratégies aux yeux du chercheur » (Bonvalet, Fribourg, 1990).

Dans cette thèse, nous considérons que les stratégies résidentielles ne correspondent pas à un projet précis, mis en œuvre par des acteurs sociaux rationnels (Raad, 2013). Selon P. Bourdieu, les stratégies[5] s'entendent comme des « lignes d'action objectivement orientées que les acteurs sociaux construisent sans cesse dans la pratique et en pratique, et qui se définissent dans la rencontre entre l'habitus et une conjoncture particulière du champ […] l'agent fait ce qu'il a à faire sans le poser explicitement comme un but, en deçà du calcul et même de la conscience, en deçà du discours et de la représentation » (Bourdieu, Wacquant, 1992, p. 104). Les stratégies ne relèvent donc pas d'un projet explicite et conscient. Selon P. Bourdieu, la rationalité des être humains est limitée : « la rationalité est limitée non seulement parce que l'information disponible est limitée, et que l'esprit humain est génériquement limité, qu'il n'a pas les moyens de penser complètement toutes les situations, surtout dans l'urgence de l'action, mais aussi parce que l'esprit humain est *socialement* limité, socialement structuré […] » (Bourdieu, Wacquant, 1992, p. 102). Malgré cette rationalité limitée des êtres humains, P. Bourdieu avance qu'il est possible de dégager une logique objective de leurs actions, qui sont orientées en fonction de « lignes d'action » ou « stratégies » déterminées par leur position et trajectoire sociale : ces lignes d'action « obéissent à des régularités et forment des configurations cohérentes et socialement intelligibles bien qu'elles ne suivent nulle règle consciente ou qu'elles ne visent pas d'objectifs prémédités posés comme tels par un stratège » (Bourdieu, Wacquant, 1992, p. 29). Ces stratégies sont liées à la position et la trajectoire sociales des agents sociaux : « L'affinité structurale des habitus appartenant à la même classe est capable d'engendrer des pratiques qui sont convergentes et objectivement orchestrées en dehors de toute intention collective, de toute

5. Le concept de stratégie occupe une place importante dans les travaux de P. Bourdieu, en particulier dans ses recherches sur le champ scolaire et les stratégies de reproduction.

conscience collective » (Bourdieu, Wacquant, 1992, p. 100). Le chercheur se livre alors à une objectivation des actions des êtres humains, et fait apparaître la logique de leurs pratiques et leurs stratégies. Si les agents sociaux ne sont pas rationnels, ils sont néanmoins raisonnables dans la mesure où ils ont intériorisé leurs chances objectives, ce qui oriente leurs pratiques : « Sans être à proprement parler rationnels, (…) c'est à dire sans calculer, (…) sans faire des plans, les agents sociaux sont *raisonnables* (…) : ils sont beaucoup moins bizarres ou abusés que nous ne tendrions spontanément à le croire, et cela précisément parce qu'ils ont intériorisé, au terme d'un long et complexe processus de conditionnement, les chances objectives qui leur sont offertes, et parce qu'ils savent lire l'avenir qui leur convient, qui est fait pour eux et pour lequel ils sont faits (par opposition à ce dont on dit : «ce n'est pas pour nous»), par des anticipations pratiques appréhendant, à la surface même du présent, ce qui s'impose sans délibération comme «à faire» ou «à dire» » (Bourdieu, Wacquant, 1992, p. 105). Les stratégies des acteurs sociaux peuvent alors se comprendre comme un ajustement de leurs espérances subjectives à leurs chances objectives : « la dialectique des espérances subjectives et des chances objectives est partout à l'œuvre dans le monde social et, la plupart du temps, elle tend à assurer l'ajustement des premières aux secondes »[6] (Bourdieu, Wacquant, 1992, p. 105). Le concept de stratégie peut être mobilisé dans des champs variés. Dans le champ résidentiel, les chercheurs l'utilisent souvent pour analyser les mobilités résidentielles. Mais ce concept peut également s'appliquer aux stratégies d'inscription territoriale des agents sociaux. Lors d'un séminaire sur l'utilisation des travaux de P. Bourdieu en géographie, F. Ripoll et S. Vermeersch soulignaient que le terme de « stratégie », employé selon la conception de P. Bourdieu, était trompeur puisque sa définition classique laisse sous-entendre que les agents sociaux prendraient leurs décisions en tout rationalité[7]. Nous choisissons tout de même d'employer ce terme, en adoptant la définition bourdieusienne.

Dans le champ résidentiel, « les changements de lieu et/ou de type de résidence peuvent être ordinairement interprétés comme autant de décisions visant à un meilleur ajustement entre le souhaitable et le possible, entre les préférences socialement constituées et les contraintes objectives qui en limitent la satisfaction. » (Grafmeyer, 2010, p. 45). Les chances objectives correspondent aux contraintes du marché du logement et aux ressources économiques des ménages. Etant donné que « les marchés du logement sont pour une bonne part des marchés locaux » (Driant, 2009, p. 17), ces contraintes varient selon la localisation géographique. Quant aux espérances subjectives, elles sont façonnées par l'habitus des agents sociaux, qui ont intériorisé leur position sociale. Depuis les années 1980, les recherches ont montré que

6. Selon P. Bourdieu, « l'ajustement anticipé de l'habitus aux conditions objectives n'est qu'un cas particulier et il faut éviter d'universaliser inconsciemment le modèle de la relation quasi circulaire de reproduction quasi parfaite qui ne vaut complètement que dans le cas limite où les conditions de production de l'habitus et les conditions de son fonctionnement sont identiques ou homothétiques », mais cet ajustement des espérances subjectives aux chances objectives demeure le cas le plus fréquent dans le monde social (Bourdieu, Wacquant, 1992, p. 106).

7. Atelier des doctorants de Géographie-Cités autour de l'utilisation des travaux de P. Bourdieu, 25 octobre 2013. Cet atelier a été introduit par F. Ripoll et nous avons présenté une communication sur le concept de stratégie dans les travaux de P. Bourdieu et son utilisation dans le champ des recherches sur l'habitat, qui était discuté par S. Vermeersch (Raad, 2013).

les déterminants sociaux des choix résidentiels étaient multiples et interdépendants : d'ordre professionnel, familial, liés à un projet résidentiel ou aux cycles démographiques (Authier, 2010 ; Authier *et al.*, 2010 ; Vignal, 2010). En outre, les choix résidentiels ne prennent sens qu'en étant resitués dans les trajectoires résidentielles des individus, c'est-à-dire les « positions résidentielles successivement occupées par les individus et la manière dont s'enchaînent et se redéfinissent au fil des existences ces positions » (Authier, 2010, p. 4), en référence à la définition des trajectoires sociales données par P. Bourdieu (Bourdieu, 1979). Enfin, les stratégies résidentielles des acteurs sociaux sont liées à leur position et leur trajectoire sociale, comme l'explique P. Bourdieu dans « Effets de lieux » (Bourdieu, 1993b).

Comme le souligne Y. Grafmeyer, les déterminants objectifs et subjectifs des stratégies résidentielles « n'abolissent pas la décision individuelle au point d'en faire la simple résultante des forces sociales qui s'exercent sur elle. » (Grafmeyer, 2010, p. 35). Parler de choix revient alors à considérer « que plusieurs options étaient théoriquement envisageables » (Grafmeyer, 2010).

Selon F. Ripoll, les recherches récentes sur les stratégies résidentielles ont tendance à isoler des « effets de lieux » sans les mettre en relation avec les trajectoires sociales : « A une époque comme la nôtre où circulent des analyses faisant des localisations résidentielles un simple produit de stratégies conscientes, volontaires voire rationnelles, leur réintégration dans une problématique des conditions et des positions sociales qui ne le réduirait pas pour autant à une simple projection des capitaux économiques et culturels, c'est-à-dire à une pratique comme une autre est plus que nécessaire. Une façon aussi d'analyser les 'effets de lieux' sans les autonomiser, de repérer des avantages relatifs inégalement distribués sans en faire un nouveau capital. » (Ripoll, 2013, p. 371). Dans cette thèse, nous considérons que l'espace est une dimension inhérente aux rapports sociaux (Authier, 2001 ; Ripoll, Tissot, 2010). D'un côté, les pratiques et relations sociales des individus s'inscrivent dans l'espace, et les individus contribuent à transformer l'espace dans lequel ils vivent. De l'autre côté, l'espace agit sur les individus, exerce une influence sur leurs pratiques et représentations. « Effets de classe » et « effets de lieux » doivent donc être pensés de manière interdépendante (Authier, 2001 ; Ripoll, Tissot, 2010). L'espace n'est pas une simple « surface d'enregistrement » des pratiques sociales, mais une construction sociale. « Les rapports à l'espace participent de la définition des positions sociales » (Ripoll, Tissot, 2010, p. 5). Cela s'applique en particulier aux positions résidentielles, et aux formes d'inscription territoriale des ménages dans leur espace résidentiel. Par conséquent, les trajectoires résidentielles des individus ne peuvent être pensées qu'en relation avec leurs trajectoires sociales.

Les stratégies résidentielles des classes moyennes font l'objet d'un débat en sociologie urbaine et géographie sociale. Certains chercheurs mettent l'accent sur la volonté de « sécession » des classes moyennes (Donzelot, 2004 ; Jaillet, 2004), illustrée par des stratégies d'évitement et la recherche d'un entre soi, c'est-à-dire d'une proximité spatiale avec des individus aux caractéristiques sociales semblables (Maurin, 2004). Selon E. Maurin, la société serait marquée

par un « évitement généralisé », chaque catégorie sociale tendant à éviter la catégorie située immédiatement en dessous d'elle, par peur de l'amalgame, mais surtout d'un déclassement social. A cet égard, E. Préteceille a montré que les quartiers « mixtes » représentaient la situation résidentielle dominante en Ile-de-France (Préteceille, 2006). Des recherches qualitatives ont confirmé la préférence de certaines catégories de classes moyennes pour les quartiers populaires et la mixité sociale (Bidou, 1984 ; Bacqué, Fol, 1997). De la même manière que l'évitement des classes populaires relève d'une volonté de distinction, la recherche d'un mélange social s'accompagne de pratiques distinctives, et de la construction d'un entre soi. E. Préteceille démontre que les lieux de résidence des classes moyennes varient selon leurs caractéristiques sociales, par exemple selon une ligne de partage opposant secteurs public et privé (Préteceille, 2007)[8]. La diversité des types de stratégies résidentielles des classes moyennes implique donc d'être très précis sur leurs caractéristiques sociales.

Dans cette thèse, nous nous penchons non seulement sur les déterminants des choix résidentiels des ménages de classes moyennes, qui les conduisent à habiter en banlieue rouge, mais aussi sur l'inscription et l'ancrage territorial de ces ménages dans ces espaces populaires. L'ancrage territorial ou local est une notion très couramment employée dans les travaux qui portent sur les choix résidentiels et les pratiques des ménages dans leur quartier de résidence. De manière assez surprenante, le terme est rarement défini[9]. Le terme est souvent caractérisé par défaut, en opposition à celui de mobilité (Rémy, 1996 ; Fol, 2010 ; Fol *et al.*, 2014). J. Rémy définit l'ancrage comme « l'attachement à un lieu, le point de référence à partir duquel les explorations ultérieures se font » (Rémy, 1996, p. 135). Quant à C. Imbert, il avance que « l'ancrage doit être étudié comme un processus composite combinant au niveau individuel racines et cheminements, l'ancrage étant composé d'une multitude de dimensions entrelacées, individuelles, collectives, contextuelles, temporelles et biographiques. » (Imbert, 2005, p. 70). Il distingue l'ancrage de l'enracinement et précise que « l'ancrage n'est pas nécessairement définitif : un individu peut s'être investi dans la vie locale de la commune où il réside des années durant, tout en décidant, à un moment ou à un autre de son existence, de quitter le lieu. C'est principalement en cela que l'ancrage s'écarte de l'enracinement, une personne pouvant connaître une expérience forte dans un lieu sans qu'elle s'y attache exclusivement, sans qu'une identification univoque s'y fasse jour. » (Ibid.). C'est également ce que précise Y. Sencébé : l'ancrage local dans son quartier de résidence « n'empêche ni de fréquenter d'autres lieux (séjours, voyages), ni de lever l'ancre pour la jeter ailleurs, plus tard (migration) » (Sencébé, 2004, p. 25).

8. En Île-de-France, E. Préteceille observe que les techniciens et professions intermédiaires des entreprises habitent principalement des quartiers mixtes de banlieue où les employés des entreprises et les ouvriers sont bien représentés, alors que les professions intermédiaires de la fonction publique vivent essentiellement dans les quartiers mixtes de l'Est parisien marqués par une surreprésentation des cadres et employés du secteur public.

9. De nombreux articles traitent de l'ancrage local des individus, voire intègrent ce terme dans leur titre, mais ne le définissent pas.

Position de thèse : articuler l'analyse des politiques locales de l'habitat et des stratégies des classes moyennes

De manière générale, les travaux de recherche – en particulier les monographies – se penchent peu sur les interactions entre politiques locales de l'habitat et stratégies des classes moyennes. Certains chercheurs produisent des analyses sur les politiques locales de l'habitat sans se pencher en détail sur les stratégies des ménages (Cordier, 2011 ; Desage, 2012 ; Morel Journel, Sala Pala, 2012 ; Le Hervet, 2013). D'autres chercheurs s'intéressent aux stratégies des ménages, en particulier des classes moyennes, sans analyser de manière détaillée les politiques locales de l'habitat (Bidou-Zachariasen, Poltorak, 2008 ; Collet, 2010 ; Chabrol, 2011). Ces travaux abordent tout de même le cadre des politiques locales de l'habitat, mais se limitent généralement à décrire les opérations urbaines du quartier étudié, l'axe central de leur analyse restant les stratégies des ménages. Enfin, quelques recherches sur la gentrification examinent les politiques de l'habitat d'une part, et les stratégies résidentielles des classes moyennes d'autre part (Clerval, 2008). Dans ce champ de recherche, seuls quelques chercheurs se sont penchés de manière détaillée sur les interactions entre politiques locales et pratiques des gentrifieurs (Bacqué, Fijalkow, 2006).

Quelques travaux font tout de même exception (Coing, 1966 ; Lelévrier, 2010 ; Launay, 2011 ; Miot, 2012). Dans son enquête sur les conséquences d'une opération de rénovation urbaine, H. Coing a été l'un des premiers à faire le lien entre politiques de l'habitat et trajectoires résidentielles des ménages (Coing, 1966). Le choix d'une échelle d'analyse fine – celle de l'opération – lui permet de poser clairement les limites de l'action publique prise en compte. Dans sa thèse sur les politiques locales de l'habitat dans les villes de tradition industrielle en déclin, Y. Miot met en regard les objectifs des politiques locales avec les mobilités résidentielles des ménages, appréhendées par le biais d'une approche statistique (Miot, 2012). Quant à L. Launay, elle analyse les effets des politiques de mixité sociale sur les rapports résidentiels[10], dans des contextes résidentiels « d'hétérogénéité fabriquée » (Launay, 2011). Enfin, dans ses travaux sur la politique de la ville, C. Lelévrier analyse les interactions entre l'action publique territorialisée et les trajectoires sociales et résidentielles des populations (Lelévrier, 2010). En particulier, elle a étudié l'impact des opérations de déconstruction-reconstruction menées dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine sur les trajectoires résidentielles des ménages habitants ces quartiers. C. Lelévrier défend l'analyse des trajectoires résidentielles en lien avec l'action publique à travers trois arguments : cela permet d' « affiner les catégories sociales homogénéisantes qui servent à analyser et à décrire la situation des populations » ; de « déconstruire les catégories de l'action, que ce soit celles du postulat de la 'captivité' et 'l'échouage' résidentiels, ou celles de l'intention

10. La notion de « rapports résidentiels » a été définie par J.Y. Authier et B. Bensoussan dans leur ouvrage intitulé *Du domicile à la ville, vivre en quartier ancien*. Elle renvoie « aux formes d'appropriation et aux types de représentations du logement, mais aussi de l'immeuble, du quartier, de la ville, que les individus composant un ménage produisent à un moment donné de leur itinéraire. Ces rapports sont des constructions sociales déterminées par les autres types de rapports sociaux des individus, et par la configuration de leurs contextes d'habitat actuels. Ils sont également le produit de la succession des rapports résidentiels des individus et des ménages aux lieux antérieurement habités, et aussi de leurs projets résidentiels » (Authier *et al.*, 2001, p. 4).

d'une promotion résidentielle à travers le 'parcours résidentiel positif et/ou la mixité » ; enfin de « regarder autrement, du point de vue des populations et de leur histoire, les effets sociaux de l'action » (Lelévrier, 2010, p. 204). C. Lelévrier travaille sur les effets d'opérations urbaines précises (les projets de rénovation urbaine), et sur un champ d'action publique relativement bien circonscrit, la politique de la ville. L'habitat représente un champ d'action publique plus large et dont les limites sont plus difficiles à déterminer (Driant, 2009 ; Cordier, 2011).

Nous avons choisi d'analyser les interactions entre les politiques locales de l'habitat et les stratégies résidentielles, pratiques et représentations des classes moyennes. Dans un premier temps, il s'agit d'analyser la place des classes moyennes dans les politiques locales de l'habitat en banlieue rouge. Les classes moyennes représentent une catégorie de population que les élus communistes cherchent à attirer afin de lutter contre la paupérisation et favoriser la mixité sociale (Bacqué, Fol, 1997 ; Bacqué, Fol, 1998 ; Tissot, 2005). Ces classes moyennes sont souvent présentées comme une catégorie de population homogène dans les discours locaux alors qu'elles se caractérisent par une grande hétérogénéité et une diversité de trajectoires sociales et résidentielles. Dans la lignée d'autres travaux, l'angle d'approche que nous adoptons participe à déconstruire le mythe de la mixité sociale, en confrontant les attendus et les effets des stratégies de mixité sociale (Bidou, 1984 ; Bacqué, Fol, 1997 ; Butler, Robson, 2003 ; Jaillet *et al.*, 2008 ; Launay, 2011 ; Bridge *et al.*, 2012). L'analyse des effets sociaux des politiques locales nécessiterait un recul temporel important, par conséquent elle ne pourra être que partielle. Il n'est pas rare de trouver des travaux qui tentent d'analyser les effets des politiques locales de l'habitat sur le peuplement mais ne disposent pas du recul temporel suffisant pour dresser des conclusions définitives (Miot, 2012 ; Morel Journel, Sala Pala, 2012). Par exemple, F. Desage, qui a étudié le rôle de l'intercommunalité dans la réduction des inégalités de peuplement entre communes à Lille et Nantes, conclut à une « incapacité [politique] à modifier l'ordre socio-spatial » (Desage, 2012, p. 224). Comme le souligne J-C. Driant à partir de l'exemple de la production neuve de logement : « Une politique de production neuve visant à favoriser la mixité sociale ne peut s'arrêter à une approche immédiate de la consistance des opérations programmées. Les résultats n'en seront véritablement visibles qu'après plusieurs changements d'occupants des logements. » (Driant, 2009, p. 63). Dans notre thèse, nous analysons les politiques locales de l'habitat menées depuis le début des années 1990 en banlieue rouge ; ce recul temporel d'une vingtaine d'années permet de mesurer partiellement les effets de ces politiques sur les transformations sociales (cf. chapitre 3), mais ne permet pas de préjuger sûrement des processus de transformations sociales à plus long terme.

Problématique et hypothèses de recherche

Problématique de la thèse

Cette thèse porte sur le lien entre transformations sociales et politiques locales en banlieue rouge, ces transformations sociales étant appréhendées à travers les stratégies résidentielles des classes moyennes, et leur inscription territoriale. Les transformations sociales de la banlieue rouge ont déstabilisé le modèle de gestion locale communiste, en particulier dans le champ de l'habitat. Pour s'adapter aux recompositions de la banlieue rouge et à l'éclatement de la classe ouvrière, les municipalités communistes tentent de recomposer une nouvelle identité locale, qui intègre leur tradition populaire, tout en s'ouvrant à de nouvelles catégories de population. Comme l'ont montré M-H. Bacqué et S. Fol, les classes moyennes sont devenues une catégorie de population désirable aux yeux des élus locaux (Bacqué, Fol, 1997 ; Bacqué, Fol, 2008).

Comment les transformations sociales de la banlieue rouge se sont-elles traduites dans les politiques locales de l'habitat, et quelle place font ces politiques aux classes moyennes ? Dans quelle mesure l'objectif de diversification du peuplement en banlieue rouge – qui consiste à attirer et stabiliser des classes moyennes – rencontre-t-il les stratégies des ménages de classes moyennes ? Le maintien d'une tradition populaire dans l'identité locale encourage-t-il l'installation et l'ancrage de classes moyennes ? L'inscription territoriale des classes moyennes correspond-elle aux attendus des politiques locales ?

Questions et hypothèses de recherche

a) Transformations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge : permanences et mutations

Notre travail vise à analyser les mutations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge, dans un contexte de crise du communisme municipal. L'éclatement de l'identité locale a entraîné de profondes transformations des politiques locales de l'habitat. Mais nous faisons l'hypothèse qu'au-delà de ces mutations, il est possible de dégager des permanences spécifiques à la banlieue rouge. Ces continuités sont liées à la volonté d'intégrer la tradition d'accueil des classes populaires dans la nouvelle identité locale et sont donc à l'origine de tensions dans les politiques locales de l'habitat.

• *Dépolitisation et standardisation des politiques locales ou maintien d'une spécificité communiste ?*

Ces dernières années, différents travaux ont mis l'accent sur le mouvement de standardisation des politiques locales (Pasquier, 2010 ; Douillet *et al.*, 2012a ; Epstein, 2012 ; Pinson, Régnier, 2012). Cette homogénéisation des politiques locales résulterait de plusieurs facteurs : « professionnalisation des milieux décisionnels territoriaux, accélération des logiques

d'échanges entre niveaux territoriaux, déclin des alternatives politiques, diffusions d'instruments d'action publique et de normes de 'bonnes politiques publiques' » (Douillet *et al.*, 2012b, p. 15). La diffusion des dogmes néolibéraux participerait de cette standardisation de l'action publique. En particulier, les politiques urbaines néolibérales viseraient, quel que soit le contexte local, à attirer « les firmes post-fordistes et les groupes sociaux les plus désirés » (Béal, Rousseau, 2013, p. 1). Le champ de l'habitat n'échappe pas au mouvement de néolibéralisation des politiques publiques, comme l'a montré X. Desjardins à propos du logement social (Desjardins, 2008).

Dans ce contexte de standardisation, les « idéologies politiques et les organisations partisanes » ne seraient plus des vecteurs de différenciation de l'action publique (Pinson, Régnier, 2012, p. 166)[11], autrement dit les orientations politiques ne contribueraient plus à définir le contenu et la fabrique des politiques publiques. Les politiques locales seraient marquées par une tendance à la dépolitisation, en lien avec la professionnalisation des milieux décisionnels locaux et la technicisation de l'action publique (Desage, Godard, 2005 ; Pasquier, 2010). Les réformes de décentralisation et les lois renforçant la coopération intercommunale auraient participé à « restreindre sensiblement la politisation des politiques locales » (Desage, Godard, 2005, p. 637), y compris dans les municipalités communistes (Bellanger, Mischi, 2013b)[12]. Selon différents chercheurs, la montée en puissance des intercommunalités tend à favoriser l'adoption de solutions consensuelles dans la conduite des politiques locales, en particulier dans le champ de l'habitat (Cordier, 2011 ; Desage, Guéranger, 2011 ; Desage, 2012). Selon M. Cordier et F. Desage, les intercommunalités mènent un travail de dépolitisation des questions d'habitat et de peuplement, afin de favoriser un consensus communautaire. Les décisions politiques dans le champ de l'habitat resteraient avant tout des prérogatives communales, les communes gardant dans leurs mains les outils principaux pour maîtriser le sol et le peuplement (Cordier, 2011 ; Desage, 2012).

La banlieue rouge se distinguait jusqu'aux années 1980 par des politiques locales spécifiques à destination de la classe ouvrière, à la base de l'identité locale de ces territoires. L'éclatement de l'identité locale et la crise du communisme municipal ont-ils entraîné une standardisation des politiques locales, en particulier dans le champ de l'habitat ? Assiste-t-on à une dépolitisation des questions d'habitat en banlieue rouge, voire à une pénétration des dogmes des politiques urbaines néolibérales ? Ou bien la banlieue rouge se distingue-t-elle toujours par une spécificité de ses politiques locales de l'habitat ?

Selon G. Pinson et H. Régnier, « la différenciation de la et des politique(s) locale(s) n'est peut-être pas à attendre des acteurs et organisations impliqués dans la compétition électorale locale ;

11. Les politistes mettent en avant le « déclin des idéologies politiques » (Pasquier, 2010, p. 450), plus précisément un « désenchantement des idéologies partisanes et de leurs prétentions transformatrices » (Desage, Godard, 2005, p. 658). Les idéologies partisanes tendraient à être remplacées par des « idéologies professionnelles » émanant des « experts patentés des politiques territoriales (cabinets de consultants, universitaires) » (Pasquier, 2010, p. 450).

12. Selon E. Bellanger et J. Mischi, l'intercommunalité participerait à la remise en cause des capacités de mobilisation communiste (Bellanger et Mischi, 2013, p. 18), d'autant plus que ses représentants ne sont pas élus au suffrage universel.

elle procède peut-être davantage du type de territoire considéré, des positions des territoires dans les hiérarchies spatiales, de leurs spécialisations productives et des équations socio-économiques qui y prévalent » (Pinson, Régnier, 2012, p. 167). Mais il nous semble que ces deux facteurs interagissent, particulièrement en banlieue rouge : l'identité locale s'est précisément construite autour du rejet dont la banlieue faisait l'objet (Fourcaut, 1986), et les politiques locales ont été construites en fonction des caractéristiques socio-économiques de ces territoires ouvriers ou industriels.

Nous faisons l'hypothèse que la banlieue rouge se distingue toujours par des politiques locales spécifiques dans le champ de l'habitat ; l'orientation politique et le contexte local de la banlieue rouge contribuent toujours à définir le contenu des politiques locales. A l'inverse de ce qu'ont montré M. Cordier et F. Desage, il nous semble que dans le cas spécifique de Plaine Commune, la politisation des questions d'habitat est forte. Cela s'explique sans doute par la prédominance des personnalités communistes à la tête de l'agglomération et le nombre important de municipalités communistes dans l'intercommunalité. La présidence de Patrick Braouezec a également contribué à politiser la question de l'habitat au sein de l'intercommunalité.

• *Ruptures et continuités des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge : la tradition d'interventionnisme semble perdurer*

Les profondes transformations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge depuis les années 1980 n'auraient donc pas effacé leur spécificité. Jusqu'aux années 1980, ces politiques locales se distinguaient par une tradition de fort interventionnisme dans le champ de l'habitat, caractérisée par une production massive de logement social à destination de la classe ouvrière, et plus généralement des classes populaires. **Nous faisons l'hypothèse que cette tradition d'interventionnisme dans le champ de l'habitat se poursuit, mais selon d'autres modalités**, étant donné l'évolution des conditions de production de logements, ainsi que les transformations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge. **Quelles sont les nouvelles modalités d'intervention des municipalités communistes sur les marchés locaux de l'habitat ?** Nous prendrons en compte les interactions entre échelons communaux et intercommunaux.

De manière générale en France, « on sait que les collectivités locales, desquelles dépend *in fine* l'octroi des aides publiques au logement, ont globalement renforcé leurs interventions sur les marchés locaux de l'habitat » (Dupuy, 2010, p. 39). A l'échelle des communes ou des intercommunalités, les collectivités locales mettent en place des « systèmes locaux d'intervention », qui associent généralement « politiques actives de coproduction de logements et passives d'encadrement réglementaire de la production privée », pas nécessairement formelles (Dupuy, 2010, p. 41). La « force du monopole communal de la gestion du droit des sols » permettrait aux collectivités d'imposer un certain nombre de règles aux producteurs de logement privé. Selon G. Dupuy, les pratiques locales de négociation seraient ainsi centrales dans les politiques locales de

l'habitat. Dans sa thèse, J. Pollard a également insisté sur cette dimension (Pollard, 2009).

Jusqu'aux années 1980, les municipalités communistes se sont montrées plutôt hostiles à la production du logement privé sur leur territoire (Fourcaut, 2007). Mais depuis les années 1990, certaines ont choisi de développer ce segment du parc de logement. Dès lors, **nous pouvons faire l'hypothèse que les politiques locales de l'habitat s'attachent à réguler la production de logements privés.** Dans un contexte de pression foncière et immobilière et d'attractivité de ces territoires pour la promotion immobilière privée, la régulation de la production privée de logements viserait à la fois à maîtriser la qualité et les prix de sortie des logements.

• *Recomposition de l'identité locale en banlieue rouge et tensions des politiques de l'habitat, entre classes moyennes et classes populaires*

L'éclatement de la classe ouvrière, à l'origine de la décomposition de l'identité de la banlieue rouge, a déstabilisé les politiques locales. Entre des classes populaires fragmentées et peu politisées, des classes moyennes hétérogènes, la cible des politiques locales de l'habitat apparaît brouillée. De manière générale, « les politiques locales visent à porter des enjeux, à résoudre les conflits, à intégrer des intérêts et des logiques contradictoires » (Douillet *et al.*, 2012b, p. 13), et particulièrement les politiques de l'habitat, orientées par l'injonction à la mixité sociale et la nécessité de garantir le droit au logement (Jaillet *et al.*, 2008 ; Driant, 2009). Mais en banlieue rouge, les contradictions des politiques locales de l'habitat sont d'autant plus prononcées que ces territoires sont marqués par de grandes disparités, accueillant à la fois des classes populaires paupérisées et des classes moyennes. **Nous faisons l'hypothèse que les politiques locales de l'habitat en banlieue rouge sont tiraillées entre l'objectif de favoriser l'accès à un logement décent pour les classes populaires et celui d'attirer et de stabiliser des classes moyennes sur leur territoire.**

Selon F. Desage et J. Godard, les mythes tels que la mixité sociale « permettent aux acteurs politiques de surmonter les situations anxiogènes de demandes hétérogènes, difficiles à satisfaire, en promouvant des 'solutions miracles' suffisamment floues et imprécises pour susciter des 'cycles d'engouement' » (Desage, Godard, 2005, p. 658). En banlieue rouge, **la mixité sociale apparaît alors comme une solution miracle permettant de lutter contre la paupérisation du parc de logement social et privé** (Masclet, 2005 ; Tissot, 2005 ; Bacqué, Fol, 2008)**.** Comment se traduit cet objectif de mixité sociale dans les politiques locales de l'habitat ?

b) Stratégies résidentielles et inscription territoriale des classes moyennes : quelle influence du contexte local ?

Le deuxième axe de la thèse se penche sur les stratégies des classes moyennes et leur inscription territoriale, dans des contextes socio-spatiaux où ces ménages restent très minoritaires. Deux questions guident notre analyse : nous cherchons à dégager les déterminants de leurs choix résidentiels les ayant conduits à s'installer en banlieue rouge, ce qui nécessite de décrire finement leurs caractéristiques sociales et résidentielles ; notre travail vise également à caractériser les

modalités de leur inscription territoriale, et à qualifier leur rapport au quartier et à la mixité sociale.

Une question transversale structure notre analyse : quelle est l'influence du contexte local sur les stratégies résidentielles des classes moyennes et leurs formes d'inscription territoriale ?

Dans ses travaux, J-Y. Authier s'interroge sur les effets des contextes résidentiels sur les manières d'habiter, les pratiques sociales des individus et leurs trajectoires résidentielles (Authier, 2001). Ces effets sont divers, liés autant à la morphologie des quartiers qu'à leurs caractéristiques socio-démographiques, comme il le résume : « Morphologie de l'habitat, place du quartier dans l'espace de l'agglomération et dans l'imaginaire collectif, offre locale en termes d'activités, d'équipements ou de relations, composition sociale et démographique de la population résidante, dynamiques sociales locales, profil socio-démographique du groupe le plus socialement visible » (Authier, 2001, p. 112). Le contexte résidentiel ne produit pas les mêmes effets selon les individus : comme nous l'avons déjà souligné, les effets de lieux ne peuvent être pensés indépendamment des effets de classe, donc des trajectoires et positions sociales des individus.

• *Déterminants des choix résidentiels : la banlieue rouge, un choix « par défaut » ?*

Nous avons souligné la complexité des choix résidentiels des ménages, résultant d'un ajustement des aspirations subjectives aux contraintes objectives. Quels sont les différents facteurs qui conduisent des ménages de classes moyennes à habiter en banlieue rouge ? Il s'agit d'intégrer dans l'analyse les déterminants sociaux des choix résidentiels identifiés dans la littérature (d'ordre professionnel, familial, liés à un projet résidentiel), les contraintes d'ordre économique, ainsi que les contextes locaux des quartiers étudiés. Les politiques de transformation urbaine favorisent-elles l'installation de classes moyennes ? Dans ce cas, nous pouvons faire l'hypothèse que certains ménages de classes moyennes s'installent en banlieue rouge dans l'attente d'un changement urbain, voire social.

Les recherches sur la gentrification mettent l'accent sur les contraintes économiques pesant sur les choix résidentiels des classes moyennes et sur le rôle central du logement – bien plus que du quartier – dans la stratégie résidentielle des gentrifieurs (Zukin, 1982 ; Ley, 2003 ; Clerval, 2008 ; Collet, 2010). Les gentrifieurs seraient relativement indifférents à la localisation du logement, du moment qu'il serait situé dans la zone centrale de l'agglomération. Selon A. Collet, le choix de s'installer dans un quartier de l'ancienne banlieue rouge, le Bas-Montreuil, serait un « choix par défaut », la hausse des prix de l'immobilier conduisant certains ménages à quitter la capitale (Collet, 2010). **Nous faisons l'hypothèse que le choix résidentiel des classes moyennes qui s'installent en banlieue rouge n'est pas uniquement guidé par la volonté de proximité à Paris, mais qu'il résulte également du choix d'un quartier en particulier, en fonction de son contexte résidentiel** (morphologie urbaine, histoire et image du quartier, niveau d'équipement en commerces et services, composition sociale du quartier) (Authier, 2001). D'emblée, **il nous paraît important de nuancer l'influence des contraintes économiques**

dans les stratégies résidentielles des classes moyennes habitant en banlieue rouge. Leur stratégie nous semble aussi révélatrice d'une préférence pour les quartiers populaires. Dès lors, quels sont les facteurs qui semblent les plus déterminants dans leurs stratégies résidentielles : les contraintes économiques apparaissent-elles plus influentes dans leurs choix que leur préférence pour les quartiers populaires ? Il est évident que cette question implique également de confronter leurs discours sur les quartiers populaires et la mixité sociale à leurs pratiques. Nous faisons l'hypothèse que les ménages de classes moyennes installés en banlieue rouge se caractérisent par une diversité de trajectoires résidentielles et sociales : les déterminants de leurs stratégies résidentielles peuvent donc varier en fonction de leurs caractéristiques sociales et leur parcours résidentiel.

> • *Inscription territoriale, rapport au quartier et à la mixité sociale : des formes d'inscription territoriale spécifiques à la banlieue rouge ?*

Par ailleurs, nous cherchons à caractériser les modalités de l'inscription territoriale des classes moyennes, dans des contextes résidentiels où elles restent très minoritaires : que doit l'inscription territoriale des classes moyennes à ces contextes locaux spécifiques ? Autrement dit, leur position minoritaire dans des quartiers populaires est-elle à l'origine de formes particulières d'inscription territoriale ? Leurs pratiques et représentations témoignent-elles d'un ancrage territorial ? Comment se construit leur ancrage territorial ? Finalement, comment les classes moyennes contribuent-elles à transformer l'espace local, à la fois matériellement et symboliquement et comment la présence et les pratiques des classes moyennes influencent-elles les politiques locales ?

En premier lieu, le rapport au quartier des ménages sont appréhendés à travers leurs pratiques et usages du quartier : il s'agit de déterminer l'intensité de leurs pratiques dans le quartier, à travers la fréquentation des commerces, espaces publics, lieux culturels, et leurs relations de voisinage. Etant donné que les ménages résidaient antérieurement à Paris dans leur majorité, **nous pouvons nous demander si leurs pratiques restent tournées vers la capitale, ou si elles sont centrées sur leur nouveau quartier de résidence.**

Ensuite, le rapport au quartier est envisagé à travers l'investissement dans des réseaux sociaux formels et informels dans le quartier. Depuis les années 1980, de nombreux travaux ont souligné l'investissement dans la vie locale des nouvelles classes moyennes (Bidou, 1984 ; Chalvon-Demersay, 1984 ; Collet, 2010 ; Tissot, 2011 ; Bacqué *et al.*, 2014). Pour les classes moyennes habitant des quartiers populaires, cette inscription dans les réseaux locaux représente un moyen de distinction sociale, comme le formulent F. Ripoll et S. Tissot : « Certaines fractions des classes moyennes, notamment celles qui viennent habiter dans des quartiers déqualifiés, ne sont-elles pas contraintes de s'inscrire dans des réseaux locaux pour revaloriser leur adresse ? » (Ripoll, Tissot, 2010, p. 5). Cet investissement dans des réseaux locaux représente un moyen de construire un entre soi, puisqu'ils impliquent majoritairement des classes moyennes. A cet égard, les travaux de recherche ont également souligné le décalage entre le discours des classes

moyennes valorisant la mixité sociale et leurs pratiques, qui ne reflètent pas de réel mélange social (Bidou, 1984 ; Tissot, 2011). De ces différents travaux, nous pouvons tirer plusieurs hypothèses. En premier lieu, **nous faisons l'hypothèse que les ménages de classes moyennes se caractérisent par un fort investissement dans la vie locale.** Mais pour aller plus loin, nous pouvons nous demander si ces ménages se caractérisent par des formes d'ancrage particulières. De nos travaux antérieurs menés en master 1 et master 2, **nous tirons l'hypothèse qu'il existerait des formes d'ancrage spécifiques aux classes moyennes installées en banlieue rouge**, caractérisées par un militantisme associatif ou politique d'extrême-gauche, un engagement auprès des classes populaires, et qui s'inscrivent dans la tradition militante propre à la banlieue rouge (Raad, 2008 ; Raad, 2009). Cependant, cet engagement peut coexister avec des formes d'entre soi. Enfin, nous analysons le rapport au quartier et à la mixité sociale des ménages de classes moyennes. Dans la continuité d'autres travaux, nous faisons l'hypothèse qu'il existe un décalage entre leur discours valorisant la mixité sociale de leur quartier et leurs pratiques, – fréquentation des lieux dans le quartier ou en dehors, investissement dans des réseaux formels ou informels, relations de voisinage – socialement sélectives. Mais au-delà, les ménages de classes moyennes se distingueraient par des représentations variables de la mixité sociale, en lien avec leurs trajectoires sociales et résidentielles.

De nombreux travaux ont insisté sur les pratiques d'évitement scolaire des ménages de classes moyennes habitant les quartiers populaires, en particulier en banlieue rouge (Van Zanten, 2001 ; Oberti, 2007). Nos premières recherches menées à Saint-Denis ont également montré qu'il s'agissait d'une des principales limites à la mixité sociale. Il nous faudra donc creuser les motivations et les conséquences de ces pratiques d'évitement scolaire.

c) Interactions entre politiques locales de l'habitat et stratégies des classes moyennes

Enfin, nous analysons les interactions entre les politiques locales de l'habitat et les stratégies résidentielles des classes moyennes, ainsi que les modalités de leur inscription territoriale. Les classes moyennes seraient désormais une catégorie de population désirable en banlieue rouge : les politiques locales de l'habitat viseraient donc notamment à rendre ces territoires attractifs pour les ménages de classes moyennes, exogènes ou endogènes au territoire. Mais l'objectif des politiques locales est également de parvenir à stabiliser ces ménages de manière durable. Notre analyse se penchera donc sur la stabilité résidentielle des ménages de classes moyennes en banlieue rouge : ne s'agit-il que d'une étape résidentielle pour ces ménages, qui aspirent à quitter la banlieue rouge pour poursuivre leurs projets résidentiels ? Ou bien ces ménages se caractérisent-ils par un ancrage durable ? Lors de nos enquêtes de master, l'évitement scolaire est apparu comme une limite éventuelle à leur stabilité résidentielle. En effet, certains ménages évoquaient la possibilité d'un « évitement scolaire par déménagement » (Korsu, 2004).

Les politiques locales cherchent-elles à favoriser l'ancrage des classes moyennes et comment ? Cette question implique de dépasser le champ de l'habitat et d'analyser de manière plus large les interactions entre politiques locales et pratiques et représentations des classes

moyennes. Le Parti communiste avait assuré son implantation en banlieue rouge grâce à une imprégnation de la vie locale, à travers un tissu dense d'associations (Fourcaut, 1986 ; Bastien, 1988 ; Bréville, 2011 ; Bellanger, Mischi, 2013a). L'éclatement de l'identité locale a entraîné un déclin des mobilisations politiques et militantes, et a défait cette imprégnation de la vie locale par le Parti communiste. Dans ce contexte, **les élus locaux attendent sans doute des classes moyennes qu'elles participent à la redynamisation du tissu associatif et de la vie locale**.

En banlieue rouge, les stratégies de mixité sociale paraissent guidées par un idéal de solidarité, comme l'illustrent les propos de l'adjoint à l'aménagement de Saint-Denis[13] : « Il faut promouvoir la diversité sociale sans laquelle il ne peut pas y avoir de solidarité ». Les élus locaux attendent-ils des classes moyennes qu'elles s'engagent auprès des populations défavorisées, ou en tout cas, encouragent-ils ce genre de pratiques ? Dans ce cas, **les classes moyennes joueraient un rôle de relais militant entre les élus locaux et les classes populaires,** avec qui ces derniers peinent à maintenir des liens (Bacqué, Sintomer, 2001). En outre cela participerait à la reconstruction d'une nouvelle identité locale, associant classes populaires et classes moyennes. Ce rôle attribué aux classes moyennes s'inscrirait dans la continuité d'une tradition militante propre à la banlieue rouge (Gouard, 2011). Il nous faut donc confronter cette hypothèse à la réalité des pratiques et représentations des classes moyennes.

Une enquête de terrain dans trois villes de la banlieue rouge, Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine

Notre démarche méthodologique est de nature empirique : elle repose sur une enquête de terrain approfondie menée dans trois villes de la banlieue rouge, Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine.

Comparer les terrains : des classes moyennes minoritaires dans des espaces populaires en transformation urbaine et sociale

Comme nous l'évoquions dans le préambule de cette thèse, la construction de notre objet de recherche est issue de premiers travaux menés en master d'urbanisme et d'aménagement, mais aussi de notre formation professionnelle. En 2008, nous avons réalisé un stage à la Coopérative d'accession sociale à la propriété de Plaine Commune. Dans le cadre de mémoires de recherche de master 1 et master 2, nous avons mené deux enquêtes de terrain successives auprès des classes moyennes du centre-ville de Saint-Denis, d'abord dans le quartier de logement social construit à la fin des années 1980, puis dans le centre ancien de Saint-Denis, où le logement privé est surreprésenté (Raad, 2008 ; Raad, 2009). Ces premières immersions dans le terrain nous ont logiquement conduit à choisir la ville de Saint-Denis comme terrain de recherche. Cette ville est un archétype de la banlieue rouge, qui a connu d'importantes transformations urbaines depuis

13. Entretien réalisé en juin 2008 (entretien n°2).

les années 1990, liées à des transformations des politiques locales.

Ensuite, au cours de notre première année de thèse, nous avons choisi des terrains de recherche supplémentaires pour mener une comparaison avec d'autres municipalités de la banlieue rouge, toujours dirigées par le Parti communiste. L'objectif était de travailler sur des communes de la banlieue rouge où se manifestaient des signes de transformations urbaines et sociales, mais marquées par un tissu urbain encore très dévalorisé dans son ensemble et une présence très minoritaire des classes moyennes. Nous avons rapidement exclu le cas des communes, ou du moins des quartiers, qui connaissaient une gentrification avancée, à l'image du Bas-Montreuil qui avait déjà fait l'objet d'une thèse (Collet, 2010). Nous souhaitions analyser les stratégies de classes moyennes habitant des espaces très populaires. En outre, il nous semblait intéressant d'analyser les politiques locales de l'habitat dans des contextes locaux caractérisés par des inégalités sociales marquées : comment les acteurs politiques locaux s'adaptent-ils à ces contextes contrastés ? Répondent-ils conjointement aux besoins et demandes des classes populaires, confrontées à des difficultés de logement de plus en plus grandes, et des classes moyennes ?

Pour choisir les terrains, nous avons rencontré différents chercheurs travaillant sur la région parisienne et familiers de la thématique des transformations urbaines et sociales. Nous avons ensuite réalisé des visites de terrain exploratoires. Enfin, nous avons mené quelques recherches afin d'avoir un aperçu des politiques locales de l'habitat menées dans les terrains pressentis.

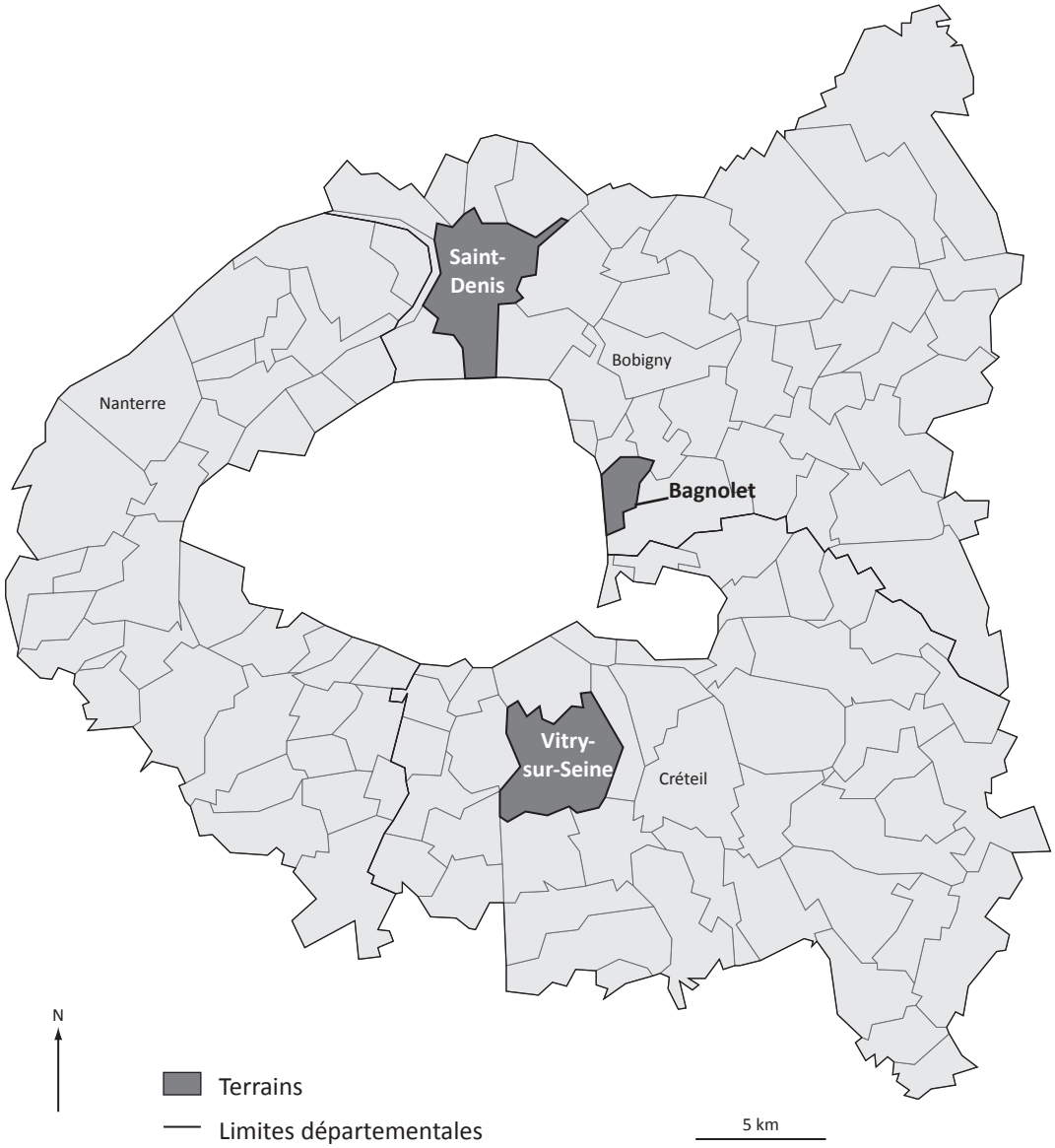
Nous avons finalement choisi de travailler sur trois villes : Bagnolet et Saint-Denis dans le département de Seine-Saint-Denis, et Vitry-sur-Seine dans le département du Val-de-Marne. Ces municipalités sont gérées par le Parti communiste depuis l'entre-deux-guerres, mais Bagnolet a été remportée par le Parti socialiste en mars 2014.

a) Saint-Denis, archétype de la banlieue rouge

Ville emblématique de la banlieue rouge, Saint-Denis est également une centralité majeure en petite couronne, fruit d'une histoire ancienne qui remonte à l'époque gauloise. Au Moyen-âge, Saint-Denis est une place commerçante d'importance, une ville monastique qui accueille les tombeaux des rois de France. Au XIX^{ème} siècle, l'industrie se développe donc dans un tissu urbain déjà bien constitué. La Plaine Saint-Denis, une vaste plaine de 780 ha située au sud du centre historique, offre d'immenses emprises foncières à proximité des voies ferrées et du Canal de Paris ouvert en 1825. A la fin du XIX^{ème} siècle, la Plaine Saint-Denis est la principale zone industrielle d'Europe, spécialisée dans la métallurgie, la chimie et la construction mécanique. Le développement industriel alimente la croissance démographique de la ville de Saint-Denis, qui passe d'environ 35 000 habitants en 1876 à près de 80 000 habitants en 1926. Saint-Denis est gérée par le Parti communiste depuis 1920, en-dehors d'un épisode de dissidence de 1936 à la fin de la Seconde Guerre Mondiale[14].

14. J. Doriot, le maire communiste de Saint-Denis, entre en dissidence en 1934. Il est ensuite exclu du Parti communiste et fonde le Parti Populaire Français en 1936. Selon E. Bellanger, les maires « historiques » de la

Carte 0. Localisation des terrains de recherche



Dans cette ville qui accueillait une zone industrielle majeure, les conséquences économiques et sociales de la désindustrialisation ont été très importantes (cf. chapitre 2). A partir des années 1970, le Parti communiste subit des revers électoraux à tous les types de scrutins, locaux comme nationaux mais parvient à se maintenir à la tête de la municipalité grâce aux listes d'union de la gauche (Bacqué, Fol, 1997). Dans les années 1980, la vie politique locale est divisée autour du devenir des immenses friches industrielles de la Plaine Saint-Denis. Le courant des « refondateurs » l'emporte finalement : la nouvelle municipalité engage alors une reconversion

banlieue rouge désignent les maires élus avant la guerre, qui sont restés fidèles à la SFIC et ont été réélus après la guerre durant plusieurs mandats (Bellanger, 2013). Il n'intègre donc pas Aubervilliers et Saint-Denis dans les villes « historiques » de la banlieue rouge, puisqu'elles ont été dirigées par des dissidents proches du fascisme pendant la Seconde Guerre Mondiale, J. Doriot et P. Laval.

de ces friches en faveur d'activités tertiaires, puis de logements. Depuis les années 1980, la ville de Saint-Denis a connu des transformations urbaines considérables qui s'inscrivent dans une évolution des politiques urbaines locales : rénovation du centre-ville insalubre dans les années 1980 (Bacqué, Fol, 1997), projet *Hippodamos*[15] autour du Stade de France à la Plaine Saint-Denis dans les années 1990, et essor de la construction de bureaux et de logements depuis cette période. La ville est devenue un pôle tertiaire majeur, et fait également partie des communes de petite couronne qui construisent le plus de logements depuis les années 2000.

Saint-Denis fait partie de la Communauté d'agglomération Plaine Commune[16], la plus ancienne intercommunalité de petite couronne, créée en 2000. La réflexion intercommunale s'est structurée dès la fin des années 1980, pour débattre du devenir des friches industrielles de la Plaine Saint-Denis[17]. Les municipalités gérées par le Parti communiste ou le Front de Gauche, au nombre de cinq, sont majoritaires au sein de Plaine Commune (Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis, Villetaneuse, Stains). Mais le Parti communiste y est moins hégémonique qu'à la création de l'intercommunalité, puisque les Verts ont gagné L'Île-Saint-Denis en 2001, le Parti socialiste Pierrefitte-sur-Seine en 2008, et la droite Saint-Ouen en 2014[18]. La compétence habitat est exercée par l'intercommunalité depuis 2004.

Saint-Denis est un pôle central de la petite couronne francilienne : c'est la ville la plus peuplée de Seine-Saint-Denis avec près de 110 000 habitants en 2011[19], un pôle d'emploi majeur, une commune bien desservie par les transports en commun, une ville historique de la banlieue parisienne.

Du point de vue morphologique, Saint-Denis se caractérise par un tissu urbain très hétérogène, mêlant habitat pavillonnaire, grands ensembles, habitat ancien, habitat neuf. Saint-Denis reste une ville très populaire, mais certains quartiers se démarquent par un profil un peu plus aisé, tels le centre ancien et la Plaine Saint-Denis. Ce sont dans ces quartiers que nous avons mené l'enquête de terrain auprès des classes moyennes.

b) Bagnolet, ville historique du communisme municipal

Jusqu'au milieu du XIX[ème] siècle, Bagnolet reste un petit bourg agricole. Durant la deuxième

15. Hippodamos est le nom du projet d'aménagement et de requalification de la Plaine Saint-Denis à l'horizon 2015, validé en 1992.

16. La communauté d'agglomération Plaine Commune rassemble les villes d'Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, La Courneuve, l'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Stains et Villetaneuse. La ville de Saint-Ouen a rejoint Plaine Commune au cours de notre thèse, le 1[er] janvier 2013.

17. En 1985, Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen et le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis créent le syndicat mixte intercommunal pour l'aménagement et le développement de la Plaine Saint-Denis, qui devient ensuite Plaine Renaissance.

18. De ce point de vue, il y a eu quelques bouleversements pendant notre thèse : le Parti socialiste avait gagné la tête d'Aubervilliers en 2008, mais le Front de Gauche a regagné la ville en 2014 ; un peu plus d'un an après avoir adhéré à Plaine Commune, la maire communiste de Saint-Ouen a perdu les élections municipales au profit d'une liste d'union de la droite.

19. 107 162 habitants en 2011 (Recensement de la population, Insee).

partie du XIX^{ème} siècle, le bourg connaît une croissance démographique et une extension du bâti importantes. L'activité industrielle, principalement dans la chimie et la métallurgie, se développe : les entreprises industrielles sont de taille très modeste, ce sont le plus souvent des petits ateliers imbriqués avec l'habitat ouvrier dans le tissu urbain.

Bagnolet est une ville historique du communisme municipal : elle a été gérée par le Parti communiste de 1928 à 2014. Bagnolet a participé à la création de la communauté d'agglomération Est Ensemble le 1er janvier 2010[20]. Cette intercommunalité intègre plusieurs villes qui ont été gérées par le Parti communiste pendant de nombreuses années (Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec, Montreuil, Pantin, Romainville), mais depuis 2014, seule une municipalité gérée par le Front de Gauche subsiste dans l'agglomération (Montreuil). Aux élections municipales de 2014, le parti communiste a perdu les villes de Bagnolet, gagnée par le Parti socialiste, et Bobigny, où une liste d'union de la droite s'est imposée. Le Front de Gauche a gagné les élections à Montreuil, une ville historique de la banlieue rouge que le Parti communiste avait perdu en 2008 au profit des Verts. A la fin de notre thèse, la compétence habitat était en train d'être transférée à l'agglomération.

Depuis les années 1980, Bagnolet souffre d'une crise prolongée du secteur industriel : la forte baisse de l'emploi industriel n'a été que partiellement compensée par le développement du secteur tertiaire (hôtellerie, centres commerciaux, artisanat).

Le tissu urbain de Bagnolet est dans son ensemble très dégradé : en particulier, la rue principale du centre-ville comprend de nombreux commerces à l'abandon ainsi que des immeubles murés. La construction de logements a progressé depuis les années 2000, mais reste à des niveaux peu élevés. Depuis 1999, les projets de logements privés se multiplient et viennent combler les interstices urbains, souvent en remplacement des immeubles insalubres à l'abandon.

Bagnolet est un pôle assez modeste dans la petite couronne francilienne : de taille réduite en nombre d'habitants (34 513 en 2011) et nombre d'emplois, la ville est néanmoins bien desservie par les transports en commun.

L'enquête de terrain auprès des classes moyennes s'est déroulée dans le centre ancien, correspondant au noyau villageois d'origine, et le quartier des Coutures au Sud de la ville à la limite du Bas-Montreuil, qui s'est développé dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle (cf. chapitre 7).

c) Vitry-sur-Seine

Comme Bagnolet, Vitry-sur-Seine reste une commune agricole jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle, organisée autour de deux pôles : le bourg, correspondant à l'actuel centre-ville, et le hameau du Port-à-l'Anglais au Nord de la commune sur les bords de la Seine. L'industrialisation de Vitry-sur-Seine est plus tardive qu'à Saint-Denis : les premières grandes entreprises industrielles s'installent dans la ville au début du XX^{ème} siècle, et le développement industriel prend son essor dans l'entre-deux-guerres (Bastié, 1964 ; Rhein, 2005). Comme à Saint-Denis, une zone

20. Avec les villes de Bobigny, Bondy, le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville.

industrielle couvre une vaste portion du territoire, située à l'Est de la ville entre la Seine et les voies ferrées. Dans cette ancienne zone industrielle, une opération nationale d'aménagement est actuellement réalisée.

Vitry-sur-Seine est gérée par le Parti communiste depuis 1925. Jusqu'à 2010, la municipalité se montrait réticente à créer une intercommunalité avec les villes limitrophes, dont certaines sont également gérées par le Parti communiste. Vitry-sur-Seine était tout de même engagée dans une réflexion intercommunale sur le devenir des friches industrielles dans le cadre de l'association Seine Amont Développement, créée en 2001[21]. En 2013, Vitry-sur-Seine a participé à la création de la communauté d'agglomération Seine Amont, avec deux autres villes gérées par le Parti communiste depuis plusieurs décennies (Choisy-le-Roi et Ivry-sur-Seine). La compétence habitat est toujours exercée par la ville de Vitry-sur-Seine.

Vitry-sur-Seine a été touchée plus tardivement que Bagnolet et Saint-Denis par la désindustrialisation : son développement industriel s'est poursuivi jusque dans les années 1970. En 2010, le poids des ouvriers dans les emplois comme les ménages résidants est plus marqué à Vitry-sur-Seine qu'à Bagnolet et Saint-Denis (cf. chapitres 2 et 3). Les emplois en amont de la fabrication (logistique, transports) sont surreprésentés, et les emplois tertiaires ont progressé à la fin du XX^{ème} siècle, principalement dans les secteurs de l'éducation, la santé et l'action sociale. Les emplois caractéristiques de la métropolisation restent peu représentés (Akchar, 2013).

Comme Saint-Denis, Vitry-sur-Seine est une ville très peuplée, comptant environ 87 000 habitants. A la différence des deux autres terrains, Vitry-sur-Seine n'est pas desservie par le métro, mais uniquement par le RER[22]. Le centre-ville de Vitry-sur-Seine, qui a fait l'objet d'une vaste opération de rénovation dans les années 1960, est un quartier de grand ensemble de logement social constitué de 7 000 logements. Cette opération est évoquée comme un « traumatisme » par les acteurs locaux. Les deux dernières décennies du XX^{ème} siècle sont marquées par une relative « inertie » en matière de développement urbain (Akchar, 2013). Dans les années 2000, la Ville a affirmé sa volonté de relancer la construction de logement, répondant notamment aux injonctions de l'Etat dans le cadre de l'Opération d'Intérêt Nationale Seine-Amont[23]. La construction progresse depuis le milieu des années 2000, mais reste à des niveaux moins élevés qu'à Saint-Denis.

A Vitry-sur-Seine, nous n'avons traité qu'un volet de notre objet de recherche : celui des politiques locales de l'habitat.

---

21. Cette association a été créée suite à la mission d'Etat menée en Seine-Amont avant la création de l'Opération d'Intérêt National. Elle regroupe les villes de Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Alfortville et Orly.

22. La ville compte deux stations de RER : une au Nord près du Port-à-l'Anglais, et une au Sud, dans l'ancienne zone industrielle (Ardoines). Le centre-ville n'est pas desservi par le RER : pour s'y rendre, il faut prendre un bus au départ de la gare RER ou d'autres communes.

23. L'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis-Seine Amont a été créée par l'Etat en 2007, ainsi que l'établissement public ORSA qui gère cette opération. Le périmètre de l'opération intègre 12 communes du Val-de-Marne : Ablon-sur-Seine, Alfortville, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Orly, Rungis, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine. Nous revenons sur les conséquences d'une telle opération sur les compétences communales dans le chapitre 5.

d) Comparer les terrains

Nous avons choisi de comparer[24] les terrains, afin de dépasser le cadre de la monographie locale, qui est l'approche la plus courante dans le champ de recherche sur la banlieue rouge (Fourcaut, 1988). En outre, nous faisons l'hypothèse que les stratégies politiques dans le champ de l'habitat divergent selon les municipalités communistes. A Saint-Denis, le courant des communistes « refondateurs » a porté une nouvelle vision des politiques de l'habitat, mais ce courant n'est pas représenté à Vitry-sur-Seine. Enfin, nous souhaitons mesurer l'influence du contexte local dans les stratégies des classes moyennes, ce qui nécessite de mener une comparaison.

Nos différents terrains n'ont pas le même statut : Saint-Denis et Bagnolet constituent nos principaux terrains de recherche, tandis que Vitry-sur-Seine n'est mobilisée que pour l'analyse des politiques locales de l'habitat. A l'origine, nous pensions mener une auprès des classes moyennes dans les trois villes, mais nous avons revu nos ambitions à la baisse afin de traiter de manière approfondie les deux volets de l'enquête, ce qui nous permet d'analyser les interactions entre politiques locales de l'habitat et stratégies des classes moyennes. Nous avons tout de même décidé de conserver Vitry-sur-Seine parmi nos terrains. Ce choix est notamment lié aux difficultés rencontrées dans l'analyse des politiques locales à Bagnolet (cf. infra).

Les deux volets de l'enquête de terrain

Notre enquête de terrain se décompose en deux volets : celui des politiques locales de l'habitat, et l'enquête auprès des classes moyennes.

a) Le volet politiques locales de l'habitat

Notre analyse des politiques locales de l'habitat se fonde principalement sur trois types de matériaux : une série d'entretiens semi-directifs menés avec les acteurs publics des politiques locales de l'habitat ; un ensemble de documents locaux sur les politiques locales de l'habitat ; l'observation de colloques ou séminaires sur les politiques locales de l'habitat où s'exprimaient des élus de Saint-Denis et Plaine Commune.

- *Entretiens semi-directifs dans les milieux décisionnels locaux*

En France, l'entretien semi-directif occupe une place centrale dans l'analyse des politiques publiques. Mais contrairement à l'entretien biographique, ce type d'entretien apparaît comme un « impensé méthodologique » (Bongrand, Laborier, 2005). Selon G. Pinson et V. Sala

24. Nous ne revenons pas sur l'intérêt de la comparaison en sciences sociales et géographie, qui a été démontré dans de nombreux travaux (Vigour, 2005 ; Fleury, 2007 ; Jacquot, 2007 ; Bréville, 2011). En sciences sociales, la démarche comparative désigne une « opération cognitive qui, à la base, fonctionne selon un principe d'opposition binaire entre différences et similitudes » (Werner, Zimmermann, 2003, p. 10). La comparaison pose un ensemble de difficultés liées à l'articulation entre la méthode et l'objet de recherche : la position de l'observateur, le choix du niveau de la comparaison, la définition de l'objet de la comparaison et les conflits entre logiques synchronique et diachronique (Ibid.).

Pala, la pertinence de cet outil pour analyser les politiques publiques est mise en doute, ses usages apparaissant « particulièrement ambigus, non réfléchis et 'bricolés' » (Pinson, Sala Pala, 2007). D'une part, cette suspicion se base sur les reproches classiques à l'égard de l'entretien comme outil d'enquête : difficulté à approcher la vérité des pratiques et représentations des acteurs, « résistance à l'objectivation » (Bourdieu, 1993a, p. 1403). En outre, des critiques plus spécifiques sont formulées, liées à son usage dans l'analyse des politiques publiques : difficulté à « s'imposer aux imposants », à « poser les questions qui fâchent » (Chamboredon *et al.*, 1994 ; Laurens, 2007). Cette situation d'entretien place l'enquêteur face à des dirigeants qui maîtrisent particulièrement bien l'art oratoire, font souvent usage de la « langue de bois », et qui peuvent finalement « balader » leur interlocuteur, afin de ne dire que ce qu'ils désirent et éviter les questions compromettantes ou certains sujets. Les élus locaux, du moins dans les communes de taille significative, ne font pas exception, dans un contexte de professionnalisation des milieux décisionnels locaux et de cumul des mandats (Desage, Godard, 2005 ; Pasquier, 2010). Ces caractéristiques concernent également un nombre croissant de techniciens de la fonction territoriale : les techniques de communication et de représentation publique occupent une place grandissante dans leur profession, et ils remplissent souvent des fonctions d'animateurs de la démocratie locale (Gaudin, 2004).

Dans notre enquête, nous avons mobilisé l'entretien auprès des acteurs publics tant pour « reconstituer des processus historiques d'élaboration et de mise en œuvre des politiques publiques » (usage narratif et informatif de l'entretien), que pour « comprendre les pratiques constitutives de l'action publique et les représentations qui les orientent » (usage compréhensif) (Pinson, Sala Pala, 2007, p. 556,571).

A Saint-Denis et Plaine Commune, mon introduction dans les milieux décisionnels locaux a été relativement aisée, du fait de mon stage à la Coopérative d'accession sociale à la propriété de Plaine Commune[25]. En outre, à l'occasion de ma première enquête de terrain en master 1, j'ai fait la connaissance de C. Bellavoine, responsable du secteur des études locales de Saint-Denis. Ce service de la ville a été créé en 1990 pour apporter une « connaissance des réalités locales (…), des populations, des grandes problématiques sociales et urbaines, de l'état des rapports sociaux » afin d'orienter « l'élaboration et la mise en œuvre des politiques municipales »[26]. Outre la production d'études socio-démographiques sur le territoire, le secteur des études locales a pour mission de collecter l'ensemble des recherches sociologiques en lien avec le territoire. Le service publie une revue trimestrielle, *Saint-Denis au fur et à mesure*, et organise une journée de séminaire chaque année. Selon L. Palet, « cette structure est originale à plus d'un titre : par son caractère interne à l'institution (les sociologues étant salariés à temps plein de la collectivité), par sa pérennité (le secteur des études locales existe depuis 1990), par la reconnaissance et la stabilité dont bénéficie cette structure au sein de l'administration et, enfin, par l'ampleur et la

25. Pour décrire mon immersion dans le terrain et les interactions entre mon objet de recherche et mes caractéristiques sociales et résidentielles, j'adopte la première personne du singulier, qui me paraît plus appropriée.

26. Site de la mairie de Saint-Denis : http://ville-saint-denis.fr/jcms/jcms/w_5842/etudes-locales.

qualité des travaux sociologiques produits. » (Palet, 2013, p. 8). L'existence d'un tel service à la municipalité de Saint-Denis témoigne de la volonté des élus locaux de déterminer finement les besoins et attentes de leur population, ainsi que d'analyser les effets de leurs politiques locales. Les transformations économiques et sociales de la banlieue rouge depuis les années 1970 et la crise du communisme municipal expliquent sans doute la création de ce service. A cet égard, L. Palet a montré que « l'institutionnalisation de la sociologie au sein d'une administration publique et politique locale » était une spécificité de quelques collectivités locales de la banlieue rouge (Aubervilliers, Saint-Denis et le Conseil Général de Seine Saint-Denis jusqu'à ce que le Parti communiste en perde la présidence en 2008) (Ibid., p. 9)[27]. J'ai entretenu des liens réguliers avec C. Bellavoine ; un an avant de débuter ce travail de thèse, elle m'a introduite auprès de la Direction du développement social et urbain de Plaine Commune afin de négocier un financement de thèse en CIFRE sur les transformations sociales et urbaines à Plaine Commune. Ce projet n'a finalement pas abouti, et j'ai obtenu un contrat doctoral au sein de l'université[28].

Au début de l'enquête de terrain, j'ai réalisé des entretiens avec certains techniciens qui m'ont orientée et conseillée pour la suite de l'enquête, m'ont indiqué précisément à qui m'adresser et en quels termes. A Plaine Commune, j'ai eu beaucoup de difficultés à obtenir un entretien avec l'ancienne directrice de l'habitat. Dans ce cas précis, l'aide de personnes ressources a été précieuse. J'ai finalement réussi à la rencontrer, peu de temps avant qu'elle quitte ses fonctions, après avoir travaillé près de 20 ans à Saint-Denis puis Plaine Commune. Au fur et à mesure, j'ai acquis une bonne connaissance des milieux décisionnels locaux et j'étais bien identifiée au sein des services. Cette connaissance est particulièrement précieuse pour mener une enquête de terrain : elle permet de se tenir informé des dernières actualités locales qui font éventuellement débat, mais également de soulever des incohérences lors d'entretiens. Néanmoins cette reconnaissance présentait parfois des inconvénients. Lorsque j'ai finalement réussi à rencontrer la directrice de l'habitat de Plaine Commune, ma réputation m'avait précédée et mon interlocutrice avait déjà une idée précise des questions que j'allais lui poser, comme le montre cet extrait d'entretien : « Pour répondre à une de vos questions que vous m'avez pas posée, que vous avez posée à mes collègues sur la gentrification… »[29]. Mais de manière générale, cette connaissance des institutions a été un atout considérable pour mon enquête. Durant le temps de la thèse, j'ai entretenu

27. « Dans la limite de ce qu'il nous a été possible de vérifier, c'est-à-dire d'après les résultats de nos recherches et de nos rencontres, il n'existe pas d'autres expériences de ce type en France, aussi développées et abouties. En se démarquant d'un recours ponctuel et externe à la sociologie, établi dans le cadre de collaborations contractuelles avec des bureaux d'études privés, des doctorants, des universitaires ou encore des chercheurs extérieurs, les collectivités locales de Saint-Denis, Aubervilliers et de la Seine-Saint-Denis ont fait de l'internalisation de la sociologie une dimension originale de leur fonctionnement institutionnel. » (Palet, 2013, p. 9)

28. L'ancien directeur du service s'était montré très intéressé par cette proposition, mais elle s'avérait compliquée à mettre en œuvre à ce moment-là puisqu'il quittait ses fonctions. Au bout d'un an, les services de Plaine Commune m'ont sollicitée pour savoir si j'étais toujours à la recherche d'un financement de thèse, mais j'avais obtenu une allocation doctorale entre temps. Il me paraissait important de revenir sur ces échanges avec Plaine Commune, qui montrent l'intérêt de l'institution pour un travail de recherche sur les transformations urbaines et sociales de leur territoire.

29. Ancienne directrice de l'habitat de Plaine Commune, entretien n°14, février 2012.

mes contacts sur le terrain, ce qui m'a régulièrement permis d'obtenir de nouveaux documents locaux et des informations.

A Vitry-sur-Seine, j'ai été introduite auprès de la directrice de l'urbanisme par le biais de C. Bellavoine et je n'ai rencontré aucune difficulté pour le reste de l'enquête. En revanche, à Bagnolet, mon enquête a été particulièrement compliquée à mener. Lorsque je l'ai débutée, les services de la mairie étaient en train de déménager pour la réalisation du nouvel hôtel de ville. Personne ne répondait au standard de la mairie, et le site internet de la Ville n'a pas fonctionné pendant près de deux ans. J'ai dû me rendre à plusieurs reprises dans les bureaux normalement non ouverts au public, afin de réussir à obtenir des rendez-vous. Enfin, je n'ai pas réussi à obtenir tous les documents locaux que je demandais.

Des sociologues débutants ont décrit la passation d'entretiens auprès de dirigeants comme une situation de domination symbolique (Chamboredon *et al.*, 1994). Dans les premiers temps de mon enquête, qui a débuté alors que j'étais encore étudiante en Master, j'ai ressenti l'infériorité de ma position lors d'entretiens auprès d'élus locaux, ce qui a sans doute entraîné une timidité dans la passation des entretiens et a permis à mes interlocuteurs de diriger l'entretien. Mais après ces quelques entretiens exploratoires et grâce à mon immersion dans le terrain, j'ai rapidement gagné en aisance. Toutefois, le dernier entretien que j'ai réalisé avec un élu dionysien, en décembre 2013, s'est très mal passé. J'avais déjà rencontré cet élu pour un premier entretien en 2008, et à plusieurs reprises lors de colloques ou séminaires dans les années suivantes, et j'avais réussi à établir un rapport d'interconnaissance avec lui. Lorsque je lui ai posé une question sensible portant sur le relogement des sans-papiers dans le cadre du programme national de requalification des quartiers dégradés, il s'est senti attaqué et a réagi de manière véhémente ; j'ai alors ressenti une forte violence symbolique.

Je cherche à analyser les transformations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge, dans un contexte de transformations sociales et de crise du communisme municipal. L'usage narratif de l'entretien me permet alors de reconstituer les évolutions des politiques locales, et leur genèse pour la période récente, en croisant ce matériau avec des recherches documentaires. Il ne s'agit pas de reconstituer précisément le déroulement des faits, mais de recueillir des points de vue. A Plaine Commune et à Saint-Denis, de nombreux techniciens et élus locaux travaillent depuis plusieurs décennies au sein des institutions locales : ils ont donc vécu et participé aux transformations du territoire. Dans certains cas, je dispose de plusieurs entretiens avec les mêmes acteurs locaux, réalisés à différentes dates, ce qui me permet de mesurer l'évolution de leurs discours. En outre, j'attendais de mes interlocuteurs qu'ils me livrent une réflexion sur leurs pratiques et les représentations qui les sous-tendent. Les élus locaux présentent une grande facilité à verbaliser leurs pratiques et représentations puisqu'elles font l'objet d'un discours construit. Mais ils ne m'ont pas uniquement livré un discours très banal et normé : à Saint-Denis et Plaine Commune, les élus locaux cultivent une réflexivité sur

leurs politiques publiques et leurs effets, ce qui transparaît aussi dans les services administratifs. Il convient alors de se méfier de l'écueil inverse, la réflexivité des acteurs publics sur leur action étant susceptible d'imposer au chercheur des analyses déjà construites et habilement formulées.

Je considère la décision publique comme « le produit de la rencontre entre une volonté politique et une structure administrative » (Halpern, 2010, p. 201). Si les élus locaux ont le dernier mot dans la prise de décision politique, leurs choix sont orientés et conseillés par les services administratifs et techniques. Les personnels ne sont pas de simples exécutants de la décision politique : ils participent également à son élaboration. Il est donc important de recueillir le discours des élus locaux, comme celui des techniciens. Les travaux de sociologie des organisations, en particulier les approches systémiques du pouvoir, ont montré que le processus d'élaboration et de mise en œuvre de la décision est un système complexe qui implique des jeux de pouvoir entre acteurs, des tentatives et ajustements (Gaudin, 2004 ; Musselin, 2010). A Saint-Denis, ces luttes locales de pouvoir sont bien illustrées par le débat sur le devenir des friches industrielles à la Plaine Saint-Denis à la fin des années 1980, qui oppose les partisans d'une conservation industrielle réunis derrière le maire Marcelin Berthelot et les « refondateurs » plaidant pour une reconversion économique. En tant qu'individus, les acteurs publics ont leur propre point de vue sur les politiques publiques, et ceux-ci peuvent être divergents entre eux. Bien que j'accorde un intérêt à ces divergences dans ma démarche, mon objectif principal n'est pas d'analyser le système d'interactions entre les acteurs internes qui débouche sur l'action publique. J'adopte avant tout un point de vue externe qui considère les structures communales et intercommunales comme des acteurs collectifs qui déploient une action stratégique, fruit des interactions entre les différents acteurs individuels.

On trouvera en annexe la liste des entretiens réalisés dans les trois terrains. Les grilles d'entretien étaient en général élaborées selon un fil commun, et comprenaient ensuite des questions adaptées en fonction de l'interlocuteur.

• *Spécificité de la vie municipale à Bagnolet*

A Bagnolet, la vie municipale présente un certain nombre de spécificités que j'ai découvertes au cours du travail de terrain et qui compliquent l'analyse des politiques locales. Le maire communiste, Marc Everbecq, exerce son deuxième mandat depuis 2008. Ce second mandat a été particulièrement agité : conflits entre le maire et les membres de sa majorité ; tensions avec la population locale en particulier au sujet du projet de rénovation urbaine du quartier la Noue-Malassis ; accusations de clientélisme émanant du conseil municipal et des services municipaux ; scandales divers relatés dans la presse et largement commentés par l'opposition locale[30].

Concernant la gestion municipale, on constate une baisse régulière du nombre de conseils

30. La voiture du maire a été vandalisée à deux reprises, en janvier 2013 et en octobre 2013 (Le Parisien, 2013). En 2012, une lettre anonyme dénonçant la politique du maire a été envoyée depuis une boîte mail de la Ville de Bagnolet et distribuée dans les boîtes aux lettres. En juin 2013, 8 kilos de cocaïne et des armes ont été saisies au centre technique municipal et deux employés municipaux interpellés par la brigade des stupéfiants (L'Express, 2013).

municipaux au cours du 2ème mandat du maire : au nombre de 11 en 2008, il n'a été réuni que cinq fois en 2013. En 2013, la loi imposant la réunion du conseil municipal au moins une fois par trimestre n'a pas été respectée (article L2121-7 du Code général des collectivités territoriales), le conseil municipal n'ayant pas été convoqué entre fin juin 2013 et décembre 2013 soit une durée de cinq mois et demi. Par conséquent, l'ordre du jour du conseil municipal du 11 décembre 2013, auquel j'ai assisté, était particulièrement chargé (60 points à l'ordre du jour) et s'est terminé à 2h30 du matin. Ce délai particulièrement long entre les conseils municipaux s'explique par des tensions dans la vie politique locale, et au sein même de la majorité municipale. Durant son 2ème mandat, le maire a perdu le soutien d'une partie de sa majorité, a retiré les délégations de tous ses adjoints à l'exception du premier, en charge de la politique de la ville. Certains élus de la majorité municipale se sont même exprimés ouvertement contre la politique du maire et refusaient de voter ses propositions : c'est ce que nous avons pu observer lors du conseil municipal du 11 décembre 2013. Les problèmes de gestion sont également manifestes dans les services techniques et administratifs : la délégation du Directeur général des services a été invalidée par le Tribunal administratif au bout de cinq ans de fonction ; les services municipaux et les syndicats ont dénoncé à de nombreuses reprises les sous-effectifs ; le site internet de la Ville de Bagnolet n'a pas fonctionné durant deux années et la revue de Bagnolet n'est publiée que de manière épisodique. Les services municipaux ont également dénoncé les pratiques clientélistes du maire. Quelques jours avant les élections municipales, en mars 2014, le personnel de la médiathèque municipale s'est mis en grève pour exiger des recrutements « dans la transparence et selon le statut de la fonction publique territoriale », protestant contre les « petites embauches entre amis »[31]. L'opacité de la politique du maire a également été dénoncée par l'opposition, réclamant plus de transparence sur les modalités d'attribution des subventions aux associations, ainsi que l'attribution des logements sociaux. En effet, depuis la réélection du maire en 2008, il n'y a pas de commission d'attribution de logements pluraliste : seuls le maire et son adjoint Laurent Jamet y ont siégé[32]. Les tensions locales se ressentent aussi dans l'élaboration d'un projet communautaire : le maire de Bagnolet n'a pas assisté aux réunions de la communauté d'agglomération Est Ensemble et n'a que très peu collaboré à l'élaboration du Contrat de développement territorial[33].

Les tensions au sein du conseil municipal sont particulièrement liées à l'état des finances locales de Bagnolet, mais également aux choix du maire en matière d'urbanisme, qui sont très opaques et suscitent une forte opposition. Selon un rapport de la Chambre régionale des comptes de décembre 2012 portant sur les finances bagnoletaises entre 2004 et 2011, la situation financière de la ville s'est fortement dégradée entre 2004 et 2008 (Chambre régionale des

31. Ces citations sont extraites des affiches placardées sur la porte d'entrée de la médiathèque. Le maire aurait tenté de placer certaines de ses connaissances à la médiathèque, alors qu'elles ne disposent pas des diplômes requis pour y exercer des fonctions.

32. Compte-rendu du conseil municipal du 15 avril 2013.

33. Source : entretien informel avec la directrice du cabinet de la présidence d'Est Ensemble.

comptes d'Ile-de-France, 2012). Le rapport insiste sur un « effet ciseaux entre les dépenses et les recettes » (p. 17), les dépenses s'accroissant alors que les recettes stagnent. L'encours de la dette a quasiment doublé en dix ans. La Ville de Bagnolet fait partie du réseau d'alerte de l'Etat et se distingue comme la 4ème ville la plus endettée de France, puisqu'elle a contracté six emprunts à taux variables auprès de Dexia (les « emprunts toxiques »). Le rapport souligne néanmoins que la situation s'est un peu améliorée depuis 2008, la Ville s'étant engagée dans une politique de cessions foncières pour augmenter les recettes. L'un des principaux reproches de l'opposition et des candidats aux élections municipales de 2014 portait sur la vente des propriétés foncières de la ville aux promoteurs, illustrée par l'accélération des projets de promotion immobilière à l'approche de l'échéance électorale de 2014[34]. Entre 2005 et 2010, les cessions foncières de Bagnolet se sont élevées à environ 11 millions d'euros et pour les prochaines années, la Ville compte tirer 60 millions d'euros en vendant son patrimoine (Ibid., pp. 26-27). Une telle politique de cessions foncières n'est pas exceptionnelle, mais dans le cas de Bagnolet, elle s'avère particulièrement opaque. En effet, le maire a refusé de donner la liste des cessions au conseil municipal, malgré plusieurs demandes[35]. Une telle opacité a fini par provoquer des tensions au sein de la majorité municipale. Avant le vote du budget de l'année 2013, le maire a annulé le conseil municipal quelques heures avant l'horaire prévu parce qu'il n'arrivait pas à s'accorder avec sa majorité. Le budget a finalement été voté lors du conseil municipal du 15 avril 2013, mais n'a pas été soutenu par l'ensemble de la majorité (16 voix pour, 9 voix contre et 11 abstentions).

Les autres sujets de discorde entre le maire et l'opposition, mais également sa majorité, concernent le projet d'aménagement d'un nouvel hôtel de ville et la modification du Plan Local d'Urbanisme. Le projet d'hôtel de ville qui était évoqué depuis les années 1970 à Bagnolet faisait partie des principaux engagements de campagne du maire pour son 2ème mandat. Le budget de ce bâtiment a été beaucoup plus élevé que prévu, passant de 22 à 39 millions d'euros, et les élus de la majorité se sont retrouvés contraints d'approuver l'augmentation de dépense sans explication (conseil municipal du 15 avril 2013). Lors du conseil municipal du 11 décembre 2013, le maire a proposé de voter des modifications du PLU qui n'ont pas été approuvées. Il a ensuite tenté de faire passer ces modifications en convoquant à nouveau le conseil municipal le 23 décembre, mais sans succès. D'après le maire, ces modifications visaient à permettre la reconstruction de locaux pour la plus vieille entreprise industrielle de Bagnolet, la fonderie Landowski. Mais en réalité, les élus de la majorité ont découvert que le maire portait également un projet de construction de tours de grande hauteur avenue Gallieni[36]. Dans un billet de blog, l'ancien directeur de l'urbanisme de Bagnolet au début de la 2ème mandature dénonce les méthodes du

34. Dans un article du journal satirique Charlie Hebdo du 26 février 2014, on trouve une caricature du maire assis sur une bétonnière avec la légende suivante : « le communisme à Bagnolet, c'est le piston plus le béton… ».

35. Compte-rendu du conseil municipal du 15 avril 2013.

36. Au cours du conseil municipal du 11 décembre 2013, le maire a insisté sur l'importance de maintenir l'entreprise Landowski à Bagnolet, pour maintenir un « monument de l'économie locale et conserver les emplois dans la ville ». Selon lui, seules les modifications du PLU permettaient ce maintien de l'entreprise dans la ville. Il conditionnait donc ce maintien à une approbation de l'ensemble des modifications du PLU proposées.

maire : il qualifie les modifications du PLU de « petits bricolages pour servir les copains et les coquins en permettant cinq opérations immobilières privées ne comportant ni équipements publics ni logements sociaux » et dénonce le « mépris de la démocratie consubstantiel à cette pathétique et solitaire fin de mandat »[37]. Quant au projet de rénovation urbaine du quartier Malassis-La Noue engagé depuis 2005 (date de l'approbation par le conseil municipal), il n'a connu aucun avancement depuis la signature de la convention avec l'ANRU en avril 2009. Selon le maire, cela est dû à l'absence de soutien de la part de sa majorité, et ce serait son premier adjoint à la politique de la ville le responsable.

La section locale du Parti communiste ne s'est pas prononcée sur la politique du maire de Bagnolet jusqu'en septembre 2013, où il a finalement été décidé de désigner Laurent Jamet, le premier adjoint du maire, comme tête de liste aux élections municipales. Le maire de Bagnolet ne bénéficiait donc plus du soutien du Parti communiste, mais est resté candidat aux élections municipales. Aux élections municipales de mars 2014, on comptait une liste de droite et sept listes de gauche, dont cinq d'extrême-gauche[38]. L'opposition au maire n'a finalement pas contribué à rassembler les autres candidats de gauche. Près de quatre-vingt-dix ans après la conquête de la municipalité, le Parti communiste a perdu les élections au profit du Parti socialiste.

Enfin, les relations entre le maire et ses administrés sont également très tendues. Dans les villes de moins de 80 000 habitants, les conseils de quartier ne sont certes pas obligatoires (loi n°2002-276 du 27 février 2002). Mais les réunions de concertation et d'information à la population sont très rares et irrégulières. J'ai assisté à une réunion publique sur la rénovation du centre-ville en décembre 2012. Le maire avait confié à un cabinet de communication l'animation de la réunion et n'était pas censé prendre la parole, ce qui révèle ses relations tendues avec la population. Cette réunion présentait le projet de rénovation du centre-ville et proposait aux habitants de choisir l'affectation d'un petit local. Interpellé par plusieurs personnes, le maire a fini par prendre la parole. En réponse à un habitant qui demandait un engagement en faveur des écoles[39], il lui a répondu de manière très agressive : « qu'est-ce que vous voulez que je fasse ? Je ne vais quand même pas faire une cour d'école sur la place de la mairie ! ». En février 2012, le maire a fait intervenir les CRS pour évacuer des habitants de la Noue qui étaient venus au conseil municipal pour dénoncer l'absence de concertation dans le cadre du projet de rénovation urbaine[40]. Ces exemples illustrent bien les tensions avec le conseil municipal et la population et ne

37. Cf. http://www.bagnolet-montreuil-essorparisien.com/modifications-plu-lentourloupe/ C'est notamment pour ces désaccords que le directeur de l'urbanisme a démissionné.

38. Ces différentes listes sont : une liste PS menée par Tony di Martino ; une liste EELV menée par Mireille Ferri ; une liste menée par le maire sortant Marc Everbecq ; une liste soutenue par le PCF menée par Laurent Jamet ; une liste soutenue par le Parti de Gauche menée par Mohammed Hakem ; une liste soutenue par Lutte Ouvrière menée par Jean-Pierre Mercier.

39. Bagnolet souffre d'un manque d'équipements scolaires. Alors que de nombreux logements sont construits, le maire n'a pour l'instant prévu aucune construction d'école pour absorber la croissance de population. En outre, de nombreuses écoles ont des locaux trop exigus et leurs projets d'extension n'avancent pas.

40. Conseil municipal du 15 février 2012, vidéo disponible en ligne à l'adresse suivante : https://www.youtube.com/watch?v=Du2f9iLomsU&list=TLCv3LNDyT7UZZPbKegmeVEovjuY2h783j (page consultée le 9 mars 2014).

sont pas anecdotiques : au cours de sa dernière année de mandat, le maire s'est montré agressif à tous les conseils municipaux et réunions publiques. Sur son profil tweeter, son blog, ou sur la page facebook des Coutures[41], le maire adressait des insultes aux personnes qui le critiquaient.

Les politiques locales sont donc très opaques à Bagnolet, et essentiellement conduites par le maire, sans concertation avec sa majorité, ni les services administratifs et techniques. Le contexte bagnoletais n'était pas particulièrement propice pour mener une enquête de terrain. J'ai donc réalisé peu d'entretiens, ce qui s'explique aussi par les sous-effectifs au sein des services municipaux. Certaines personnes n'ont pas accepté de me rencontrer ; d'autres ont accepté mais n'ont pas voulu me transmettre des études sans l'accord du maire. J'ai tout de même réussi à rencontrer les directrices de l'urbanisme et de l'habitat, qui m'ont transmis un certain nombre de documents. Les politiques menées à Bagnolet sont très peu transparentes et à la limite de la légalité : par exemple le maire ne respectait pas l'obligation de publiciser en mairie cinq jours à l'avance les conseils municipaux. Il m'a donc fallu être particulièrement prudente dans l'analyse des politiques locales, vérifier toutes les informations trouvées, quand cela était possible. J'ai donc décidé de rencontrer des membres de l'opposition : Mireille Ferri, élue à la région et candidate aux élections municipales de 2014, à la tête d'une liste « citoyenne » bénéficiant du soutien d'Europe Ecologie les Verts[42] ; l'ancien adjoint à l'urbanisme Pierre Mathon. Ce dernier est une figure de l'opposition locale : ancien communiste, il a adhéré aux Verts dans les années 1980. Il a d'abord exercé des fonctions administratives au sein du service urbanisme, tout en militant contre les projets urbains de la Ville. Il a été adjoint à l'urbanisme de 2001 à 2007, date à laquelle le maire lui a retiré sa délégation. En 2008, il a présenté sa propre liste, alors que le reste des Verts s'alliait au Parti Socialiste. Il joue un rôle particulièrement actif dans la vie locale de Bagnolet : il est présent à tous les conseils municipaux et réunions publiques, anime un blog intitulé *Bagnolet en Vert* et dépose des recours contre presque tous les permis de construire délivrés par le maire depuis quelques années. Il est contre le « bétonnage » de la commune, accuse le maire de « vendre les bijoux de famille » aux promoteurs immobiliers. En outre, j'ai suivi les actualités de la vie politique locale grâce à divers blogs de l'opposition : le blog *Bagnolet en Vert*, le blog *Citoyenneté en actes*, le blog des *Verts de Bagnolet* et *Bagnolet Montreuil l'essor parisien* ainsi que *Bagnolet Web TV*[43], où l'on trouve de nombreuses vidéos des conseils municipaux. Il me fallait prendre du recul et vérifier toutes les informations publiées sur ces blogs. Enfin, j'ai assisté à un conseil municipal et une réunion publique.

• *Documents locaux sur les politiques de l'habitat*

41. Profil tweeter du maire : https://twitter.com/EverbecqMarc; blog du maire : http://everbecq.blogspot.fr/; page facebook du quartier des Coutures : https://www.facebook.com/QuartierdesCouturesBagnolet. Les pages personnelles du maire ont été supprimées après sa défaite aux élections municipales de mars 2014, et les comptes rendus des conseils municipaux ont été retirés du site internet de la ville.

42. Cette liste a recueilli 18 % des suffrages exprimés au 1er tour et 20 % au 2ème tour, ce qui correspond à quatre sièges de conseillers municipaux.

43. Consultable à l'URL suivante : https://www.youtube.com/user/BagnoletWebTV

Les entretiens avec les acteurs locaux ont été complétés par la lecture de nombreux documents locaux sur les politiques de l'habitat dont on trouvera la liste en annexe. Dans certains cas, je disposais de ces documents avant les entretiens, ce qui me permettait de préparer de manière détaillée les entrevues. D'autres ont été obtenus grâce aux entretiens, et j'ai recontacté de manière régulière certains acteurs locaux pour disposer de documents récents. A Vitry-sur-Seine, le Programme Local de l'Habitat présente la particularité d'être très complet, avec de nombreuses données précises sur la demande en logement social, la production neuve, que j'ai largement exploitées. Il est moins détaillé à Plaine Commune, notamment parce qu'il ne précise pas toujours les orientations des politiques locales et les caractéristiques de la production de logement selon les villes membres de l'agglomération. Enfin, à Bagnolet il n'existe pas de Programme Local de l'Habitat, et j'ai obtenu très peu de documents locaux. Pour pallier ce manque d'informations sur les politiques locales, j'ai lu de manière détaillée les comptes rendus des conseils municipaux tenus durant le 2ème mandat du maire. Ceux-ci ne sont pas très détaillés, et n'intègrent que la liste des points à l'ordre du jour, contrairement à ceux du conseil communautaire de Plaine Commune, qui résument les débats.

• *Observations de colloques sur les politiques locales de l'habitat*

A ces deux matériaux de terrain s'ajoute l'observation de colloques sur les politiques locales de l'habitat, où intervenaient des élus locaux de Saint-Denis et Plaine Commune (cf. annexe). Ces observations ont fait l'objet de prise de notes et de comptes rendus, et les colloques ont parfois été enregistrés.

Comme je l'ai souligné, les pratiques réflexives sur l'action publique occupent une place importante dans les fonctions des élus locaux de Plaine Commune, en particulier dans le champ de l'habitat. Par conséquent, ceux-ci s'expriment régulièrement lors de colloques, qui réunissent tant des acteurs de l'habitat que des universitaires. L'ancien maire de Saint-Denis et président de la communauté d'agglomération Plaine Commune, Patrick Braouezec, est une personnalité politique très médiatisée, qui communique beaucoup autour des débats sur le Grand Paris et sur les politiques du logement en Ile-de-France. Il a récemment livré son point de vue sur le devenir de la banlieue rouge dans un livre d'entretien avec J. Viard intitulé *Mais où va la ville populaire ?* (Braouezec, Viard, 2012).

b) Le volet stratégies des classes moyennes : une position particulière liée à une proximité sociale et résidentielle aux enquêtés

Pour analyser les stratégies résidentielles des classes moyennes et leur inscription territoriale, j'ai réalisé une série d'entretiens semi-directifs à Bagnolet et Saint-Denis. Dans cette introduction, j'ai insisté sur l'importance des trajectoires résidentielles et sociales des individus pour comprendre leurs choix résidentiels et leur rapport à l'espace : l'entretien apparaît alors comme la technique d'enquête la plus appropriée pour reconstituer la biographie des individus, saisir les arbitrages des ménages dans leur finesse et leur complexité. A cet égard, Y Grafmeyer

précise que l'analyse des choix résidentiels nécessite de « repérer les différents éléments de contexte intervenant dans la prise de décision, de prendre en compte les interactions avec les autres personnes concernées par la décision, de reconstituer le sens que les individus donnent à leurs actions » (Grafmeyer, 2010, p. 37). L'entretien semi-directif, se déroulant sur le ton de la conversation, est la forme d'entretien la plus adaptée, qui limite les effets d'imposition des deux côtés : elle permet à la fois d'atténuer la violence symbolique de la situation d'entretien et les effets d'imposition suggérés par les questions trop directes du chercheur, mais également d'intervenir quand cela est nécessaire afin d'éviter les situations de monologue où les enquêtés livrent un discours cherchant à imposer à l'enquêteur sa propre analyse (Bourdieu, 1993a). Dans cette situation d'entretien, l'enquêteur est dans une « disposition accueillante, qui incline à faire sien les problèmes de l'enquêté, l'aptitude à le prendre et à le comprendre tel qu'il est, dans sa nécessité singulière » (Bourdieu, 1993a, p. 1406). « Ne pas déplorer, ne pas rire, ne pas détester, mais comprendre » (Bourdieu, 1993c, p. 10), telle doit être la disposition de l'enquêteur au cours des entretiens. Le chercheur doit ensuite objectiver le matériau recueilli lors des entretiens, le discours et le point de vue des enquêtés, les motifs et raisons qu'ils invoquent pour justifier leurs décisions. Il doit alors résister aux effets d'imposition des enquêtés, qui se livrent souvent à des auto-analyses, des rationalisations a posteriori de leurs actions, donnant l'illusion d'une maîtrise parfaite de leurs actions.

Comme l'ont souligné P. Bourdieu ou encore S. Beaud et F. Weber, la position sociale du chercheur n'est pas neutre dans la construction de son objet de recherche, qu'il s'agisse de son questionnement, de la conduite de son enquête, ou encore des analyses tirées du matériau recueilli (Bourdieu, 2004 ; Beaud, Weber, 2010). A tous les stades de son travail, le chercheur doit s'efforcer d'objectiver son rapport à son objet de recherche. Cette objectivation est de plusieurs ordres : le chercheur doit objectiver sa position et trajectoire sociales, mais également la position qu'il occupe dans le champ de son objet (Bourdieu, 2001).

Ma position est particulière, liée à une proximité sociale et résidentielle aux ménages enquêtés. Fille d'une analyste financière et d'un petit dirigeant d'entreprise, j'appartiens moi-même aux classes moyennes. J'ai pratiquement toujours habité dans des quartiers populaires parisiens. Peu de temps après avoir choisi de travailler sur Bagnolet, j'ai emménagé dans cette ville. Suite à une donation familiale, j'ai cherché à acheter un logement. Dans un premier temps, j'ai visité quelques appartements à Paris, dans les quartiers les moins chers. Mais la surface que je pouvais acheter (environ 30 m^2) ne correspondait pas à mes aspirations. Je préférais vivre dans un logement plus grand, qui comporte deux pièces, puisqu'il m'arrivait souvent de travailler à mon domicile. Ainsi, j'ai rapidement orienté mes recherches vers la proche banlieue afin de disposer d'une surface plus grande (autour de 40-45 m^2). Je désirais que le logement soit proche d'une station de métro et j'avais une préférence pour l'est de la Seine-Saint-Denis. J'ai visité des logements dans plusieurs communes de l'ancienne banlieue rouge : à Pantin, aux Lilas, à Montreuil et à Bagnolet. J'ai finalement acheté un appartement de 45 m^2 situé dans le centre ancien de Bagnolet, à dix minutes à pied du métro. Cet appartement se trouve au premier étage

d'un petit immeuble de deux étages datant du milieu du 19ème siècle. La propriétaire unique de l'immeuble, héritière d'une famille implantée depuis plusieurs générations à Bagnolet, a divisé son bien en sept lots de copropriétés, afin de les revendre. En dehors du logement de cette ancienne monoproriétaire – qui est celui que j'habite avec mon compagnon – seul un logement avait été occupé dans l'immeuble auparavant, par des locataires. Au rez-de-chaussée se trouvent deux locaux commerciaux, l'un occupé par un salon de coiffure et l'autre inoccupé depuis longtemps, qui avait été par le passé un salon de toilettage canin. Au moment de notre emménagement, les nouveaux propriétaires avaient tous engagé des travaux dans leur logement. Nous avons réalisé des travaux dans l'appartement, qui n'était pas en mauvais état par rapport aux autres logements de l'immeuble, mais qui nécessitait tout de même un rafraichissement et quelques aménagements. L'observation des transformations de ma copropriété et des caractéristiques sociales de ses occupants a constitué pour moi un premier contact avec le terrain. Les nouveaux propriétaires sont majoritairement des intermittents du spectacle : au-dessus de chez moi vit un couple de comédiens, sur mon palier une musicienne. L'atelier dans la cour est occupé par une artiste-peintre, qui ne réside pas sur place. Un an après mon installation, le bail commercial vide a été vendu et transformé en galerie d'art. Au-delà des transformations de mon immeuble, j'ai observé au quotidien les transformations du quartier. Quand je me suis installée à Bagnolet, la rue principale du centre ancien - la rue Sadi Carnot – présentait un aspect très dégradé. J'ai observé au fil des mois ses transformations, allant des ravalements de façades, aux achats et travaux des logements par des particuliers, en passant par les projets immobiliers.

Mon emménagement à Bagnolet m'a permis de me familiariser rapidement avec ce terrain d'étude, que je connaissais très peu, contrairement à Saint-Denis. Cela m'a également permis de nouer des contacts avec des habitants de Bagnolet pour réaliser des entretiens. Ces contacts ont été faciles à établir, dans la mesure où j'occupe une position sociale proche des individus que je souhaitais enquêter. Par exemple, le cours de yoga que je suivais à Bagnolet m'a permis d'entrer en contact avec des ménages de classes moyennes. En résidant à Bagnolet, j'ai souvent eu l'occasion de pratiquer l'observation participante, lors de réunions publiques, de manifestations culturelles, ou même simplement au marché. Par exemple, au printemps 2012, alors que je faisais la queue au distributeur bancaire à côté du marché et discutais avec mon compagnon du bâtiment de la nouvelle mairie de Bagnolet nous faisant face, une jeune femme s'adressa à moi pour se plaindre de la gestion municipale et me faire part de son projet de quitter la ville très prochainement, en particulier pour éviter les écoles du secteur. A Saint-Denis, j'ai également eu l'occasion de pratiquer l'observation participante. Par mes relations professionnelles, j'ai rencontré Solène, une habitante du centre ancien de Saint-Denis qui est devenue une amie, en même temps qu'une personne ressource pour mon enquête de terrain. Elle m'a notamment conviée à passer une soirée au 6B, un immeuble d'Alsthom reconverti en résidence d'artistes, qui organise un festival en été, *La fabrique à rêves* (cf. chapitre 8).

Ma stratégie résidentielle présente donc de grandes similitudes avec celle de mes enquêtés : je fais partie de ces ménages de classes moyennes qui ont acheté un logement en banlieue rouge

et l'ont réhabilité. La construction de mon objet de recherche a été influencée par ma trajectoire sociale et résidentielle, qu'il s'agisse de mes choix théoriques et méthodologiques ou de l'analyse du matériau. Mon intérêt pour les classes moyennes habitant les quartiers populaires vient sans doute de mon appartenance à cette vaste classe sociale, et du fait que j'ai pratiquement toujours résidé dans des quartiers populaires. C. Bidou a souligné que l'intérêt des sociologues pour les nouvelles classes moyennes dans les années 1980 était lié à leur appartenance à ce groupe social (Bidou-Zachariasen, 2004). M-H. Lechien explique que cette proximité sociale aux enquêtés peut conduire à en dresser un portrait valorisant : « Les sociologues qui étudient les 'couches moyennes' sont sans doute socialement et politiquement proches de leur objet et tentés pour cette raison d'offrir un miroir cette fois valorisant aux militants dont ils reprennent partiellement les propos et la vision du monde. Participant dans certains cas eux-mêmes aux mouvements associatifs sur lesquels ils enquêtent, ils sont portés par un espoir normatif, exprimé de manière plus ou moins explicite » (Lechien, 2013, p. 259). Ainsi, les nouvelles classes moyennes ont parfois été présentées par les sociologues comme le moteur d'un changement social puisqu'elles portaient « un projet de solidarité avec les dominés et une nouvelle définition de la société » (Lechien, 2013, p. 259). Mais d'autres travaux ont montré que leur engagement militant participait d'une stratégie de distinction sociale (Bidou *et al.*, 1983 ; Tissot, 2011). Pour ma part, je ne suis pas militante politique ou associative, ce qui n'atténue pas pour autant les interactions entre ma position politique et mon objet de recherche. Avant de commencer mes recherches, je n'avais pas de connaissance fine du militantisme, ni du Parti communiste. Cependant, j'avais sans doute une vision idéalisée et mystifiée des militants communistes, puisque mon père, que je n'ai pas connu, a été un militant communiste qui a fréquenté certaines personnalités comme Daniel Cohn-Bendit ou Alain Krivine, qui habite à Saint-Denis depuis de nombreuses années. Mon intérêt pour la banlieue rouge n'est donc pas fortuit. A cet égard, P. Clech souligne qu'il serait pertinent « de mettre au jour de manière idéal-typique les différents parcours par lesquels on arrive à étudier le communisme (par exemple être enfant de communiste, avoir grandi en banlieue rouge) afin de compléter utilement l'étude de la décomposition/recomposition du militantisme communiste » (Clech, 2014)

En habitant à Bagnolet, j'ai eu l'occasion de côtoyer certaines figures de la vie politique locale et il m'a été proposé de participer à des groupes de travail pour élaborer le projet municipal de la « liste citoyenne » menée par Mireille Ferri (Europe Ecologie les Verts) aux élections de 2014. Mais j'ai refusé cette proposition, car il m'a semblé que malgré l'intérêt que j'aurais pu retirer de cette situation de participation observante, cela m'aurait aussi amené à prendre parti et aurait pu influencer ma vision des politiques locales bagnoletaises.

Dans cette thèse, j'analyse les rapports sociaux en adoptant une approche relationnelle des classes sociales, inspirée des travaux de P. Bourdieu (Bourdieu, 1979 ; Bourdieu, 1999). Une telle approche permet de déconstruire le « déni de la hiérarchie et l'euphémisation de la conflictualité du social », implicite ou explicite dans l'engagement des classes moyennes (Bidou, 1984, citée par Lechien, 2013, p. 259). Lors du colloque *Espace et rapports sociaux de domination* qui s'est tenu

à Marne-la-Vallée en septembre 2012, une chercheuse a valorisé son choix de travailler sur les dominés et l'a présenté comme « militant », ce qui laissait sous-entendre qu'une recherche sur les dominants serait moins digne d'intérêt. Travailler sur les classes moyennes habitant les quartiers populaires peut tout autant participer à objectiver les rapports de domination selon moi.

Au cours des entretiens, en tant que situation sociale de rencontre et d'échange, la position sociale de l'enquêteur joue inévitablement un rôle. Dans ce cas, être le sujet de son objet d'étude permet aisément de se mettre à la place de l'enquêté pour le comprendre (Bourdieu, 1993a). Mais cette proximité aux enquêtés nécessite un effort de distanciation de ma part pour éviter d'interpréter leurs pratiques et représentations en référence à ma propre expérience. Ma proximité sociale avec les enquêtés a-t-elle suscité un sentiment d'empathie à leur égard ? Il me semble qu'elle n'était pas plus prononcée que dans d'autres situations d'enquête, étant donné la diversité des trajectoires sociales et positions politiques de mes enquêtés. Dans certaines situations, j'ai pu me sentir très proche de mes enquêtés et dans d'autres, j'ai dû faire abstraction le plus possible de mon point de vue pour supporter le discours de mon interlocuteur. Pour illustrer cela, je prendrai simplement l'exemple d'un enquêté qui critiquait le professorat, monde auquel je considère appartenir : « Les jeunes ils veulent tout tout de suite. La notion de l'effort dans le temps s'est sacrément diluée. Ça, c'est la faute du professorat qui leur apprend qu'ils peuvent tout avoir tout de suite et qui a des grandes théories sur le monde de l'entreprise alors qu'ils n'ont jamais mis les pieds dans le privé. »[44].

Au début des entretiens, je ne précisais pas nécessairement à mes enquêtés que j'habitais à Bagnolet, mais il est souvent arrivé qu'ils le sachent avant l'entretien, dans la mesure où cela permettait de fixer plus aisément des rendez-vous. Dans les autres cas, la forme semi-directive des entretiens se prêtait à des effets de réciprocité, mes interlocuteurs m'interrogeant sur mon lieu de résidence et mes représentations du quartier. Ces échanges prolongeaient souvent la discussion et amenaient les enquêtés à préciser leur point de vue ou ajouter des éléments qu'ils n'avaient pas abordés durant l'entretien.

L'enquête auprès des ménages de classes moyennes s'est principalement déroulée de proche en proche, ces catégories de la population formant un milieu d'interconnaissance dans les quartiers populaires étudiés. A l'issue de chaque entretien, je demandais à l'enquêté s'il pouvait me mettre en relation avec ses voisins, et plus généralement d'autres habitants de la commune pour poursuivre mon enquête. Je précisais parfois, s'ils le demandaient, que je cherchais à rencontrer des ménages de classes moyennes. Mais la plupart du temps, cela n'était pas nécessaire, les personnes qu'ils fréquentent appartenant au même milieu social, comme j'avais pu le constater lors de l'entretien. Cette démarche m'a permis de réaliser plusieurs entretiens dans les mêmes immeubles ou résidences : dans ce cas, ce qui rapprochait les enquêtés, c'était leur lien de voisinage et leur proximité sociale. Mais ils n'appartenaient pas pour autant au même cercle de sociabilités, ne se connaissaient pas étroitement et ne se fréquentaient pas régulièrement.

Dans un premier temps, j'ai poursuivi l'enquête entamée en master à Saint-Denis. Lors

44. Entretien avec Christian, 50 ans, cadre commercial, en couple avec enfant, centre de Bagnolet.

de cette première phase, j'ai mobilisé des contacts obtenus l'année précédente. En outre, j'ai rencontré des enquêtés en me rendant dans des lieux susceptibles d'être fréquentés par des classes moyennes, comme le conservatoire ou des associations culturelles. Néanmoins, j'ai pris soin de diversifier l'échantillon en multipliant les modes d'accès aux enquêtés, pour ne pas limiter l'enquête aux habitants très investis localement. Par la suite, ma rencontre avec Solène m'a permis d'être introduite auprès d'habitants du centre ancien et de la Plaine Saint-Denis, et également de diversifier l'échantillon où la tranche d'âge des 20-30 ans était peu représentée.

A Bagnolet, j'ai commencé l'enquête grâce à des contacts obtenus dans mon entourage familial ou amical. Mais c'est surtout ma pratique quotidienne de la ville qui m'a aidée pour mener cette enquête. Lors de mes trajets quotidiens dans le centre-ville, j'ai rapidement remarqué que les parents d'élève prenaient leur café au *Bal perdu*, après avoir accompagné leurs enfants à l'école maternelle Francine Fromont. Certains d'entre eux étaient habillés en costume ou tailleur, ce qui me donnait des indices sur leur position professionnelle et sociale. Un matin, je me suis rendue à l'école maternelle afin d'entrer en contact avec ces parents appartenant aux classes moyennes. Je suis arrivée un peu avant l'ouverture des portes, ce qui m'a donné la possibilité d'observer les personnes postées devant l'école. J'étais sans doute identifiée comme observatrice puisque je n'avais pas d'enfant à mes côtés. Pendant ces quelques minutes, j'ai identifié quelques parents susceptibles de correspondre au profil de ménages recherchés. J'ai par exemple entendu une conversation entre deux femmes, discutant de leur week-end à la plage, ce qui donnait une indication sur leur position sociale. Après l'ouverture des portes, je me suis présentée auprès des quelques personnes repérées. J'ai ainsi obtenu de nombreux entretiens, et pas uniquement avec des ménages appartenant au même cercle de sociabilité locale. En outre, par l'intermédiaire de mon cours de yoga, j'ai réalisé un entretien avec une femme qui avait habité plusieurs logements à Bagnolet, ce qui m'a permis d'entrer en contact avec ses anciens voisins à divers endroits. Enfin, j'ai également pratiqué la distribution de lettres dans le quartier des Coutures, dans lesquelles j'expliquais ma démarche et laissais mes coordonnées mais j'ai rapidement abandonné cette technique qui ne donnait que peu de résultats[45].

On trouvera en annexe la grille d'entretien et la liste des entretiens réalisés dans les deux terrains (au nombre de 51), et les principales caractéristiques sociales et résidentielles des enquêtés. Les prénoms des enquêtés ont été changés par souci d'anonymat. Ces entretiens ont tous été enregistrés et intégralement retranscrits, à une exception près où j'ai essuyé un refus[46]. Quelques entretiens ont été réalisés avec des couples, ce qui porte le nombre total d'enquêtés à 57. Comme l'a souligné C. Vignal, les choix résidentiels résultent d'arbitrages, de négociations entre les membres des ménages, notamment au sein des couples (Vignal, 2010). Les entretiens avec les couples m'ont ainsi donné à voir ces arbitrages au sein des couples : j'ai par exemple constaté que les femmes étaient plus préoccupées que les hommes par la scolarisation de leurs

45. Je n'ai réalisé qu'un entretien par ce biais : j'ai été contactée par une habitante des Coutures, peu investie dans la vie locale.

46. Selon moi, ce refus vient de la position politique de cet enquêté, qui vote très probablement à l'extrême-droite.

enfants dans un quartier populaire.

Plan de la thèse

Cette thèse s'organise en trois parties. La première partie est consacrée au cadre théorique et contextuel de notre objet de recherche. Dans les deux premiers chapitres, nous présentons les travaux de recherche qui nous ont permis de construire notre problématique. Le chapitre 1 expose notre positionnement par rapport au champ de recherche sur la gentrification, qui a fait l'objet d'un foisonnement de littérature scientifique. Nous avons choisi de ne pas nous limiter à ce cadre théorique, auquel nous avons adjoint des travaux de recherche portant sur les politiques de l'habitat d'une part, et le rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes d'autre part. Dans le chapitre 2, nous retraçons l'histoire de la banlieue rouge depuis sa formation jusqu'aux recompositions récentes qui ont déstabilisé le communisme municipal. Dans le chapitre 3, nous analysons les transformations socio-spatiales en banlieue rouge depuis les années 1990, qui sont loin de se résumer à une diffusion massive de la gentrification.

Les parties 2 et 3 sont fondées sur notre enquête de terrain en banlieue rouge et ses deux volets : politiques locales de l'habitat ; pratiques et représentations des classes moyennes. Par souci de clarté, nous présentons dans un premier temps les politiques locales de l'habitat en banlieue rouge, dans la deuxième partie. C'est dans la troisième partie que nous abordons les interactions entre politiques locales, stratégies résidentielles et inscription territoriale des classes moyennes.

La deuxième partie, consacrée aux politiques locales de l'habitat en banlieue rouge, s'organise en trois chapitres. Le chapitre 4 étudie le lien entre l'objectif de mixité sociale et les stratégies de production de logement social en banlieue rouge. Le chapitre 5 expose une des principales ruptures des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge depuis les années 1990 : le développement de l'accession à la propriété, et plus largement d'une offre privée de logement produite par des promoteurs immobiliers. Nous montrons que cette nouvelle orientation des politiques locales de l'habitat s'accompagne d'une volonté marquée de réguler la production de logement privé, afin de maintenir des prix abordables. Le chapitre 6 montre comment les projets urbains sont mobilisés par les acteurs publics locaux pour diversifier l'offre de logement et le peuplement.

Enfin, dans la troisième partie, nous étudions les stratégies résidentielles et l'inscription territoriale des classes moyennes, en analysant les interactions avec les politiques locales. Le chapitre 7 porte sur les stratégies résidentielles des classes moyennes et identifie les déterminants de leurs choix résidentiels, en lien avec le contexte résidentiel des quartiers. Le chapitre 8 se penche sur les pratiques et usages du quartier et l'investissement dans la vie locale des classes moyennes. Dans le chapitre 9, nous analysons le rapport au quartier et à la mixité sociale des classes moyennes, ainsi que leur ancrage territorial. Enfin, la conclusion générale synthétise les principaux résultats de cette thèse.

Partie I

Cadre théorique et contextuel de l'objet de recherche

Dans cette première partie, nous posons le cadre théorique et contextuel de notre objet de recherche. Le premier chapitre revient sur notre cheminement théorique au cours de ces années de thèse. Nous présentons les raisons qui nous ont conduit à prendre du recul à l'égard du champ des recherches sur la gentrification, et à élargir notre positionnement théorique. Nous mobilisons des travaux de recherche qui portent sur les politiques locales de l'habitat d'une part, et sur le rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes d'autre part. Comme nous l'avons souligné dans l'introduction générale, ces deux entrées sont rarement croisées.

Dans le deuxième chapitre, nous retraçons l'histoire de la banlieue rouge, depuis sa formation au début du XIX^{ème} siècle jusqu'aux recompositions entamées dans les années 1970. Nous nous appuyons sur des travaux d'historiens pour caractériser les spécificités de la banlieue rouge, en particulier dans le champ des politiques de l'habitat. Cette étape s'avère indispensable pour comprendre le contexte résidentiel de la banlieue rouge et identifier les ruptures et continuités dans les politiques locales de l'habitat. Dans un second temps, nous exposons les principales transformations économiques et sociales qui ont entraîné l'éclatement de l'identité locale de la banlieue rouge.

Enfin, le troisième chapitre porte sur les transformations socio-spatiales en banlieue rouge depuis les années 1990. L'objectif est de caractériser les transformations sociales à l'œuvre en banlieue rouge, en s'appuyant sur des travaux de recherche sur les divisions socio-spatiales en Île-de-France, ainsi qu'une analyse des données du recensement de la population sur les catégories socio-professionnelles. Alors que certains travaux ont attiré l'attention sur la gentrification de la banlieue rouge (Oberti, 2007 ; Préteceille, 2007 ; Collet, 2010 ; Pattaroni *et al.*, 2012 ; Clerval, Delage, 2014), nous montrons que ce processus est loin d'être généralisé dans ces espaces, où le poids des catégories populaires reste très marqué.

Chapitre 1. Cadrage théorique : de la gentrification au lien entre politiques locales de l'habitat et rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes

Dans ce chapitre, nous présentons les principaux travaux théoriques qui nous ont permis de construire notre objet de recherche, au croisement de la géographie, l'aménagement et la sociologie. Ces travaux ne portent pas spécifiquement sur la banlieue rouge, mais abordent de manière plus large les transformations sociales dans les quartiers populaires.

Dans un premier temps, le cadre théorique de la gentrification nous est apparu le plus pertinent pour analyser le lien entre transformations sociales et politiques locales de l'habitat en banlieue rouge. Mais en progressant dans notre thèse, nous avons pris du recul avec ce champ de recherche, pour plusieurs raisons qui sont développées dans la première partie de ce chapitre. Elles sont notamment liées à notre positionnement disciplinaire, situé à la charnière entre géographie sociale, sociologie urbaine et aménagement. Dans les recherches sur la gentrification, l'analyse des politiques locales de l'habitat nous est parue insuffisamment développée, à la différence de travaux d'aménagement centrés sur la question (Driant, 2009 ; Desjardins *et al.*, 2010 ; Cordier, 2011 ; Le Hervet, 2013). Toutefois, nous notons que les travaux qui abordent le lien entre politiques locales de l'habitat et peuplement en dépassant les discours et analysant le contenu des politiques restent assez rares. Quant au rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes, il est peu creusé dans les recherches des géographes, ce qui nous a conduit à nous tourner vers la sociologie urbaine. La littérature scientifique que nous mobilisons agrège donc différents champs de recherche et disciplines, qui n'entretiennent pas forcément des liens étroits. Comme nous l'avons souligné dans l'introduction de cette thèse, rares sont les travaux qui articulent l'analyse des politiques de l'habitat et trajectoires résidentielles et sociales des ménages. C'est pourquoi nous présentons de manière successive les recherches sur les politiques de l'habitat, puis celles qui portent sur le rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes.

1.1. Positionnement par rapport au cadre théorique de la gentrification

1.1.1. Une extension sémantique et spatiale du concept de gentrification qui pose question

C'est Ruth Glass, une sociologue marxiste, qui a inventé le terme de gentrification[1] en 1964 pour décrire les transformations sociales observées dans le quartier d'Islington au nord de la City de Londres. Dans son célèbre article, elle évoque l'envahissement des quartiers ouvriers par les classes moyennes, qui s'installent dans des maisons et les réhabilitent, ce qui entraîne un déplacement des classes populaires et une transformation du profil social du quartier (Glass, 1964). Le concept est un temps laissé de côté par les milieux académiques, mais il connaît un succès croissant à partir des années 1980, surtout dans la géographie anglo-saxonne dans un premier temps (Clerval, 2008). Il revêt une double dimension, associant transformation sociale des quartiers populaires centraux par l'installation de populations plus aisées et transformation physique du bâti. En France, le concept n'a été importé qu'au début des années 2000, ce qui ne signifie pas pour autant que la thématique de la gentrification ait été totalement absente dans les travaux de recherche antérieurs. En effet, dans les années 1980, la reconquête des quartiers anciens et populaires par les « nouvelles couches moyennes » est étudiée par de nombreux chercheurs, essentiellement des sociologues (Bidou, 1984 ; Bourdin, 1984 ; Chalvon-Demersay, 1984 ; Authier, 2003). Ces dernières années, le concept de gentrification a fait l'objet d'une extension sémantique et spatiale, illustrée par le foisonnement de travaux de recherche dans le monde entier sur cette thématique (Bourdin, 2008). Dans son acception actuelle, le terme désigne « un processus graduel de transformation des quartiers populaires par l'investissement de groupes sociaux appartenant aux couches moyennes et supérieures » (Bacqué, Fijalkow, 2006, p. 63). N. Smith, l'un des principaux théoriciens de la gentrification, a fini par prôner une définition très large de la gentrification désignant la réappropriation sociale du centre par les classes dominantes (Smith, 1996)[2]. Comme l'ont souligné certains chercheurs (Fijalkow, Préteceille, 2006 ; Bourdin, 2008), cette extension sémantique et spatiale du concept de gentrification nous semble particulièrement problématique. Le concept de gentrification est devenu très large, si bien que de nouveaux termes ont été inventés pour caractériser les formes de gentrification observées dans des contextes divers, qui n'entraient pas dans le modèle canonique de la gentrification[3].

1. Ce néologisme fait référence à la « gentry », qui à l'origine désignait l'élite rurale anglaise n'appartenant pas à la noblesse. La « gentry » caractérise un groupe social intermédiaire dont les contours sont assez mal définis, mais aussi dans un sens plus large la bonne société (Clerval, 2008).

2. A l'origine, N. Smith faisait la distinction entre la gentrification, entendue comme réhabilitation des quartiers populaires centraux, et le renouvellement urbain, c'est-à-dire la construction de bâti sur des friches urbaines (Smith, 1982).

3. On pense notamment au concept de « gentrification marginale » développé par D. Rose (Rose, 1984), à celui de « new-build gentrification » qui s'est développé ces dernières années (Davidson, Lees, 2009), et même à celui de

En France, le modèle canonique qui présente la gentrification comme inéluctable est de plus en plus remis en question (Authier, 2003 ; Bacqué, Fijalkow, 2006 ; Chabrol, 2011). Pour autant, cela n'aboutit pas à un abandon du concept, mais plutôt à un ajustement afin de l'adapter à la spécificité des contextes locaux étudiés. A l'instar de Y. Fijalkow et E. Préteceille, il nous semble que l' « un des dangers de l'usage du terme de gentrification est d'unifier à l'excès des processus sociaux qui peuvent être de nature différente » (Fijalkow, Préteceille, 2006, p. 7).

1.1.2. La vivacité des débats théoriques sur le processus de gentrification

Depuis les années 1980, la gentrification a fait l'objet d'intenses débats théoriques portant sur les causes du processus. En Grande-Bretagne et en Amérique du Nord, la gentrification suscite l'étonnement des chercheurs parce qu'elle semble contredire le modèle résidentiel dominant dans ces pays (Lévy, 2003). Ce modèle, décrit dès les années 1930 dans les travaux de l'Ecole de Chicago (Grafmeyer, Joseph, 2009), est caractérisé par la préférence des classes aisées pour les banlieues, au détriment des centres dégradés et dévalorisés où se concentrent les populations défavorisées[4]. Cette inversion du modèle dominant apparaît comme un mouvement de « retour en ville » des classes aisées, et peut expliquer que les chercheurs se soient surtout attachés à comprendre les causes du processus de gentrification. Le débat explicatif a opposé principalement deux chercheurs, le géographe marxiste américain N. Smith et le géographe canadien D. Ley. Alors que la thèse de N. Smith est basée sur le rôle du capital dans la production de l'espace urbain, privilégiant ainsi une explication par l'offre, celle de D. Ley défend une approche par la demande et la consommation des ménages (Smith, 1979 ; Ley, 1994). N. Smith replace sa théorie explicative de la gentrification dans le cycle d'usage de l'espace urbain, qui est marqué par des phases de valorisation et de dévalorisation variant dans le temps selon les quartiers (Smith, 1982). Selon lui, le processus de gentrification se déclenche dans les quartiers dégradés et dévalorisés lorsqu'un *rent gap* ou différentiel de rentabilité foncière apparaît, c'est-à-dire lorsque la perspective d'un changement d'usage du sol devient profitable[5]. Ce réinvestissement du capital dans les quartiers auparavant dévalorisés est à l'initiative des acteurs collectifs (Etat, municipalités, banques, promoteurs)[6]. D'après N. Smith, les ménages participent au processus de gentrification en réhabilitant des logements, mais leur action est subordonnée aux stratégies du capital. A l'inverse, D. Ley argue que les stratégies individuelles des ménages sont déterminantes

« gentrification rurale » (Phillips, 2004 ; Pistre, 2012).

4. Mais les travaux de l'Ecole de Chicago montraient aussi que la ville est en permanence le siège de processus de succession de populations.

5. « Quand et seulement quand ce différentiel de rentabilité entre l'actuelle et la potentielle rente foncière devient suffisamment important, le redéveloppement et la réhabilitation vers de nouveaux usages du sol deviennent une perspective profitable, et le capital commence à revenir dans le marché des villes-centres » (Smith, 1982), traduction (Clerval, 2008, p. 23).

6. D'après N. Smith, l'Etat et les municipalités peuvent créer les conditions du retour du capital privé dans les quartiers dévalorisés, par exemple en usant de leur droit de préemption et d'expropriation pour revendre des parcelles à bas prix à des opérateurs privés. Ainsi, les acteurs publics faciliteraient l'action des acteurs privés car ils partagent les mêmes intérêts (Smith, 1979).

dans le processus de gentrification. D'après lui, la gentrification est la conséquence des transformations post-industrielles, marquées par l'apparition d'une nouvelle classe sociale qu'il appelle la « nouvelle classe moyenne », composée de salariés du tertiaire supérieur au niveau de vie élevé (Ley, 1994). Au sein de cette « nouvelle classe moyenne », un sous-groupe jouerait un rôle moteur dans la gentrification : la « nouvelle classe culturelle », constituée de professionnels du social ou de la culture, employés dans le secteur public ou le tiers-secteur, et se distinguant par son orientation politique à gauche. Au contraire des classes moyennes conservatrices, ce groupe recherche un « mode de vie urbain »[7] et exprime une préférence pour les quartiers anciens centraux. D'après D. Ley, le réinvestissement du capital dans les quartiers centraux ne serait que la conséquence de l'apparition de cette demande de la « nouvelle classe culturelle ». L'opposition entre ces deux théories de la gentrification a donné lieu à des débats animés, D. Ley avançant par exemple que la thèse du *rent gap* n'avait jamais été vérifiée empiriquement (Ley, 1986)[8]. A cet égard, G. Boulay précise que « la validité de cette hypothèse [du *rent gap*] reste vivement discutée, faute d'un nombre suffisant de tests empiriques » (Boulay, 2013, p. 156).

Dès les années 1980, plusieurs chercheurs critiquent l'opposition entre les deux thèses explicatives de la gentrification (Rose, 1984 ; Lees, 1994 ; Hamnett, 1997). Dans un célèbre article intitulé « les aveugles et l'éléphant, l'explication de la gentrification », C. Hamnett plaide pour une « théorie intégrée de la gentrification » (Hamnett, 1997, p. 60), qui réunirait les deux thèses explicatives qui sont d'après lui complémentaires. Malgré ces appels à une théorie unifiée de la gentrification, les travaux de recherche restent structurés par l'opposition entre les deux thèses explicatives, la majorité des chercheurs se positionnant dans ce débat explicatif[9] (Atkinson, Bridge, 2005). Cela s'explique par la force des fondements idéologiques et théoriques qui sous-tendent ces deux thèses, opposant une approche néo-classique et une approche marxiste.

Au-delà de cette opposition structurante, la communauté scientifique semble tout de même s'accorder sur la diversité des causes à l'origine du processus de gentrification, comme l'exprime A. Clerval : « la gentrification apparaît donc comme résultant d'un faisceau de causes, toutes inscrites dans des mutations structurelles, que ce soit du côté de la production de l'espace urbain ou des choix résidentiels des ménages et de leurs pratiques de l'espace » (Clerval, 2008, p. 33). Quoi qu'il en soit, il nous semble que les débats théoriques se sont trop attachés à expliquer la gentrification, au détriment de l'analyse du processus en lui-même.

7. En anglais : « an urban lifestyle » (Ley, 1994).

8. Dans sa thèse, G. Boulay précise : « Notons d'ailleurs que Smith lui-même ne testa son hypothèse à partir de données empiriques que fort tard (milieu des années 1990), si tard d'ailleurs qu'il ne fut pas le premier à le faire. » (Boulay, 2011, p. 382).

9. Dans sa thèse sur la gentrification à Paris, Anne Clerval teste les deux grandes théories explicatives de D. Ley et N. Smith (Clerval, 2008).

1.1.3. Le rôle des politiques publiques : angle mort des théories sur la gentrification ?

Bien que les travaux sur la gentrification soulignent le rôle des politiques publiques dans le processus, cette question est loin d'être centrale dans la littérature scientifique, comme le soulignent L. Lees et D. Ley dans l'introduction d'un numéro spécial d'*Urban Studies* consacré aux liens entre politiques publiques et gentrification : « Ces trente dernières années, à part quelques exceptions notables, le lien entre gentrification et politiques publiques n'a pas été central dans les travaux de recherche. » (Lees, Ley, 2008, p. 2380)[10]. Pourtant, de nombreux chercheurs ont avancé que la gentrification serait devenue un objectif central des politiques publiques dans les villes globales, déguisé par une rhétorique mobilisant des notions normatives comme la mixité sociale et la renaissance urbaine (Smith, 2002 ; Colomb, 2006 ; Lees, 2008 ; Lees *et al.*, 2012). Par opposition aux premières vagues de gentrification dans les années 1970, plusieurs chercheurs affirment que le processus a désormais été intégré dans les politiques publiques et qu'il est « dirigé par l'Etat »[11](Smith, 2002 ; Lees, Ley, 2008). Cette « gentrification dirigée par l'Etat » est présentée comme une des caractéristiques de l'ère néolibérale[12] et des politiques urbaines qui y sont associées (Smith, 2002). Cette ère néolibérale est principalement caractérisée par de nouveaux liens entre le capital et l'Etat : l'Etat n'est plus un régulateur de l'investissement privé, mais il est un partenaire du capital global qui est entré dans les logiques du marché, ce qui transparaît à travers la multiplication des partenariats public-privé (Smith, 2002). Les politiques urbaines néolibérales sont aussi marquées par un retrait de l'Etat dans la production et le financement du logement social (Smith, 2002 ; Lees, Ley, 2008).

Nous voudrions insister sur plusieurs points qui nous paraissent problématiques dans les travaux portant sur le lien entre gentrification et politiques publiques. En premier lieu, ceux-ci adoptent souvent un registre de dénonciation des politiques publiques, au détriment d'une analyse fine et détaillée des politiques réellement mises en œuvre. Par ailleurs, ils sont rares à entrer dans le contenu concret des politiques locales, et beaucoup se bornent à décrire le rôle de l'Etat et des programmes nationaux dans le processus de gentrification. Enfin, ils ont tendance à donner une image uniforme et homogène des politiques urbaines et de leurs objectifs à l'échelle mondiale et prêtent peu d'attention à la spécificité des contextes nationaux et locaux.

Ces dernières années, T. Slater et L. Wacquant ont dénoncé l'éviction des perspectives

10. « Aside from notable exceptions, research on the relations between gentrification and public policy has not been a primary goal in the past three decades ». Dans un autre article de 2003, L. Lees explique que les travaux sur la gentrification n'ont fait qu'effleurer la question des politiques publiques jusqu'aux années 2000 (Lees, 2000, p. 391).

11. « State-led gentrification » (terme employé par beaucoup de chercheurs, dont Davidson, Lees & Ley). A l'opposé, dans les années 1970, les politiques publiques s'efforçaient d'après eux de maintenir du logement abordable dans les centres pour les populations défavorisées (Lees, Ley, 2008).

12. N. Smith définit le néolibéralisme comme un retour aux axiomes originels du libéralisme du 18ème siècle, tel qu'il est décrit par J. Locke et A. Smith. Il repose sur le postulat que le libre exercice démocratique des intérêts individuels mène au bien commun et que l'Etat ne doit pas intervenir dans le marché. L'idéal libéral repose sur la propriété privée et le libre-échange du marché (Smith, 2002, p. 429). Selon N. Smith, l'ère néolibérale se caractérise par le rôle facilitateur de l'Etat à l'égard du marché.

critiques dans les travaux sur la gentrification, et la tendance à présenter la gentrification comme un processus positif permettant de lutter contre le déclin, ce qui occulte le déplacement des ménages pauvres (Slater, 2006 ; Wacquant, 2008). En réponse à cette vision positive et idéalisée de la gentrification, plusieurs chercheurs ont développé une critique des politiques urbaines néolibérales dans leurs travaux. En particulier, N. Smith défend la thèse d'une ville « revanchiste », où l'Etat et les gouvernements locaux s'allient avec le capital privé pour chasser les minorités[13] des centres et attirer les classes aisées (Smith, 1996). Ce « revanchisme » urbain est illustré par le renforcement drastique du contrôle social et l'essor des politiques sécuritaires, caractérisées par une répression policière envers les minorités et la criminalisation des sans-abris (Smith, 1996)[14]. Mais jusqu'à maintenant, ces travaux qui s'inscrivent dans la critique des politiques néolibérales avaient comme objectif prioritaire de dénoncer la politique de « gentrification généralisée » et de dévoiler les objectifs implicites des politiques publiques (Clerval, Fleury, 2009). Selon P. Le Galès, cette critique des politiques urbaines néolibérales apparaît « très descriptive et manque de perspectives explicatives et théoriques » (Le Galès, 2012, p. 29). Ainsi, il faudrait d'après lui « développer une analyse critique des politiques publiques qui ne soit pas une simple adulation dénuée de recul critique ou à l'inverse un rejet/une dénonciation pure et simple » (Le Galès, 2012, p. 29)[15]. Parmi les travaux qui se penchent sur le lien entre gentrification et politiques publiques, beaucoup se fondent sur une analyse des discours politiques valorisant la mixité sociale ou la renaissance urbaine, mais ne se penchent pas de manière détaillée sur les politiques dans leur dimension opérationnelle (Colomb, 2006 ; Rose, 2006 ; Giroud, 2007 ; Lees, 2008 ; Ter Minassian, 2010). Cela est sans doute lié à l'orientation disciplinaire de ces travaux, qui sont rattachés à la géographie plutôt qu'à l'urbanisme. D'autres recherches montrent que l'objectif de gentrification se traduit par des projets urbains axés sur la compétitivité des villes, qui mettent en avant les activités financières, illustré par le projet emblématique des Docklands visant à faire de Londres un centre global de la finance (Smith, 2002 ; Lees, Ley, 2008). Plusieurs travaux ont aussi souligné l'instrumentalisation de la culture et du patrimoine dans les politiques de régénération urbaine, la réalisation de « flagship projects »[16] ou d'équipements artistiques, culturels et de loisirs favorisant la gentrification (Vicario, Monje, 2003 ; Gravari-Barbas, 2005 ; Jacquot, 2007 ; Lees, Ley, 2008 ; Rousseau, 2011). Enfin, d'autres ont insisté sur l'embellissement des espaces publics et des espaces verts, qui contribueraient à la revalorisation des quartiers, bien que « les effets de l'aménagement d'un espace public sur la gentrification résidentielle restent

13. D'après N. Smith, cette revanche contre les minorités est dirigée vers les classes populaires, les femmes, les homosexuels, les immigrants, les sans-abris (Smith, 1996).

14. La répression du mouvement antigentrification de Tompkins Square dans les années 1980 apparaît comme le symbole de ces politiques sécuritaires caractéristiques de l'ère néolibérale (Smith, 1996).

15. En anglais dans le texte : « foregrounding a critical analysis rather than either simple and uncritical adulation of the policies, on the one hand, or a blanket rejection of them, on the other ».

16. Cette expression désigne les projets architecturaux emblématiques à contenu culturel comme le musée Guggenheim à Bilbao. La métaphore du flagship (vaisseau amiral qui entraîne toute la flotte) est employée pour désigner les effets d'entraînement prêtés à ces projets.

mal connus » (Clerval, Fleury, 2009, p. 9)[17]. Finalement, l'extension sémantique du concept de gentrification conduit à regarder toutes les transformations urbaines qui se produisent autour des transformations sociales mais peu de travaux mettent l'accent sur la question du parc de logements et ses évolutions, qui est pourtant au cœur du processus. L'analyse des politiques de l'habitat est peu développée dans les travaux portant sur le lien entre politiques publiques et gentrification, non qu'elle en soit totalement absente, mais elle n'y est pas centrale et n'est mobilisée que comme un domaine des politiques publiques parmi d'autres. De manière générale, beaucoup d'analyses se concentrent sur un aspect précis des politiques de l'habitat, par exemple les projets de renouvellement urbain ou les politiques d'incitation à la réhabilitation de l'habitat privé. A cet égard, plusieurs chercheurs français se sont interrogés sur le rôle des OPAH dans la gentrification (Authier, 2003 ; Clerval, 2008)[18]. Dans les études de cas sur la gentrification, l'analyse des politiques publiques est souvent très localisée et repose sur l'examen des projets urbains à l'échelle du quartier. Nous proposons d'aller au-delà, en prenant également en compte les politiques locales à l'échelle communale et intercommunale.

Dans un second temps, nous nous sommes tourné vers les travaux portant sur les politiques de l'habitat et la thématique de la mixité sociale. Récemment, L. Lees a justement tenté de faire le lien entre les travaux sur les politiques de mixité sociale et la gentrification dans un livre qu'elle a dirigé avec T. Butler et G. Bridge, dans la continuité d'une réflexion engagée dans un article datant de 2008 (Lees, 2008 ; Bridge *et al.*, 2012). La mixité sociale a fait l'objet d'un foisonnement de travaux particulièrement riches depuis les années 1980, mais qui ont été très peu mobilisés dans la recherche sur la gentrification, alors même qu'ils abordaient le rôle des politiques publiques dans les transformations sociales.

De manière générale, une image standardisée des politiques urbaines se dégage des travaux sur la gentrification : partout dans le monde, l'objectif prioritaire des gouvernements des villes serait d'attirer des activités économiques supérieures et des classes aisées, dans une logique accrue de compétition interurbaine (Le Galès, 1995 ; Smith, 2002 ; Atkinson, Bridge, 2005 ; Pinson, 2009). Cet objectif semble se retrouver dans des contextes locaux très divers : dans les villes globales (Smith, 2002 ; Clerval, 2008), dans des métropoles plus modestes comme Nantes ou Marseille (Pinson, 2009), et même dans les villes de tradition industrielle en déclin (Rousseau, 2011 ; Miot, 2012). A première vue pourtant, le contexte de désengagement de l'Etat des politiques urbaines et l'autonomie grandissante des villes semblent plutôt favorable à une différenciation des politiques locales[19]. Cependant, le désengagement financier de l'Etat n'empêche pas la formalisation de grands programmes, tels que celui de la Renaissance Urbaine

17. Dans cet article, A. Clerval et A. Fleury soulignent que les acteurs politiques parisiens ont réalisé d'importants investissements pour embellir les espaces publics des quartiers en cours de gentrification (Clerval, Fleury, 2009).

18. Ils ont montré que les effets des OPAH variaient en fonction du contexte local : elles ont peu d'effets dans les quartiers où les propriétaires démunis sont nombreux. Toutefois, ils soulignent que les OPAH entraînent souvent une revalorisation symbolique et immobilière du quartier, et favorisent sa gentrification.

19. Pour plus de détails sur le débat différenciation/standardisation des politiques publiques, se reporter à l'introduction de la thèse.

au Royaume-Uni. Les travaux sur la gentrification analysent souvent les objectifs des politiques nationales, considérant selon une logique *top-down* que les agendas locaux découlent largement des politiques de l'Etat (Lees, Ley, 2008 ; Lees, 2008). C'est donner peu de poids aux politiques déployées à l'échelle locale, alors même que le mouvement de décentralisation a renforcé l'autonomie des gouvernements locaux dans de nombreux pays (Le Galès, 1995 ; Rose *et al.*, 2012). Les programmes nationaux peuvent se traduire de diverses façons selon les contextes locaux : les objectifs mis en avant à l'échelle nationale ne font pas forcément l'unanimité auprès des forces politiques locales, qui se les approprient différemment (Rose *et al.*, 2012). Enfin, la vision standardisée des politiques urbaines néolibérales ne tient pas suffisamment compte des spécificités nationales. Aux Etats-Unis, le désengagement financier de l'Etat a rendu les gouvernements locaux de plus en plus dépendants de leurs ressources fiscales, ce qui est en effet susceptible d'attiser les concurrences entre villes pour attirer les activités et les populations « solvables ». Mais le contexte est sensiblement différent en France par exemple, où les collectivités locales tirent encore des ressources substantielles des transferts de l'Etat. La circulation des courants théoriques à l'échelle internationale a tendance à produire une image standardisée des politiques publiques, qu'il convient de nuancer. Bien qu'il y ait des convergences à travers le monde – comme le montrent Rose *et al.* à l'égard du paradigme néolibéral de mixité sociale (Rose *et al.*, 2012)[20] – il est nécessaire de prendre en compte la spécificité des contextes nationaux et locaux, et en particulier des politiques déployées à l'échelle locale. A cet égard, dans un récent appel à articles de la revue *Métropoles*, V. Béal et M. Rousseau s'interrogent sur cette tendance à la standardisation des politiques urbaines néolibérales et invitent les chercheurs à proposer des contributions sur des politiques alternatives de développement urbain (Béal, Rousseau, 2013). Mais ils ne remettent pas fondamentalement en cause l'homogénéisation des politiques urbaines néolibérales, caractérisées par une stratégie « mainstream » visant à attirer « les firmes post-fordistes et les groupes sociaux les plus désirés afin de renforcer leur positionnement au sein de la nouvelle division internationale de la production et de la consommation » (Béal, Rousseau, 2013, p. 1)[21]. Dans leurs travaux sur les politiques locales de l'habitat à Saint-Etienne, C. Morel Journel et V. Sala Pala remettent en question cette vision standardisée des politiques urbaines, et avancent que plusieurs objectifs, parfois contradictoires, peuvent guider les politiques locales de l'habitat : « il paraît difficile d'évoquer une pure et simple stratégie de gentrification ; le peuplement semble faire l'objet d'une construction plus complexe et d'actions hybrides voire contradictoires (plus que d'une « politique de peuplement » à proprement parler), entre souci d'attractivité et amélioration des conditions de vie des habitants, recherche des classes aisées et

20. Les auteurs montrent cependant que ce paradigme néolibéral de mixité sociale ne revêt pas les mêmes discours à l'échelle locale, et qu'il peut se traduire par des pratiques locales différenciées (Rose *et al.*, 2012).

21. Selon eux, la diffusion de ce modèle de développement urbain est le résultat de plusieurs dynamiques : « la pénétration des dogmes néolibéraux dans la gestion urbaine » ; « l'accélération de la circulation des idées et des concepts dans les sphères technico-politiques en lien avec la ville » ; « la distension du lien entre élites politiques locales et sociétés urbaine » ; « la montée en puissance du secteur financier dans la production de l'urbain » (Béal, Rousseau, 2013, p. 1).

objectif de mixité sociale. » (Morel Journel, Sala Pala, 2012, p. 3). Dans le même ordre d'idées, S. Cadiou souligne que la standardisation et la technicisation du vocabulaire des politiques urbaines laissent penser que celles-ci sont les mêmes partout, mais « à l'échelle d'une ville, ce sont des mesures potentiellement contradictoires qui peuvent cohabiter » (Cadiou, 2009, p. 218).

Ainsi, il paraît indispensable d'adopter une vision plus nuancée des politiques urbaines, qui ne soit pas a priori orientée vers la dénonciation d'une politique de gentrification. Nous faisons l'hypothèse que les politiques urbaines locales ne se réduisent pas à un objectif de « gentrification généralisée » (Smith, 2002), et qu'elles sont plus complexes, voire contradictoires. Par exemple, les politiques d'amélioration des espaces publics ou de lutte contre l'habitat indigne ne peuvent être systématiquement et unilatéralement attribuées à une volonté d'attirer les classes aisées : il faut aussi faire l'hypothèse qu'elles sont orientées vers l'amélioration des conditions de vie des habitants, ou que les deux objectifs peuvent coexister. Par ailleurs, les responsables politiques locaux sont loin de maîtriser tous les effets de leurs actions sur la ville, puisqu'ils sont dépendants d'autres échelles de gouvernement, mais aussi et surtout du marché (Driant, 2009). Pour envisager les politiques locales dans toute leur complexité, notre démarche méthodologique consiste à analyser non seulement les discours et représentations des acteurs politiques locaux, mais également le contenu des politiques locales.

1.1.4. Dépasser le champ des recherches sur la gentrification

Pour les différentes raisons que nous venons d'exposer, le champ des recherches sur la gentrification nous est apparu à la fois trop large et trop restrictif pour construire notre problématique de recherche : trop large dans le sens où l'extension du concept ne permet plus de penser la spécificité et la complexité des transformations sociales et physiques à l'œuvre ; trop restrictif dans la mesure où le rôle des politiques publiques a été peu étudié dans l'analyse du processus. Ces dernières années, le concept a pâti de son extension sémantique et spatiale alors qu'à l'origine, le terme désignait des transformations sociales et physiques ayant essentiellement trait au parc de logements. Le succès du concept de gentrification s'est exprimé par un foisonnement de travaux scientifiques rattaché à ce champ de recherche. Mais beaucoup sont très descriptifs, et se limitent à passer en revue les différents indices des transformations sociales et physiques répertoriés dans la littérature sur la gentrification. Ce foisonnement de travaux sur la gentrification tend à faire oublier que les transformations sociales et physiques des quartiers populaires constituaient déjà un objet de recherche avant l'apparition du concept de gentrification (Bidou, 1984 ; Chalvon-Demersay, 1984 ; Roncayolo, 1997). Par ailleurs, cela conduit sans doute à surestimer l'ampleur de la gentrification par rapport à d'autres processus de transformations socio-spatiales.

La vivacité des débats théoriques autour du concept de gentrification s'est traduite par toute une série de travaux dans lesquels les chercheurs s'attachent à montrer la spécificité des processus étudiés par rapport au modèle canonique de la gentrification : ils se retrouvent finalement contraints de se positionner dans le débat théorique, au détriment de l'analyse des

transformations sociales et physiques en elles-mêmes. A l'opposé de cette tendance, l'objet de notre thèse n'est pas de démontrer l'existence ou l'absence d'un processus de gentrification en banlieue rouge, mais de décrire de la manière la plus fine possible les transformations socio-spatiales à l'œuvre en analysant le lien entre politiques locales de l'habitat et stratégies des classes moyennes.

Si les travaux sur la gentrification ont contribué à enrichir notre réflexion théorique et méthodologique, ils ne sont pas suffisants : c'est pourquoi nous avons élargi nos références théoriques à d'autres thématiques de recherche, en particulier les politiques de l'habitat et le rapport à l'espace des classes moyennes.

1.2. Croiser les travaux sur les politiques locales de l'habitat et le rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes dans les quartiers populaires

1.2.1. Peuplement et politiques locales de l'habitat

a) L'objet politiques locales de l'habitat : quelle marge de manœuvre de l'échelon local ?

« Politiques du logement » et « politiques de l'habitat » sont souvent employés comme des équivalents alors que ces deux notions ne revêtent pas la même acception (Driant, 2009 ; Desjardins *et al.*, 2010). L'habitat recouvre en effet un champ plus large puisqu'il opère le lien entre le logement et le cadre de vie (Driant, 2009, p. 60)[22]. Il conduit à dépasser une vision sectorielle du logement comme « bien spécifique » pour se pencher sur les caractéristiques attachées à sa localisation dans l'espace. Les politiques de l'habitat visent non seulement à satisfaire les besoins en logement des ménages, mais aussi à régir « l'organisation spatiale et sociale de la ville » (Driant, 2009, p. 61).

Depuis les années 1980, les échelons locaux – communal, intercommunal, départemental – jouent un rôle de plus en plus important dans les politiques de l'habitat. Mais cette autonomie accrue des acteurs publics locaux n'est pas exempte de contradictions. En effet, l'Etat continue de jouer un rôle moteur dans les politiques de l'habitat, puisqu'il a édicté un nombre particulièrement important de lois dans ce domaine et initié de grands programmes nationaux, à l'image de la rénovation urbaine (Cordier, 2011 ; Driant, 2009). Ce rôle persistant de l'Etat dans le champ de l'habitat peut être relié à la crise du logement, et plus généralement à une crise urbaine, qui sont

22. « L'habitat désigne souvent l'ensemble des questions relatives au logement (on parle ainsi de problèmes et de politiques d'habitat) mais en ce sens, on tend parfois à associer, voire à inclure dans l'habitat toute une série plus ou moins cohérente de données que l'on estime indissociables, extérieures au logement stricto sensu, celles qui sont relatives aux équipements et aux services qui relient les habitants d'un lieu donné au monde extérieur » (Ségaud et al., 2003).

des enjeux très médiatisés.

Depuis les années 1980, l'action publique locale est devenue un objet d'étude privilégié pour les politistes, sociologues et chercheurs en aménagement, du fait des étapes successives de la décentralisation et des réformes intercommunales (Gaudin, 2004 ; Faure *et al.*, 2007 ; Desjardins *et al.*, 2010 ; Cordier, 2011 ; Desage, Guéranger, 2011 ; Epstein, 2012). En particulier, le terme de « politiques locales de l'habitat » se diffuse en lien avec la loi de janvier 1983 sur l'élaboration des Programmes locaux de l'habitat[23] (Driant, 2009 ; Desjardins *et al.*, 2010). Cette expression désigne « non sans certaines ambiguïtés, les politiques menées par les collectivités territoriales et la façon dont s'articulent, sur les territoires, les politiques des différents acteurs qui restent, pour l'essentiel et jusqu'à la fin des années 1990, sous la tutelle décisionnelle des services déconcentrés de l'Etat » (Driant, 2009, p. 141). Si les réformes intercommunales et de décentralisation ont conduit à mettre l'accent sur les dimensions locales des politiques publiques à partir des années 1980, cela ne signifie pas pour autant que les politiques locales étaient inexistantes auparavant. Les travaux d'historiens ont démontré qu'il existait des formes de négociation et de coopération entre l'Etat et les élus locaux bien avant le mouvement de décentralisation (Fourcaut, 1988 ; Fourcaut, 2007 ; Bellanger, Mischi, 2013). Dans le champ de l'habitat, la possibilité de créer des offices publics d'Habitations à Bon Marché (HBM) à partir de 1912 va conduire à une « municipalisation » du logement social en banlieue parisienne (Bellanger, 2008). Dans l'entre-deux-guerres et surtout après la Seconde Guerre Mondiale, les municipalités de la banlieue rouge se sont distinguées par leurs stratégies politiques de redistribution au profit de la classe ouvrière, rendues possibles grâce à leur pratique de la négociation avec le pouvoir central (Bellanger, 2013). Si les réformes de décentralisation[24] ont investi les collectivités territoriales de nouvelles compétences, en particulier dans le champ de l'habitat, l'Etat central et l'Etat local « conservent néanmoins un pouvoir d'encadrement, d'influence et de régulation très substantiel » qui vient limiter l'autonomie des acteurs politiques locaux (Gaudin, 2004, p. 79)[25]. En effet, le mouvement de décentralisation impulsé par l'Etat s'accompagne de trois dynamiques contradictoires qui viennent limiter la marge de manœuvre des acteurs publics locaux dans le champ du logement et de l'habitat : une dérégulation des aides publiques à destination des acteurs privés (ménages, investisseurs, opérateurs) ; la possibilité pour les collectivités territoriales de prendre en charge des aides contingentées mais « dont le volume global ne cesse de diminuer » ; la définition de programmes pluriannuels pilotés par l'Etat, en particulier le Programme national de rénovation urbaine et le Programme national de requalification des quartiers dégradés (Driant, 2009, p. 142). Dans une logique de dérégulation, les aides destinées à accroître l'offre de logements

23. La loi du 7 janvier 1983 crée le PLH, qui reste un outil facultatif et sans portée juridique réelle (Driant, 2009).

24. La décentralisation désigne le transfert de pouvoir de l'Etat vers les collectivités territoriales, qui se traduit par le transfert de blocs de compétences, et s'accompagne en général de transferts financiers.

25. Les liens entre l'Etat et les pouvoirs locaux font l'objet de différentes thèses de la part des chercheurs, allant de la mise en avant de l'autonomie du pouvoir local dans un contexte de retrait de l'Etat à celle d'un « retour de l'Etat » via la définition de grands programmes pluriannuels tels que le PNRU. J-P. Gaudin défend une thèse intermédiaire, en postulant que les collectivités territoriales ont gagné en autonomie politique, tout en restant encadrées par l'Etat.

prennent de plus en plus la forme d'aides non contingentées[26] encadrées par le Ministère en charge de l'économie et des finances, autrement dit de mesures fiscales ayant vocation à réguler le rythme de la construction neuve (Pollard, 2010). Ainsi, « la superposition d'aides définies à l'échelle nationale sur des situations locales contrastées produit des mécanismes de marché difficilement maîtrisables par les acteurs publics locaux. (…) Dans un tel contexte, seules restent entre les mains de la décision locale les aides liées à la production et à l'amélioration du parc social et celles distribuées par l'ANAH pour l'amélioration des logements privés » (Driant, 2009, p. 142). Dans ses propos, J-C. Driant fait surtout référence à la maîtrise des outils financiers des politiques de l'habitat, qui reste principalement dans les mains de l'Etat. Malgré le rôle de pilotage financier joué par l'Etat dans les politiques de l'habitat, les acteurs politiques locaux ont une marge de manœuvre non négligeable : ils peuvent s'appuyer sur un ensemble d'outils, de règles, de procédures pour définir des stratégies locales et réguler les marchés locaux de l'habitat.

Le champ d'intervention de l'habitat se caractérise par une multiplicité de dispositifs, acteurs et échelles d'intervention, comme d'autres domaines des politiques publiques (Gaudin, 2004). Mais comme le souligne J-C. Driant, « s'agissant de l'habitat, la géographie des responsabilités partagées et des compétences instituées est complexe de longue date, imbriquant le champ des politiques sociales à l'échelle départementale, les responsabilités communales et intercommunales, les interventions de l'Etat à tous les niveaux et les typologies spatiales emboîtées de la politique de la ville » (Driant, 2009, p. 148). Par exemple, les aides financières à la construction et l'amélioration de logements sont présentes à différents échelons institutionnels, de l'Etat à la commune (cf. figure 1.1).

Le champ de l'habitat ne correspond pas à une compétence bien précise et bien circonscrite, et il est finalement très complexe de délimiter les frontières de ce domaine d'intervention des politiques publiques. D'après les travaux du Groupement de recherche sur l'administration locale en Europe (GRALE), les politiques de l'habitat tendent à être de plus en plus intégrées aux politiques d'urbanisme. Ces dernières années, l'habitat a pénétré les documents d'urbanisme, en particulier de planification urbaine (Marcou, 2013)[27]. Malgré ces exigences législatives, un défaut d'articulation entre outils de planification urbaine (en particulier le PLU) et programmation de l'habitat (PLH) semble persister (Le Hervet, 2013). Selon J-C. Driant, cela serait principalement dû à une disjonction des niveaux de responsabilité locale en termes d'urbanisme et d'habitat, l'urbanisme restant une compétence communale tandis que l'habitat est une compétence intercommunale (Driant, 2009, p. 90). Le tableau 1.1 présente la répartition des compétences en matière d'habitat aux différents échelons institutionnels : nous y intégrons les compétences ayant trait à l'urbanisme et l'action foncière, qui encadrent et rendent possible la production et l'amélioration de logements. Dans notre thèse, nous n'étudions pas l'ensemble des compétences

26. Les aides non contingentées prennent la forme d'un manque à gagner, et non de subventions directes de la part de l'Etat (Driant, 2009).

27. Ainsi, le SCOT doit imposer une densité minimale dans les zones du PLU et définir la programmation de logements. Selon l'article L 123-1-4, le PLU doit comprendre des dispositions sur l'habitat et permettre la réalisation du PLH, en termes de programmation de logements.

listées dans le tableau puisque nous nous concentrons sur les échelons intercommunaux et communaux.

La régulation des marchés fonciers et immobiliers nous semble particulièrement importante à analyser : elle permet de rendre disponible du foncier pour produire du logement, et peut favoriser la production de logement abordable (secteur HLM, accession sociale, accession libre à prix maîtrisés). Comme le souligne G. Dupuy, les « systèmes locaux d'intervention » se caractérisent non seulement par des « politiques actives de coproduction de logements », mais aussi par « un encadrement réglementaire de la production privée », pas nécessairement formel voire en dehors du cadre légal : « une politique passive de l'habitat consiste à imposer à travers des règles, légales ou illégales, des conditions sur les programmes privés de logement afin de satisfaire certains objectifs (formes urbaines, mixité sociale, accession à prix maîtrisés…) » (Dupuy, 2010, p. 6). Nous intégrons à part entière cette dimension dans notre analyse des politiques locales de l'habitat.

Figure 1.1. : Répartition des compétences dans le domaine de l'habitat

	Commune	EPCI	Département	Région	Etat
Politique de la ville	Élaboration des contrats de rénovation urbaine	Élaboration des contrats de rénovation urbaine			Financement des programmes de rénovation urbaine par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine dans les quartiers qui présentent les dysfonctionnements urbains les plus importants
Urbanisme et aménagement	Plan local d'urbanisme Droit de préemption urbain Zone d'aménagement concerté Accord sur la création du périmètre départemental d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains	Plan local d'urbanisme intercommunal Schéma de cohérence territoriale Droit de préemption urbain Zone d'aménagement concerté Accord sur la création du périmètre départemental d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains	Délimitation du périmètre d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains et exercice du droit de préemption dans le périmètre	Élaboration en association avec l'Etat du schéma directeur de la région Île-de-France (approbation par l'État).	Pouvoirs spécifiques de modification des SCOT et PLU. Qualification des projets d'intérêt général et liste des opérations d'intérêt national. Zone d'aménagement concerté (dans les opérations d'intérêt national). Zone d'aménagement différé. Élaboration et approbation des directives territoriales d'aménagement et de développement durables. Association à l'élaboration et approbation du schéma directeur de la Région Île-de-France.
Logement et habitat	Participation au financement du logement Signature des conventions d'utilité sociale conclues par les OPH rattachés	Participation au financement du logement Définition des priorités en matière d'habitat Programme local de l'habitat Signature des conventions d'utilité sociale conclues par les OPH rattachés Possibilité de délégation par l'Etat : du contingent de réservation préfectoral, des aides à la pierre Opération programmée d'amélioration de l'habitat	Participation au financement du logement. Plan départemental de l'habitat Copilotage avec l'État de l'élaboration et de la mise en œuvre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées Signature des conventions d'utilité sociale conclues par les OPH rattachés Gestion et financement du fonds de solidarité pour le logement Possibilité de délégation par l'État de la compétence d'attribution des aides à la pierre	Participation au financement du logement	Aides financières au logement Copilotage avec le département de l'élaboration et de la mise en œuvre du PDALPD Plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile Tutelle de l'ANAH et de l'ANRU Garantie du droit au logement opposable Police des immeubles insalubres Opération programmée d'amélioration de l'habitat Plan de sauvegarde Elaboration et signature des conventions d'utilité sociale avec les organismes HLM

Source : Lina Raad, 2013

b) Les objectifs contradictoires des politiques locales de l'habitat : entre droit au logement et mixité sociale

Dans leur dimension sociale, les politiques locales de l'habitat visent à « organiser et planifier le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de chaque catégorie de la population sur un territoire donné » (Cordier, 2011, p. 28). Ces politiques publiques ne se bornent pas à satisfaire les besoins de la population, mais plus largement cherchent à « permettre à chacun, tout au long de sa vie, d'accomplir un parcours résidentiel correspondant à l'évolution de ses aspirations et ses besoins » (Driant, 2009, p. 54). Cette dimension des politiques de l'habitat contribue à l'équilibre global du système, dans la mesure où il existe des effets de chaîne entre les différents segments de l'offre de logements (Driant, 2009). Pour répondre aux besoins et aspirations des populations en matière de logement, les politiques publiques combinent trois registres d'action : « une modalité quantitative consistant à accroître le volume de l'offre là où la production marchande ne parvient pas à répondre à l'intensité de la demande, une modalité économique veillant à ce que l'offre disponible soit financièrement accessible (y compris pour ceux dont les moyens sont limités) et sans compromettre les autres nécessités vitales, une modalité qualitative visant à ce que l'offre disponible et accessible réponde à un ensemble de normes assurant à tous un logement décent adapté à ses besoins » (Cordier, 2011, p. 8). Dans les années 1990, marquées par la hausse des inégalités et la progression des situations dites de mal-logement[28], la visée généraliste des politiques du logement a été complétée par le volet spécifique du droit au logement, visant à répondre aux besoins « des populations connaissant des difficultés particulières en matière de logement » (Driant, 2009, p. 55). Ce volet très social des politiques de l'habitat consiste le plus souvent dans le traitement de situations d'urgence, nécessitant l'hébergement de ménages dans des abris temporaires. Comme le souligne J-C. Driant, ce traitement de situations d'urgence ne mobilise pas les mêmes milieux professionnels et moyens d'action que le volet généraliste des parcours résidentiels, puisqu'il concerne essentiellement le milieu associatif et les services sociaux du Conseil général. Ce volet « droit au logement » implique également des actions à plus long terme, comme la résorption de l'habitat insalubre ou la création d'une offre de logements abordable ou d'hébergement adaptée. Ainsi en 1990, l'Etat a décidé de la création d'un nouveau prêt dans le secteur social pour développer le logement « très social » ou PLA-TS (transformé ensuite en PLAI), destiné aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond classique d'accès au logement social, avec des loyers moins élevés[29]. En 2007, le gouvernement a institué le droit au logement opposable avec le vote de la loi DALO (loi n°2007-290 du 5 mars 2007).

28. La notion de mal-logement a été diffusée par la Fondation Abbé Pierre à l'occasion de la publication de son premier rapport sur « l'état du mal-logement en France » en 1995. Cette notion a été introduite pour qualifier un ensemble de conditions de logement, sans se limite à l'absence de logement (sans-abris) et aux mauvaises conditions d'habitat. La notion y adjoint les difficultés d'accès ou de maintien dans le logement, et les perspectives de mobilité résidentielle inégales selon les ménages et leurs caractéristiques sociales.

29. Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Les politiques de l'habitat comportent des contradictions majeures, puisqu'à ce volet très social vient s'ajouter l'objectif de mixité sociale, qui est devenu prioritaire depuis les années 1980 dans un contexte de progression de la précarité et des inégalités sociales (Bacqué, Fol, 2005a ; Driant, 2009 ; Launay, 2011). De manière très large, la mixité sociale désigne un « mélange de populations différentes » (Lelévrier, 2006, p. 5), cette différence pouvant s'entendre selon différents critères : les revenus, les classes sociales, les origines géographiques et culturelles, etc. Mais au-delà, la notion de mixité sociale reste très vague : sa définition, ses mesures, ses moyens et échelles de mises en œuvre, ainsi que les effets des politiques de mixité sociale suscitent de vifs débats[30] (Bacqué, Fol, 2005b ; Bridge *et al.*, 2012 ; Jaillet *et al.*, 2008 ; Lelévrier, 2005). La mise en œuvre de politiques de mixité sociale se fonde sur deux présupposés pourtant non démontrés : ces politiques se justifieraient par une augmentation de la ségrégation (Donzelot, 2004 ; Maurin, 2004) ; en outre, la thèse des effets de quartier postule que la concentration de populations pauvres serait néfaste, dans le sens où elle renforcerait les difficultés d'intégration sociale et économique des ménages pauvres (Bacqué, Fol, 2008 ; Briggs de Souza, 1998 ; Ellen, Turner, 1997). Ainsi la mixité sociale serait un moyen d'améliorer les conditions de vie des classes populaires, et de favoriser leur insertion dans la société (Bacqué, Simon, 2001).

Les politiques de mixité sociale ont principalement été déployées dans le champ de l'habitat, en France et ailleurs, même si des mesures ont été prises pour lutter contre la ségrégation scolaire (Oberti, 2007a). Dans le champ de l'habitat, les politiques de mixité sociale ont pour but de « faire coexister différentes classes sociales au sein d'une même unité urbaine » (Bacqué, 2003, p. 297). Les politiques de mixité sociale se déclinent sous deux formes : le premier moyen d'intervention consiste à disperser les populations pauvres et à favoriser leur mobilité résidentielle vers des quartiers plus aisés ; le deuxième à attirer des classes aisées dans les quartiers défavorisés (Bacqué, Fol, 2005b ; Bridge *et al.*, 2012). Dans un premier temps, leur mise en œuvre en France s'est concentrée sur les quartiers d'habitat social : à travers une action principalement axée sur le bâti, la politique de la ville vise à transformer le peuplement de ces quartiers et y attirer ou maintenir des catégories de population aisées (Lelévrier, 2010a)[31]. Dans un second temps, les modes d'intervention se sont diversifiés dans la perspective d'un rééquilibrage social à l'échelle des agglomérations (Launay, 2011) : c'est la logique de la loi Solidarité et renouvellement urbain qui impose depuis 2000 un quota minimal de logement social dans les communes urbaines de plus de 1 500 habitants[32]. Simultanément, l'intervention ciblée sur les quartiers d'habitat social se poursuit et s'intensifie. Depuis 2003, l'Agence nationale de la rénovation urbaine a lancé un vaste programme de destructions-reconstructions des quartiers de grands ensembles,

30. Sur cette question, différentes revues ont proposé des numéros thématiques, notamment Informations sociales (2005), Problèmes politiques et sociaux (2006).

31. C. Lelévrier montre que la politique de la ville prend principalement la forme d'une action sur le bâti et l'espace, les politiques sociales à destination des habitants restant très limitées (Lelévrier, 2010a).

32. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. La loi Duflot 1 a porté le quota de 20 % à 25 % (article 10 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social).

principalement constitués de logement social[33]. Le Programme National de Rénovation Urbaine visait à la fois à diversifier l'offre de logements dans les quartiers ANRU pour attirer des ménages aisés, et à disperser les ménages pauvres en favorisant leur emménagement dans des quartiers plus favorisés (Fol, 2013 ; Lelévrier, 2010b). Plus généralement, l'exigence de mixité sociale a conduit à repenser les logiques de production de la ville, en lien avec la critique des grands ensembles. En effet, diverses mesures encouragent la production d'opérations de logement mixtes, intégrant une diversité de statuts de logements. Ces politiques de mixité sociale partent du principe qu'une diversité de statuts d'occupation de logements à différentes échelles va se traduire par une diversité de catégories sociales (Lelévrier, 2010b).

Les politiques de l'habitat sont donc marquées par de profondes tensions, entre l'enjeu de mixité sociale et celui de droit au logement. Depuis les années 1970, le parc social tend à se spécialiser dans l'accueil des ménages défavorisés, ce qui semble remettre en cause le modèle généraliste du logement social en France (Driant, 2008). Les bailleurs sociaux se retrouvent alors face à « l'injonction paradoxale de loger les plus démunis et de favoriser la mixité sociale » (Bonetti, 2008). Quant aux acteurs publics locaux, ils doivent composer avec les injonctions contradictoires émanant de l'Etat, mais leurs propres objectifs en matière de politiques de l'habitat ne sont pas non plus exempts de contradictions (Bacqué, Fol, 2008). Alors que l'Île-de-France connaît une crise du logement, caractérisée notamment par une progression de la demande en logement social, le PNRU apparaît comme une solution « contra-cyclique »[34], d'autant plus que les logements sociaux reconstruits ont des niveaux de loyers plus élevés. Dans un contexte de progression et de paupérisation des demandeurs de logements sociaux, favoriser l'accès au parc social de ménages plus aisés paraît contradictoire. En même temps, les classes moyennes représentent des ménages solvables pour les organismes de logement social, qui doivent faire face à la progression des impayés de loyer et charges. Ces contradictions inhérentes aux politiques de l'habitat s'expriment aussi dans l'objectif de rééquilibrage du logement social à différentes échelles : les injonctions de l'Etat favorisent la construction de logement social dans les communes déficitaires, au détriment des autres, quand bien même le nombre de demandeurs continue à y être élevé. En outre, les quotas de logement social fixés par la loi SRU intègrent le logement social dit intermédiaire, aux plafonds de ressource et loyers plus élevés. Pour afficher des résultats honorables de production de logement social, certaines communes ont produit de nombreux logements PLS, sans pour autant augmenter l'offre de logements abordables pour les ménages défavorisés. Ces exemples soulignent l'ambiguïté de la notion de mixité sociale qui peut donner lieu à une « instrumentalisation en faveur d'objectifs politiques contradictoires », invoquée aussi bien pour « s'opposer à la construction de logements sociaux qu'en justifier la démolition » (Jaillet *et al.*, 2008, p. 18).

33. Le programme a aussi concerné des logements privés dégradés, mais qui ont ensuite fait l'objet d'un programme spécifique (Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés).

34. Ce sont les termes qui ont été employés par le délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées lors d'un colloque sur l'habitat indigne dans la métropole parisienne organisé le 16 avril 2013 à Aubervilliers (cf. sources locales).

En banlieue rouge, les tensions entre l'enjeu du droit au logement et l'objectif de mixité sociale sont particulièrement marquées. Si la préoccupation pour la mixité ou la diversité sociale y existe de longue date (Masclet, 2005 ; Tissot, 2005), elle devient un enjeu majeur dans les années 1980, du fait de la paupérisation du parc social et privé. Pour les élus locaux, la mixité sociale apparaît alors comme un « moyen pour lutter contre l'inscription spatiale de la pauvreté (…), cette notion étant mobilisée par crainte de la fragmentation sociale », mais aussi pour revaloriser l'image de ces villes (Bacqué, Fol, 2008). Nous y reviendrons dans la seconde partie de cette thèse.

c) Les classes moyennes, un modèle social pour les classes populaires ?

Les classes moyennes occupent une place centrale dans les politiques de mixité sociale dans le champ de l'habitat. Ces politiques s'attachent à diversifier la population des quartiers aisés, en y introduisant des classes populaires ou des classes moyennes (Bacqué *et al.*, 2010). Mais en France, pour l'essentiel, les différents outils mobilisés en faveur de la mixité sociale visent à attirer des classes moyennes dans les quartiers populaires. Pourquoi les classes moyennes sont-elles visées par les politiques de mixité sociale dans le champ de l'habitat ? Sur quels présupposés et attendus se fondent les politiques visant à attirer des classes moyennes dans les quartiers populaires ? Quelques travaux sur les discours justifiant les politiques de mixité sociale apportent des éléments de réponse (Bacqué, Fol, 1998 ; Rose, 2006 ; Launay, 2011).

Aux Etats-Unis, les politiques de mixité sociale font explicitement référence à la thèse des effets de quartier (Bacqué, Fol, 2005b). En France, à l'exception du rapport du conseil d'analyse économique intitulé *Ségrégation urbaine et intégration sociale* (Fitoussi *et al.*, 2004), le lien entre la thèse des effets de quartier et l'objectif politique de mixité sociale n'est pas clairement posé. Par contre, la volonté de disperser les concentrations de pauvreté apparaît de manière explicite, par exemple dans les objectifs du Programme national de rénovation urbaine (Lelévrier, 2010b).

En premier lieu, dans le cas de métropoles comme Paris ou Londres, les politiques de mixité sociale visent à répondre aux difficultés de logement des classes moyennes, en lien avec la hausse des prix de l'immobilier. Depuis les années 2000, les stratégies de mixité sociale développées à Paris et Londres mettent l'accent sur le logement des classes moyennes qui représentent des « acteurs-clés » indispensables dans le fonctionnement quotidien de la ville (employés de la Ville, responsables associatifs, infirmiers, forces de l'ordre notamment) et qui ont donc une « utilité sociale » (Launay, 2011, p. 237).

Les classes moyennes sont érigées en modèle social pour les populations défavorisées (Launay, 2011 ; Rose *et al.*, 2012). Cette conception dérive de la thèse des effets de quartier : il serait important pour les populations défavorisées de côtoyer des *role models* ou modèles sociaux (Ellen, Turner, 1997), « figures positives de la réussite sociale » (Bacqué, Fol, 2007, p. 190). En filigrane est également présente la référence à une « culture de la pauvreté », mode de vie propre aux pauvres et qui serait transmis de génération en génération (Lewis, 1978). La présence de classes moyennes dans les quartiers populaires apporterait aux classes populaires

un certain type de capital social[35] qui leur manquerait lorsque le quartier est trop homogène socialement : le *bridging capital* ou capital qui relie (Briggs de Souza, 1998). Dans les travaux sur le capital social et les effets de quartier, les chercheurs font la distinction entre le capital qui unit (*bonding capital*), c'est-à-dire celui qui « cimente une communauté, renvoie à ses structures internes, ses institutions et permet de s'en sortir (*to get by*) », et le capital qui relie (*bridging capital*), « représente une ouverture au monde extérieur et permet d'évoluer (*to get ahead*) » (Bacqué, Fol, 2007, p. 185). Le *bridging capital* « est vu comme le moyen de mettre en relation des individus appartenant à une communauté pauvre avec des individus appartenant à des groupes sociaux plus aisés et de leur ouvrir ainsi de nouvelles opportunités, en particulier dans le champ de l'emploi » (Ibid.), ce qui peut finalement s'apparenter à un effet d'entraînement. Ainsi, les classes moyennes représenteraient un modèle social pour les populations pauvres et la mixité sociale serait susceptible de favoriser l'ascension sociale des classes populaires.

Enfin, dans le cas particulier de la France, en lien avec l'idéologie républicaine, les classes moyennes sont censées apporter leur aide aux ménages pauvres et immigrés pour favoriser leur ascension sociale. Les acteurs politiques voient dans les classes moyennes des personnes susceptibles de participer à l'animation de la vie locale, en particulier la vie associative pour concrétiser la mixité sociale dans la vie quotidienne (Rose *et al.*, 2012). Mais cet engagement local peut s'apparenter à un encadrement social exerçant une forte violence symbolique, qui impose les normes des classes moyennes aux classes populaires et aux minorités visibles, comme le souligne L. Launay : « cette conception de la mixité repose sur une logique de domination sociale imposant aux ménages populaires – et aux minorités visibles – les normes des classes moyennes dans la mesure où cet encadrement social passe par une acculturation de ces derniers » (Launay, 2011, p. 190).

1.2.2. Rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes dans les quartiers populaires

Dans un premier temps, il est indispensable d'apporter des précisions sur la définition des classes sociales, et en particulier sur les classes moyennes qui sont au cœur de notre analyse.

a) Liminaire : classes sociales, classes moyennes

• Une définition pluridimensionnelle des classes sociales

A l'origine, les débats sociologiques sur les classes sociales opposaient les théories de K. Marx et M. Weber, des visions respectivement « réaliste » et « nominaliste » (Chauvel, 2001). Dans une conception marxiste, les classes sociales sont définies par la position qu'elles occupent dans les rapports sociaux de production économique. L'existence d'une classe sociale repose sur

35. R. Putnam définit le capital social comme « un ensemble de liens, de normes et de confiance facilitant la coordination et la coopération au sein d'un groupe ou d'une société » (Bacqué, Fol, 2007, p. 185).

cette dimension objective – qualifiée de « classe en soi » – ainsi que sur la conscience collective du groupe – qualifiée de « classe pour soi » (Bouffartigue, 2004a). Dans le *Manifeste du Parti communiste*, K. Marx présente la lutte des classes comme le moteur de l'histoire : ce conflit oppose la bourgeoisie, propriétaire des moyens de production, au prolétariat – force de travail exploitée par cette classe dominante. Cette lutte des classes a souvent été comprise comme une opposition irréductible entre deux classes sociales. Mais en réalité, K. Marx est plus nuancé et évoque d'autres classes[36], en particulier les « classes moyennes petites-bourgeoises », occupant une « position intermédiaire entre le prolétariat et la bourgeoisie, qui sert de complément à la société bourgeoise » (Marx, 1847). M. Weber a une vision tout à fait différente des classes sociales, envisagées comme un mode de classement de la société en fonction des critères propres du chercheur (Chauvel, 2001). Les classes sociales sont alors des groupes d'individus aux caractéristiques semblables, mais ils n'en sont pas forcément conscients. M. Weber distingue trois types de stratification sociale qui ne se recoupent pas forcément : la situation économique, la hiérarchie sociale et la hiérarchie politique (Bouffartigue, 2004a). Dans la sociologie française de l'après-guerre, la tradition marxiste a été particulièrement influente : elle a joué un rôle structurant dans l'institutionnalisation de la discipline (Dubet, 2007). Cette tradition est aussi présente dans d'autres disciplines des sciences humaines, parmi lesquelles la géographie. C'est pourquoi les classes sociales en France ont longtemps été envisagées essentiellement à travers leur position dans les rapports de production économique, et leur dimension politique structurée autour de la lutte des classes.

A la fin des années 1970, la *Distinction* de P. Bourdieu renouvelle la théorie des classes sociales (Bourdieu, 1979). Selon P. Bourdieu, l'espace social est un champ[37] structuré par trois dimensions : le volume global du capital, la structure du capital, et la trajectoire sociale (positions successives occupées dans l'espace social par un agent social au cours de son existence). Il distingue trois types de capitaux : le capital économique, le capital culturel et le capital social. Le capital économique ne se limite pas aux revenus tirés du travail, mais inclut aussi ceux provenant du patrimoine. Le capital culturel désigne les titres scolaires, et de manière générale les pratiques et dispositions culturelles. Enfin, le capital social caractérise « l'ensemble des ressources actuelles ou potentielles qui sont liées à la possession d'un réseau durable de relations plus ou moins institutionnalisées d'interconnaissance et d'interreconnaissance » (Bourdieu, 1980, p. 2). Les agents sociaux bien dotés en capital sont en mesure de dicter les codes et règles sociaux légitimes, exerçant une domination symbolique dans l'espace social. Les actions des agents sociaux résultent de la rencontre entre une situation et leur habitus, qui peut se définir comme l'ensemble des dispositions, schèmes d'action ou de perception que l'individu acquiert au cours de sa trajectoire sociale. La trajectoire sociale des individus est liée à leur origine sociale et leurs

36. La théorie de K. Marx sur les classes sociales n'est en réalité pas aboutie, puisqu'il est mort avant d'écrire le chapitre du *Capital* intitulé « les classes sociales » (Chauvel, 2001).

37. Dans *Propos sur le champ politique*, P. Bourdieu a donné la définition suivante du champ : « Le champ est un microcosme autonome à l'intérieur du macrocosme social » (Bourdieu, 1980).

dispositions : leur habitus définit un « espace des possibles ».

De ces différentes traditions sociologiques que nous avons évoquées, il nous paraît important de retenir deux éléments. D'une part, « les classes ne se construisent que dans leurs rapports » (Bouffartigue, 2004a, p. 9). D'autre part, les classes sociales ne peuvent être appréhendées que de manière pluridimensionnelle, en croisant différents types de capitaux, eux-mêmes marqués par une diversité interne (Bourdieu, 1979). Afin de classer les individus dans des catégories sociales, la nomenclature française des catégories socioprofessionnelles a été élaborée dans les années 1950, grâce au travail conjoint de sociologues et de statisticiens de l'Insee. Cet indicateur pluridimensionnel agrège les différentes professions dans des catégories caractérisées par une certaine homogénéité en termes de position dans les structures de production, de qualification et niveau de formation, mais aussi de salaires (Desrosières, Thévenot, 2002). La nomenclature intègre les principales lignes de clivage dans la société française, c'est-à-dire la hiérarchie, le statut (indépendant/salarié privé ou public), et le secteur d'activités[38] (primaire, secondaire, tertiaire) (Chauvel, 2001).

• La pertinence d'une analyse basée sur les classes sociales

Dans les années 1980, les sociologues observent un recul des analyses en termes de classes sociales dans les sciences humaines et dans les média. Paradoxalement, ces années sont pourtant marquées par une progression des inégalités sociales (Chauvel, 2001 ; Bouffartigue, 2004b). La hausse généralisée du niveau de vie et la standardisation des modes de vie – massification scolaire, consommation de masse, diffusion de l'accession à la propriété – pendant les Trente Glorieuses (1945-1975) auraient entraîné une « moyennisation » des sociétés occidentales (Bosc, 2008). L'émiettement de la classe ouvrière témoignerait d'un délitement généralisé des identités de classe, illustré par la disparition du vote de classe. Les conflits sociaux n'apparaissent plus structurés par les rapports de classe (Bouffartigue, 2004b). Ces transformations ont contribué à diffuser l'idée d'une disparition des classes sociales dans les sociétés postindustrielles (Chauvel, 2004). En effet, l'héritage des théories de K. Marx conduit à subordonner l'existence des classes sociales à une conscience de classe. Mais cet affaiblissement des consciences de classe ne doit pas nécessairement être interprété comme une disparition des classes sociales[39]. Selon L. Chauvel, seule la mesure des inégalités économiques et sociales et de leurs évolutions permet de trancher ce débat sur la disparition des classes sociales (Chauvel, 2001). Dans leurs travaux, A. Bihr et R. Pfefferkorn ont analysé « le système des inégalités » (Bihr, Pfefferkorn, 2008). Ils adoptent la définition suivante des inégalités : « Une inégalité sociale est le résultat d'une distribution inégale, au sens mathématique de l'expression, entre les membres d'une société, des ressources de cette dernière, distribution inégale due aux structures mêmes de cette société et faisant naître un

38. Précisons que la classification des emplois par secteurs d'activités est de plus en plus contestée (Damette, Scheibling, 1995).

39. En effet, les résultats obtenus dans les enquêtes sur l'auto-classification des individus montrent que le sentiment d'appartenance à une classe sociale est éloigné de la réalité sociale (Dargent, 2003).

sentiment, légitime ou non, d'injustice au sein de ses membres » (Bihr, Pfefferkorn, 2008, p. 8). A partir d'une étude basée sur la nomenclature des catégories socio-professionnelles de l'INSEE, ils démontrent que la société contemporaine est marquée par une persistance des inégalités sociales, celles-ci tendant à se reproduire de génération en génération. Ce résultat n'atteste pas nécessairement de l'existence de classes sociales. Au-delà de ces inégalités, les structures de la société sont marquées par la persistance d'une hiérarchie, organisée en groupes plus ou moins homogènes qui entretiennent des rapports de domination. D'importants contrastes continuent de distinguer les styles de vie des différents groupes sociaux, ce qui résulte de différences d'habitus. La démocratisation scolaire n'a pas aboli les frontières de classes. Bien au contraire, elle est à l'origine d'une dévaluation des titres scolaires, entraînant une lutte de concurrence entre les classes, qui se solde par une reproduction sociale (Bourdieu, 1979). La grille d'analyse des rapports de classe nous semble donc particulièrement pertinente pour étudier les relations de coprésence sociale dans les quartiers populaires et le rapport au quartier des classes moyennes.

Les sociétés postindustrielles ont connu des transformations importantes dans le dernier quart de siècle. Pour autant, la forme de la distribution sociale n'a pas été bouleversée. Les transformations de la structure sociale relèvent essentiellement de recompositions internes aux différentes classes sociales (Bouffartigue, 2004c). D'autres mutations ont traversé l'ensemble des classes sociales, en particulier l'apparition d'un chômage structurel de masse et la précarisation de l'emploi (Bouffartigue, 2004b). Les classes populaires restent le groupe numériquement majoritaire, – autour de 60% de la population active – la croissance des employés ayant compensé le déclin des ouvriers (Chauvel, 2001)[40]. Au sein des classes moyennes, le poids du salariat non manuel – public et privé – s'est considérablement renforcé après la Deuxième Guerre Mondiale, au détriment de la fraction qualifiée de « petite bourgeoisie »[41] (Bosc, 2008). Dans le secteur public, le développement de l'Etat-providence et la massification scolaire ont entraîné l'essor de professions telles que les professeurs, mais aussi les professions intermédiaires de la santé, de l'éducation et du travail social. Dans les années 1980, de nombreux travaux ont été consacrés à ces « nouvelles classes moyennes », groupe formé « des salariés des professions nouvelles ou renouvelées grâce au développement des services étatiques ou para-publics, à l'accélération de l'innovation technologique et à l'extension du système éducatif » (Bidou *et al.*, 1983). Ces « nouvelles classes moyennes » se distingueraient de la petite bourgeoisie traditionnelle par leur propre modèle culturel, basé sur une forte implication dans les mouvements sociaux des années 1960-1970, un engagement associatif, un ancrage politique à gauche[42], ou encore un investissement et une valorisation de l'espace hors-travail, en particulier du quartier de résidence (Bidou, 1984 ; Chalvon-Demersay, 1984).

40. L. Chauvel additionne ouvriers et employés pour obtenir ce taux, qui reste approximatif dans la mesure où les fractions les plus qualifiées de ces catégories sociales peuvent être assimilées aux classes moyennes.

41. La petite bourgeoisie désigne la petite bourgeoisie indépendante (petits entrepreneurs, commerçants) et la petite bourgeoisie diplômée (professions libérales, petits fonctionnaires).

42. L'essor des « nouvelles classes moyennes » expliquerait l'arrivée au pouvoir du Parti socialiste en 1981 (Bidou *et al.*, 1983).

- Les classes moyennes, « un ensemble composite traversé de clivages et d'oppositions multiples » (Bosc, 2008)

Les classes moyennes constituent sans doute la classe sociale la plus hétérogène et la plus complexe à définir, ce qui a alimenté de vifs débats. Mais elles ne sont réellement devenues un objet de recherche que dans les années 1980, la sociologie s'étant longtemps basée sur une vision bipolaire de la société (Bidou-Zachariasen, 2004). Dans une définition très large et vague, les classes moyennes correspondent à la classe dotée de caractéristiques sociales proches de la moyenne. En particulier, les classes moyennes se définiraient par leur position intermédiaire dans la hiérarchie du travail, comme l'explique L. Maurin : « il s'agit d'actifs qui, dans leur travail, disposent d'une autonomie certaine, évitent les tâches répétitives, mais en même temps, n'ont pas le pouvoir d'influencer la stratégie de l'entreprise ou de l'institution qui les emploie » (Maurin, 2003b). Ceci étant dit, des désaccords subsistent au sein de la communauté scientifique. Selon E. Maurin et E. Préteceille, les classes moyennes se limitent aux professions intermédiaires, aux petits et moyens indépendants et incluent la partie la plus qualifiée des employés (Maurin, 2003a ; Préteceille, 2006). Mais la définition des classes moyennes est très souvent plus large : dans la tranche supérieure, elles engloberaient la majorité des cadres de la fonction publique, les professeurs et professions intellectuelles, ainsi que les cadres d'entreprises non dirigeants (Bosc, 2008). La principale difficulté consiste à déterminer les frontières entre les classes moyennes et les autres classes sociales, qui apparaissent assez poreuses.

En termes de revenus, les spécialistes définissent en général une fourchette autour du niveau de vie médian[43], qui rapporte le revenu médian aux unités de consommation, ce qui permet de tenir compte des économies d'échelle au sein des ménages[44]. L. Maurin adopte une définition assez large des classes moyennes, située entre les 40% les plus pauvres et les 20% les plus riches, ce qui permet d'intégrer une partie des employés et des ouvriers (Maurin, 2003b)[45]. Mais comme le souligne L. Chauvel, les définitions économiques des classes moyennes restent « très conventionnelles et sont susceptibles de laisser place à de nombreuses variations » (Chauvel, 2006, p. 24). Une définition des classes moyennes – et des classes sociales en général – ne peut donc pas se limiter à qualifier le capital économique ; cette dimension doit être croisée avec d'autres caractéristiques sociales, en particulier le capital culturel (Bourdieu, 1979).

Sur le plan du capital culturel, les classes moyennes occupent également des positions diverses. De manière générale, les classes moyennes accordent une grande importance à la formation scolaire, puisqu'elle représente un moyen de reproduction sociale, voire d'ascension

43. L'indicateur de revenu moyen est rarement utilisé car il est caractérisé par une dispersion élevée. En 2008, le niveau de vie médian en Ile-de-France s'élevait à 21 373 euros annuels, mais avec de fortes disparités intra-régionales, puisqu'il s'élevait à 16 921 euros en Seine-Saint-Denis (situé au dernier rang des départements français) contre 23 951 euros à Paris (Insee-DGI, revenus disponibles localisés).

44. Selon l'échelle d'équivalence de l'OCDE, on compte 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans et plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

45. Les ménages appartenant aux classes moyennes auraient alors un niveau de vie médian compris entre 1 500 euros et 4 570 euros mensuels.

sociale. Cela est illustré par l'intensité de leur engagement dans les associations de parents d'élèves et les pratiques d'évitement scolaire, répandues parmi ces ménages (Van Zanten, 2001). Mais le niveau de formation des classes moyennes est assez hétérogène et varie en fonction de l'âge. En effet, conséquence de la hausse générale du niveau de formation en lien avec la massification scolaire, les jeunes générations des classes moyennes sont en moyenne plus diplômées que les générations précédentes. Pour autant, cette hausse générale du niveau de formation dans la société française n'efface pas les effets de stratification sociale (Donnat, 2003 ; Bosc, 2008). Les pratiques culturelles et sociales des « nouvelles classes moyennes » sont relativement bien connues, dans la mesure où les travaux sur ces fractions des classes moyennes ont été nombreux depuis les années 1980. Ainsi, C. Bidou a montré que les « nouvelles classes moyennes » se distinguent par un modèle culturel et des valeurs associées au libéralisme culturel, comme en témoignent leurs pratiques professionnelles, sociales et familiales. De manière générale, les « nouvelles classes moyennes » sont plus dotées en capital culturel qu'en capital économique, et ont des pratiques culturelles intenses (fréquentation de théâtres, musées et cinéma, lecture) et révèlent une préférence pour les activités distinctives, tels que la pratique d'un instrument de musique, l'attrait pour le cinéma d'art et d'essai ou encore l'art contemporain.

Mais l'attention accordée aux « nouvelles classes moyennes » a sans doute amené à négliger les autres fractions des classes moyennes, qui ne partagent pas le même modèle culturel[46]. Récemment, un groupe de chercheurs s'est intéressé aux « petits-moyens », terme désignant la strate située entre le haut des classes populaires et le bas des classes moyennes, qui « occupent des positions professionnelles subordonnées (…) [mais] ont acquis suffisamment de ressources pour ne plus s'identifier complètement aux classes populaires et ne plus être confondues avec elles » (Cartier *et al.*, 2008, p. 11). Les pratiques et représentations de ces « petits-moyens » qui habitent un quartier pavillonnaire de composition sociale assez mixte sont très différentes de celles des « nouvelles classes moyennes ». Leurs pratiques domestiques et rapport à l'espace résidentiel sont structurés par des normes familiales traditionnelles, et les sociabilités de voisinage se déploient essentiellement autour des enfants. Ces ménages s'investissent dans la vie locale de leur quartier, mais selon d'autres modalités que les « nouvelles classes moyennes ». Leurs engagements associatifs, religieux et politiques (de gauche comme de droite) sont assez diversifiés.

Enfin, les fractions supérieures des classes moyennes sont moins bien connues puisqu'elles ont peu attiré l'attention des chercheurs. Leurs membres appartiennent essentiellement aux cadres et professions intellectuelles supérieures, travaillent souvent dans le secteur privé, et sont bien dotés en capital culturel comme en capital économique. Au sein même de cette fraction, les pratiques culturelles et sociales apparaissent assez variables. Ainsi, S. Tissot qualifie de progressiste la bourgeoisie du South End à Boston, alors que d'autres travaux qui ne portent pas *per se* sur les classes moyennes supérieures indiquent que le modèle culturel de cette fraction

46. Cette attention accordée aux nouvelles classes moyennes vient sans doute en partie du fait que les chercheurs qui l'étudient en sont issus.

de classe s'écarte de l'idéal de libéralisme culturel porté par les « nouvelles classes moyennes » et tendrait à être plus conservateur (Bacqué, Fijalkow, 2006).

Finalement, les classes moyennes constituent « un ensemble composite traversé de clivages et d'oppositions multiples » (Bosc, 2008, p. 27). La principale ligne de clivage oppose indépendants et salariés. Au sein du salariat, les classes moyennes se différencient selon l'axe vertical de la hiérarchie socio-professionnelle, et selon l'axe horizontal des secteurs public et privé. Si les classes moyennes disposent d'un volume global de capital moyen, la structure du capital – économique, culturel, social – peut être très variable selon ses membres. Les revenus des classes moyennes sont marqués par une forte dispersion, contrairement aux classes populaires. En outre, les classes moyennes constituent un « ensemble politiquement éclaté » (Mayer, 2003). Cette hétérogénéité des classes moyennes démontre l'importance d'analyser la structure du capital dans son ensemble : certains membres des classes moyennes, comme les intermittents du spectacle, ont un capital économique très limité, mais un capital culturel élevé, ce qui les distingue nettement des classes populaires.

Pour appréhender les classes moyennes, le passage des classes sociales aux catégories socio-professionnelles de l'Insee s'avère assez problématique. En effet, les classes moyennes regroupent les professions intermédiaires, mais également une partie des cadres et professions intellectuelles supérieures (professions libérales, cadres de la fonction publique, mais également cadres du privé).

Les travaux sur la gentrification ne portent pas strictement sur les classes moyennes. En effet, la catégorie des gentrifieurs est très large : selon les travaux, les auteurs et les terrains, elle s'étend du bas des classes moyennes aux classes supérieures. Certains auteurs comme S. Sassen (1991) ou N. Smith (1996) considèrent que les gentrifieurs sont principalement des « salariés du secteur privé des multinationales et des services avancés aux entreprises, d'un haut niveau scolaire et de qualification, à revenus élevés » (Fijalkow, Préteceille, 2006, p. 6). Selon S. Sassen, la globalisation se traduirait par une bipolarisation de la structure sociale et un rétrécissement des classes moyennes dans les villes globales (Sassen, 1996). Mais cette thèse de la dualisation sociale dans les villes globales a été très critiquée, en particulier par C. Hamnett et E. Préteceille (Hamnett, 1995 ; Butler, Robson, 2003 ; Préteceille, 2006). Dans d'autres travaux, le groupe central des gentrifieurs correspond aux classes moyennes (Bacqué, Fijalkow, 2006). En particulier, les professions culturelles ont été identifiées comme des groupes pionniers et moteurs dans la diffusion du processus de gentrification (Bordreuil, 1994 ; Ley, 2003). Les caractéristiques des gentrifieurs dépendent des terrains observés et de l'avancée du processus de gentrification : ainsi à Paris, A. Clerval considère que les gentrifieurs sont assez éloignés des classes moyennes : « leur revenu est clairement plus élevé que la moyenne, leur niveau de qualification également élevé, et leur patrimoine immobilier potentiellement important » (Clerval, 2008, p. 219).

- « Les classes moyennes à la dérive » ?

Ces dernières années, certains chercheurs ont défendu la thèse d'une crise des classes

moyennes, relayant des débats politico-médiatiques. En 2006, L. Chauvel a publié un essai intitulé *Les classes moyennes à la dérive*, dans lequel il évoque pêle-mêle la stagnation démographique des classes moyennes, la fragilisation du salariat intermédiaire, un processus de déclassement particulièrement marqué pour ces catégories de population, la fin du mouvement de moyennisation de la société, ou encore la désagrégation d'un groupe qui avait occupé une place centrale dans les luttes sociales. L. Chauvel conclut à une crise généralisée des classes moyennes : « Situées hier au centre des espoirs, marquées par l'expansion numérique et l'homogénéisation culturelle, considérées comme hautement attractives par leur capacité d'assimilation de groupes sociaux issus tout aussi bien des classes populaires que de la bourgeoisie, promises à un avenir de progrès, […] vouées peut-être en définitive à se fondre dans un ensemble unique – *la* classe moyenne -, ces catégories subissent aujourd'hui un grand retournement de tendance et deviennent comme un ensemble repoussoir dont il faut coûte que coûte sortir par le haut. » (Chauvel, 2006, p. 13). Selon E. Maurin, les classes moyennes seraient animées par une peur généralisée du déclassement, qui orienterait en conséquence leurs stratégies (Maurin, 2009). Sur le plan résidentiel, cela se traduirait par la recherche d'un entre soi, pour éviter la proximité spatiale avec les catégories situées en-dessous qui symboliseraient ce déclassement social (Maurin, 2004). Cette thématique du déclassement des classes moyennes est également très présente dans les discours médiatiques[47] et politiques, qui soulignent la baisse du pouvoir d'achat des classes moyennes, la précarisation du monde du travail qui ne les épargne pas, ou encore la concurrence scolaire et l'inflation des titres scolaires.

Mais comme le souligne S. Bosc, « rien n'est moins sûr que ces différents diagnostics, à supposer qu'ils soient pertinents, fassent système, encore moins qu'ils concernent les classes moyennes en particulier » (Bosc, 2007, p. 152). En effet, L. Chauvel décrit des transformations sociétales d'ensemble qui ne sont pas spécifiques aux classes moyennes et touchent en premier lieu les membres des classes populaires, telles que la précarisation du salariat. De même, le sentiment de déclassement des jeunes générations, lié au décalage entre le niveau de formation et les emplois réellement offerts, n'est pas propre aux classes moyennes et touche avant tout les jeunes issus des milieux populaires comme l'a montré S. Beaud (Beaud, 2008). Enfin, L. Chauvel grossit les traits de sa démonstration, en opposant la période actuelle aux décennies des Trentes Glorieuses, porteuses d'une dynamique de moyennisation de la société et d'une ascension sociale favorisée par un système méritocratique, alors que ces arguments ont été très contestés. Il n'est donc pas possible de conclure à une déstabilisation généralisée des classes moyennes et de porter un « discours globalisant » (Bosc, 2007) sur cette classe sociale, caractérisée par une grande hétérogénéité.

Depuis les années 2000, les travaux consacrés aux classes moyennes ont été nombreux. Selon J-Y. Authier et S. Vermeersch, « ceux-ci ont peu exploré les modes d'inscription spatiale

47. On peut citer par exemple l'émission de Service Public du vendredi 3 février 2012 sur France Inter, qui avait pour titre : « Les classes moyennes n'ont plus les moyens ? », et qui comptait parmi ses invités E. Maurin, mais également N. Mayer et A. Fourcaut (France inter, 2012).

des classes moyennes et ce que les classes moyennes doivent, dans leur ensemble et dans leur diversité, aux espaces dans lesquels elles résident et aux espaces plus ou moins éloignés de leur domicile dans lesquels se déploie leur vie sociale » (Authier, Vermeersch, 2012, p. 9-10). Pourtant, il nous semble que les recherches portant sur le rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes sont relativement nombreuses. Ces travaux portent sur des situations territoriales variées, allant des quartiers anciens centraux (Authier, 2003 ; Espaces et sociétés, 2008 ; Launay, 2011), aux quartiers de banlieue proche (Collet, 2010 ; Vermeersch, 2011) ou plus lointaine (Cartier *et al.*, 2008), voire au périurbain (Jaillet, 2004).

b) Stratégies résidentielles des classes moyennes : le choix d'habiter un quartier populaire

Selon les travaux sur les stratégies résidentielles des classes moyennes et des gentrifieurs[48], le choix d'habiter un quartier populaire se situerait à l'articulation entre plusieurs facteurs : les contraintes économiques, les aspirations liées au logement et une préférence pour la mixité sociale. Les travaux sur la gentrification insistent sur deux motivations principales : la préférence pour un mode de vie urbain, impliquant une localisation centrale dans l'agglomération, et le goût pour le logement ancien et la réhabilitation (Ley, 1994 ; Clerval, 2008 ; Collet, 2010 ; Chabrol, 2011).

Dans un contexte de hausse généralisée des prix de l'immobilier, les contraintes économiques joueraient un rôle de plus en plus important dans l'accès au logement et les mobilités résidentielles des ménages, en particulier des classes moyennes. Lors de la dernière décennie, les prix de l'immobilier ont connu une progression bien supérieure à celle des revenus des ménages (Friggit, 2010). En Île-de-France, la crise du logement quantitative (insuffisance de la production de logement par rapport à la demande) et qualitative se traduit par une stagnation de la mobilité résidentielle « alors que tous les facteurs sociologiques – mobilité professionnelle et ruptures familiales notamment – auraient dû jouer dans le sens de son accroissement » (Driant, 2013, p. 10). Si la crise du logement francilienne touche en premier lieu les ménages les plus pauvres, « elle touche aussi les ménages de classe moyenne, voire pour certains de classe moyenne supérieure. Dans le cœur de l'agglomération francilienne, à Paris notamment, un nombre non négligeable de ménages de classe moyenne supérieure sont confrontés au surpeuplement et/ou à un effort financier excessif » (Driant, 2013, p. 12). Les recherches sur la gentrification en Île-de-France mettent l'accent sur les contraintes économiques pesant sur les choix résidentiels des classes moyennes, ces contraintes les conduisant à s'installer dans des quartiers populaires de la capitale voire de banlieue (Clerval, 2008 ; Collet, 2010)[49]. Selon A. Clerval, le marché immobilier joue un rôle moteur dans la gentrification à Paris, puisqu'il conduit les ménages acteurs du processus « à acquérir un logement dans les quartiers les plus populaires et immigrés

48. Nous mobilisons ici à la fois les travaux sur les choix résidentiels des classes moyennes, et ceux qui s'inscrivent dans le champ de recherche de la gentrification.

49. Voir également le numéro d'*Espaces et Sociétés* consacré à la gentrification urbaine (2008).

de la capitale, dans lesquels les prix sont les plus bas » (Clerval, 2008, p. 520). A cet égard, S. Vermeersch explique que « la poursuite de la flambée des prix de l'immobilier parisien continue à pousser 'au-delà du périph' de plus en plus de familles aspirant simultanément à la propriété et à l'agrandissement » (Vermeersch, 2011, p. 151). Cet éloignement du centre représenterait alors un « choix par défaut » (Collet, 2010), vécu par certains comme une contrainte forte, voire comme une « forme de déclassement » (Vermeersch, 2011, p. 151). D'autres ménages s'accommodent de cet éloignement au centre et contribuent à la revalorisation de leur espace résidentiel – et à travers, de leur position sociale – en investissant leur quartier et ses réseaux de sociabilité (Collet, 2008 ; Ripoll, Tissot, 2010 ; Vermeersch, 2011).

Les recherches sur les choix résidentiels des gentrifieurs mettent en avant l'importance du logement dans leurs stratégies résidentielles. L'installation dans les quartiers populaires serait motivée par une préférence pour le logement ancien et les logements « atypiques » tels que les lofts, les ateliers d'artistes – les gentrifieurs comprenant une part importante de professions artistiques (Zukin, 1982 ; Bordreuil, 1994 ; Collet, 2012b). Les logements dégradés des quartiers populaires permettent aux gentrifieurs de disposer d'une grande surface à un coût attractif, qu'ils peuvent réhabiliter. L'investissement dans le logement et sa réhabilitation représentent également un enjeu de distinction sociale et d'esthétisation (Ley, 2003) : ces pratiques participent de stratégies de distinction sociale des gentrifieurs au sein de leur espace résidentiel, et leur permettent de contribuer à la revalorisation de leurs trajectoires résidentielles et sociales (Collet, 2012a). Par conséquent, certains types de tissus urbains seraient plus susceptibles d'attirer des gentrifieurs : les tissus anciens et dégradés, ainsi que les tissus faubouriens, qui mêlent petits ateliers ou entrepôts et habitat ouvrier dégradé (Clerval, 2008 ; Ley, Dobson, 2008 ; Collet, 2010).

En outre, les gentrifieurs se distinguent par une préférence pour les quartiers centraux, pour limiter les déplacements pendulaires domicile-travail, mais également pour disposer à proximité de leur domicile d'une offre conséquente en services et équipements – notamment culturels (Ley, 1994 ; Clerval, 2008 ; Chabrol, 2011). Cette recherche de la centralité est parfois associée à un rejet de la banlieue lointaine et du périurbain. La centralité telle qu'elle est conçue par les gentrifieurs renvoie à des caractéristiques fonctionnelles (équipements et services, en particulier accessibilité en transports en commun), mais comporte également une dimension symbolique. La centralité est la « propriété de ce qui est *au* centre, ou de ce qui est *un* centre » (Brunet *et al.*, 1993, p. 95). Elle fait donc référence à la « capacité de polarisation de l'espace et d'attractivité d'un lieu ou d'une aire qui concentre acteurs, fonctions et objets de société » (Lévy, Lussault, 2003, p. 139). La centralité est mouvante, relative et subjective : comme l'a souligné S. Vermeersch, une même localisation dans l'agglomération peut être perçue de manière très différente selon les ménages et leurs trajectoires résidentielles et sociales, tantôt proche du centre, tantôt éloignée (Vermeersch, 2011).

D'après l'ensemble des travaux que nous venons d'évoquer, la localisation des classes moyennes dans des quartiers populaires résulte principalement d'un ajustement des contraintes

économiques à leurs aspirations à l'égard du logement. Les chercheurs insistent sur le rôle central du logement dans les stratégies résidentielles des gentrifieurs ou des classes moyennes. Leurs aspirations liées au logement concernent tant ses caractéristiques matérielles (volonté d'avoir un logement plus grand, un logement ancien ou atypique), sa localisation dans une zone centrale de l'agglomération, qu'une volonté d'accéder à la propriété. Finalement, présentés ainsi, leurs choix paraissent relativement indifférents aux caractéristiques de leur quartier, du moment qu'il se situe dans la zone centrale de l'agglomération. En particulier, leurs choix résidentiels ne découleraient pas d'une préférence pour les quartiers populaires. Selon A. Clerval, les quartiers populaires dévalorisés leur permettraient essentiellement de réaliser leur projet résidentiel, sans qu'ils aient une attirance particulière pour ce type de quartier. Ainsi, elle explique que les gentrifieurs parisiens choisissent d'habiter dans des quartiers populaires, car cela leur permet de rester dans la capitale tout en satisfaisant leurs aspirations en termes de logement : « Il faut souligner qu'ils [les gentrifieurs] ne s'installent dans ces quartiers que sous la contrainte du marché immobilier. Ils ne choisissent pas d'habiter dans un quartier mixte, mais d'habiter coûte que coûte dans Paris » (Clerval, 2013)[50]. De la même façon, présentant les premiers résultats d'une recherche sur les quartiers gentrifiés à Paris et San Francisco, J-Y. Authier et S. Lehman-Frisch faisaient l'hypothèse que la mixité sociale du quartier n'était pas une motivation déterminante dans les stratégies résidentielles des gentrifieurs, qui choisissent avant tout leur logement, et beaucoup moins leur quartier (Authier, Lehman-Frisch, 2013). A l'inverse, dans ses travaux sur Belleville, P. Simon montre que certaines classes moyennes et supérieures – les « multiculturels » – sont venues s'installer dans le quartier parce qu'elles recherchent une « proximité avec les classes populaires et les immigrés » (Simon, 1997, p. 56). Soulignons néanmoins que ce n'est pas le cas de tous les ménages de classes moyennes qui choisissent de s'installer dans des quartiers populaires, comme l'a montré S. Vermeersch dans le cas du Val-de-Fontenay : « Il ne s'agit pas pour eux être d'être « proches » des milieux populaires et la « mixité sociale » n'est pas convoquée pour légitimer ou expliquer leur choix, comme cela peut arriver dans les faubourgs de l'Est parisien, à la Goutte d'Or (Bacqué, Fijalkow, 2007), dans certains quartiers du 14e arrondissement (Vermeersch, 2006) ou encore à Saint-Denis (Bacqué, Fol, Lévy, 1998). » (Vermeersch, 2011, p. 141). Selon A. Collet, la valorisation de la mixité sociale et des quartiers populaires serait un moyen pour les classes moyennes d'investir leur quartier de résidence de valeurs positives et participerait à la « construction symbolique d'un quartier désirable » (Collet, 2012a, p. 30). Le caractère populaire du quartier n'entrerait donc pas en compte dans les choix résidentiels des classes moyennes, mais ne serait valorisé qu'à posteriori. Pourtant, en s'installant dans des quartiers populaires, certains membres des classes moyennes se distinguent d'autres fractions de cette classe sociale qui décident d'habiter dans des quartiers plus homogènes socialement, où les classes moyennes et supérieures sont mieux représentées. A cet égard, C. Bidou ou S. Tissot

50. La volonté de se localiser dans Paris intra-muros joue sans doute un rôle important pour les gentrifieurs qui habitent la capitale. Mais il faut également tenir compte d'effets de contexte : les gentrifieurs parisiens s'installent pour beaucoup dans des quartiers où le processus de gentrification est déjà très avancé.

ont montré que la localisation de classes moyennes ou supérieures dans des quartiers populaires leur permettait de se distinguer des autres fractions dominantes de l'espace social et d'imposer à travers leur statut social et leur inscription dans des réseaux locaux socialement homogènes une domination symbolique dans leur quartier, donc de retirer un profit de distinction (Bidou, 1984 ; Tissot, 2011).

c) Inscription territoriale des classes moyennes, rapport au quartier et à la mixité sociale

Depuis les années 1980, de nombreux travaux de recherche ont souligné le décalage entre les discours et les pratiques des classes moyennes à l'égard de la mixité sociale : de manière générale, les ménages de classes moyennes habitant les quartiers populaires valorisent la mixité sociale dans leur discours, mais leurs pratiques apparaissent socialement sélectives (Bidou, 1984 ; Bacqué, Fol, 1997 ; Authier, 2008 ; Launay, 2011). Les pratiques des ménages – dans leur quartier ou en-dehors – apparaissent distinctives, tant sur le plan culturel (associations culturelles, fréquentation des équipements culturels, activités extra-scolaires des enfants) que sur le plan commercial. Les travaux ont mis en évidence l'importance des pratiques d'évitement scolaire des parents de classes moyennes, particulièrement marquées lorsqu'ils résident dans des quartiers populaires (Van Zanten, 2001 ; Oberti, 2007b ; Authier, Lehman-Frisch, 2013). Surtout, les réseaux de sociabilité des classes moyennes sont largement dominés par l'homogamie sociale : l'inscription des classes moyennes dans des réseaux locaux plus ou moins formels participe à la reconstruction d'un entre soi. En s'installant dans des quartiers populaires, certains membres des classes moyennes sont surtout à la recherche d'un « effet paysage » (Simon, 1995) et « la contemplation du spectacle de la convivialité locale suffit à satisfaire leur goût de la sociabilité » (Authier, 2008, p. 113).

Les travaux ont insisté sur l'investissement des classes moyennes dans la vie locale de leur lieu de résidence, particulièrement lorsqu'elles habitent des quartiers populaires (Bidou *et al.*, 1983 ; Tissot, 2011 ; Bacqué *et al.*, 2014). S. Tissot a montré que l'engagement associatif de la « bourgeoisie progressiste » dans le South End à Boston lui permettait de contrôler la mixité sociale (Tissot, 2011). L'investissement dans la vie locale permet également aux classes moyennes d'imposer une domination symbolique dans leur quartier (Collet, 2010). Enfin, il permet aux classes moyennes de construire un entre soi, dans des quartiers où elles sont minoritaires. Mais l'investissement et l'engagement des classes moyennes prend des formes très diverses selon leurs trajectoires sociales et résidentielles. Certaines catégories des classes moyennes se distinguent par un engagement à gauche, un militantisme politique ou associatif, « un investissement auprès de groupes démunis (immigrés, habitants de pays du Sud, détenus) » [populations défavorisées, toxicomanes] (Lechien, 2013, p. 256). Ces formes d'engagement caractérisent en général les professions liées au développement de l'Etat providence (santé, travail social, éducation et culture) (Bidou *et al.*, 1983 ; Lechien, 2013). Dans leur quartier de résidence, ces catégories de classes moyennes sont particulièrement impliquées dans des associations locales, des sections

locales de partis politiques de gauche ou d'extrême-gauche, ou encore dans des « luttes urbaines » pour défendre l'accès au logement des populations défavorisées en réaction à des projets de rénovation des quartiers anciens (Bacqué, Fijalkow, 2006). Les recherches sur les quartiers en cours de gentrification ont identifié d'autres fractions des classes moyennes, qui développent des stratégies de conquête sociale pour encourager la gentrification, en s'investissant dans les conseils de quartier par exemple (Bacqué, Fijalkow, 2006 ; Clerval, 2008). Ces ménages de classes moyennes ont un capital économique assez élevé, occupent en général des positions sociales plus élevées, dans les milieux culturels et les média. Enfin, les travaux ont également identifié des profils de classes moyennes peu investies dans la vie locale, souvent locataires, au capital économique limité, en particulier des étudiants ou jeunes actifs célibataires (Authier, 2003 ; Collet, 2010).

Plusieurs recherches récentes proposent des typologies du rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes habitant les quartiers populaires, et s'attachent en particulier à décrire leur rapport à la mixité sociale (cf. encadré 1.1). Ces différents travaux montrent que le rapport à la mixité sociale des classes moyennes habitant des quartiers populaires varie selon leur ancienneté dans le quartier, leurs caractéristiques sociales et leur trajectoire sociale, leur trajectoire résidentielle (parcours, statut d'occupation, projets résidentiels). Ces différentes typologies n'étant pas construites selon les mêmes critères, il est difficile de les comparer : dans la typologie de P. Simon, c'est surtout le statut d'occupation qui oppose les transplantés et les multiculturels, qui ont des caractéristiques sociales proches (Simon, 1995). D'autres typologies sont davantage fondées sur les caractéristiques sociales des classes moyennes et opposent les classes moyennes exerçant des emplois dans le secteur public, le champ du social ou de l'éducation, plus ouvertes à la mixité sociale que les professions culturelles ou du secteur privé (Bacqué, Fijalkow, 2006 ; Collet, 2010). Quant à J-Y. Authier, il intègre la trajectoire sociale des classes moyennes, et il montre par exemple que les ménages issus de la classe ouvrière s'installent avant tout par commodité dans le quartier Saint-Georges à Lyon. Enfin, sans nécessairement proposer de typologie, d'autres travaux nous permettent de dégager des variables sociales déterminantes pour comprendre le rapport à la mixité sociale des classes moyennes.

Encadré 1.1. Typologies sur le rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes habitant les quartiers populaires

Dans ses travaux sur Belleville, P. Simon distingue deux groupes de classes moyennes : les « **transplantés** » et les « **multiculturels** » (Simon, 1995). Les « transplantés » sont des locataires du parc HLM qui n'ont pas choisi de vivre dans le quartier ; ils se sentent donc dans un environnement hostile. A l'inverse, les « multiculturels » valorisent les mélanges culturels et sociaux mais sont finalement plus à la recherche d'un « effet paysage » que d'une réelle proximité avec les catégories populaires et immigrées du quartier. Cependant, ils se mobilisent pour le relogement sur place des catégories populaires et immigrées habitant les immeubles qui vont être démolis. Ils cherchent ainsi à limiter l'embourgeoisement du quartier afin de conserver l'ambiance qui a motivé leur installation. Les deux groupes analysés par P. Simon correspondent à peu près aux mêmes catégories sociales mais se distinguent par le statut d'occupation de leur logement et leurs représentations.

A partir de la position dans le parcours résidentiel, J-Y. Authier construit une typologie des nouveaux habitants du quartier Saint-Georges à Lyon, qui connaît un fort renouvellement de population dans les années 1980 (Authier, 2003). Il distingue les **accédants culturels**, jeunes couples accédant à la propriété après une période de forte mobilité résidentielle et qui « s'emparent de Saint-Georges selon une logique culturelle et symbolique » ; les **accédants techniques**, moins jeunes et issus de la classe ouvrière et qui s'installent dans le quartier avant tout pour réaliser leur projet d'accession à la propriété ; les **nouveaux locataires**, jeunes et issus de milieux sociaux divers, étudiants et exerçant parfois des emplois précaires, qui cherchent surtout à se loger mais apprécient la convivialité du quartier.

Les travaux de M-H. Bacqué et Y. Fijalkow sur le quartier de la Goutte d'Or à Paris opposent un premier groupe de gentrifieurs, arrivés dans les années 1980, qui ont milité pour le relogement des populations modestes sur place après la rénovation d'une partie du quartier et un deuxième groupe de propriétaires récemment installés, qui développent des stratégies de conquête sociale pour encourager la gentrification (Bacqué et Fijalkow, 2006). Ce n'est pas tant l'ancienneté dans le quartier qui explique ces divergences dans les pratiques et représentations des gentrifieurs, que le fait qu'il ne s'agisse pas des mêmes catégories sociales. En effet, le premier groupe est constitué de couches moyennes travaillant dans le champ du social et de l'éducation, au capital économique limité. Les individus du deuxième groupe occupent des positions sociales plus élevées, et exercent souvent des professions dans le champ culturel et les média. Dans sa thèse sur les gentrifieurs des Pentes de la Croix-Rousse à Lyon et du Bas-Montreuil, A. Collet distingue différentes générations de gentrifieurs, selon leur date d'arrivée dans le quartier et le contexte de transformations urbaines et sociales à l'époque de leur installation : les « **pionniers** », les « **convertisseurs** » et les « **suiveurs** » (Collet, 2010). Selon l'avancée du processus de gentrification, ce ne sont pas les mêmes catégories qui s'installent dans ces quartiers : les pionniers rassemblent des salariés du public, cadres supérieurs ou professions intermédiaires de l'enseignement et la recherche, ainsi que des professions culturelles. Ils sont « sensibles à des courants variés de la gauche politique et syndicale » (Collet, 2010, p. 166). Les convertisseurs sont d'anciens Parisiens, jeunes parents travaillant dans le secteur culturel, au statut d'intermittent ou d'indépendant. Enfin, les suiveurs sont des célibataires locataires, encore dans un mode de vie étudiant lorsqu'ils s'installent dans le quartier. Les pionniers sont plus ouverts à la mixité sociale, et s'organisent pour lutter contre l'évitement scolaire, tandis que les convertisseurs ne valorisent pas particulièrement la mixité sociale, et assument leur sociabilité sélective.

Dans sa thèse sur la mixité sociale dans les quartiers populaires et les beaux quartiers à Paris, L. Launay a notamment analysé les rapports résidentiels dans deux ensembles de logements sociaux au peuplement assez diversifié, mêlant logement social intermédiaire et logement très social situé dans le quartier populaire de la Goutte d'Or (Launay, 2011). Deux groupes d'habitants – les « **cosmopolitains** » et les « **déclassés** » – se distinguent par leurs manières d'habiter et de cohabiter à différentes échelles (logement, cage d'escalier, immeuble, quartier). Les « déclassés » ont une représentation négative de leur installation dans le quartier, qu'ils trouvent trop populaire et assimilent à un « ghetto ». A l'inverse, les « cosmopolitains » valorisent l'ambiance du quartier et « ont construit une symbolique valorisant sa dimension populaire et culturelle » (Launay, 2011, p. 320). Les deux groupes se caractérisent par une sociabilité sélective, mais chez les « déclassés », l'entre-soi est plus marqué et certains se situent en retrait de la vie de voisinage. Ces deux types regroupent aussi bien des classes moyennes que des classes populaires. Cette typologie n'intègre pas les différences de position sociale au sein des classes moyennes, qui différencieraient éventuellement les classes moyennes cosmopolitaines des classes moyennes déclassées.

Plusieurs recherches sur la gentrification distinguent diverses générations de gentrifieurs qui s'installent dans les quartiers populaires à des stades différents du processus de transformations urbaines et sociales (Collet, 2010). Ces travaux ont souvent opposé des groupes de gentrifieurs « pionniers », relativement proches des catégories populaires et ouverts à la mixité sociale, et des groupes qui se sont installés dans les quartiers populaires essentiellement par commodité, parfois même dans l'attente d'une gentrification (Ley, 1994 ; Bacqué, Fijalkow, 2006). Les seconds sont plus réservés à l'égard de la mixité sociale. Mais en réalité, ces différences de génération ne sont pas tant dues à l'ancienneté des ménages, qu'au contexte de transformations dans lequel ils se sont installés. Selon l'avancée du processus de gentrification, ce ne sont pas les mêmes catégories sociales qui viennent s'installer dans les quartiers populaires : ainsi, plusieurs travaux ont montré que les premières générations de gentrifieurs sont surtout composées de professions culturelles ou intellectuelles, de personnes travaillant dans le secteur public, des professions intermédiaires de la santé, du travail social (les « nouvelles classes moyennes » décrites par C. Bidou dans les années 1980). L'installation de ces populations contribuant à une revalorisation physique et symbolique des quartiers populaires, ces derniers deviennent dans une deuxième phase attractifs pour d'autres catégories des classes moyennes, au capital économique plus élevé, travaillant souvent dans le secteur privé, et moins ouvertes à la mixité sociale. Néanmoins, divers travaux récents ont remis en cause le caractère linéaire du processus de gentrification, ce qui vient corriger ce modèle canonique (Bacqué, Fijalkow, 2006 ; Chabrol, 2011). En termes de caractéristiques sociales, une ligne de clivage oppose salariés du secteur public, plus ouverts à la mixité sociale, et salariés du secteur privé (Bacqué, Fijalkow, 2006 ; Collet, 2010 ; Authier, Lehman-Frisch, 2013).

Les caractéristiques socio-démographiques des ménages jouent également un rôle important dans la structuration du rapport au quartier, en particulier l'âge des ménages et leur composition. Ainsi, le fait d'avoir des enfants scolarisés intervient dans les représentations et pratiques de la mixité sociale, en lien avec l'importance des choix éducatifs dans les stratégies de reproduction et de « clôture sociale », comme le souligne A. Van Zanten : « dans un contexte caractérisé à la fois par une concurrence accrue entre diplômés pour un nombre réduit d'emplois bien rémunérés et socialement valorisés et par la massification de l'enseignement supérieur secondaire et de certaines filières de l'enseignement supérieur, les choix [éducatifs] constituent un des vecteurs principaux des stratégies que déploient les membres [des classes moyennes] pour confisquer et monopoliser certains services éducatifs au détriment des groupes situés en-dessous d'eux sur l'échelle sociale » (Van Zanten, 2013, p. 279). Dans leurs travaux sur la scolarisation des enfants dans les quartiers gentrifiés, J-Y. Authier et S. Lehman-Frisch mettent en avant différents éléments structurants dans le rapport à la mixité des parents gentrifieurs : le milieu familial (les couples « biculturels » étant plus ouverts à la mixité), le milieu professionnel (clivage entre salariés du secteur public et salariés du secteur privé), les expériences socialisatrices passées des parents, les expériences résidentielles passées (anciens quartiers de résidence voir autres pays de résidence).

Enfin, les trajectoires sociales et résidentielles des individus participent à la structuration du rapport au quartier et à la mixité sociale. A cet égard, J-Y. Authier note que les individus en ascension sociale ou résidentielle sont plus ouverts à la mixité sociale : « les groupes sociaux en cours de mobilité (ouvriers, cols blancs, classes moyennes), affirme par exemple Francine Dansereau, sont ceux qui tolèrent le mieux, voire valorisent les situations de mixité, à la différence des groupes défavorisés, exposés à la confrontation avec des façons de vivre inaccessibles » (Dansereau, 1992, citée par Authier, 2008, p. 118). Ainsi, le rapport au quartier dépend de la trajectoire résidentielle et sociale, en lien avec le contexte local et ses évolutions éventuelles. A cet égard, les auteurs de la France des petits-moyens ont particulièrement bien illustré ces interactions (Cartier *et al.*, 2008). Ils y décrivent notamment la transformation du peuplement d'un quartier de pavillons en bandes. A l'origine, ces pavillons étaient peuplés de jeunes couples avec enfants, qui avaient connu une « petite ascension sociale » et une sociabilité intense s'était établie entre ces familles qui partageaient les mêmes valeurs. Certains de ces ménages ont quitté le quartier pour poursuivre leur parcours résidentiel, et des ménages étrangers et plus pauvres sont venus les remplacer, en particulier des familles turques d'origine assyro-chaldéenne. Selon les « petits-moyens », ces familles seraient la cause du déclassement du quartier. En réalité, l'installation de ménages étrangers et plus pauvres est mal vécue par les « petits-moyens » : ils sont restés dans le quartier alors que d'autres « petits-moyens » ont poursuivi leur ascension sociale et résidentielle. Les auteurs soulignent également le rôle de l'âge dans les représentations du quartier : les « petits-moyens » qui sont restés dans le quartier sont des retraités qui passent beaucoup de temps à leur domicile, et ont tendance à se focaliser sur le bruit et ce qu'il se passe chez leurs voisins. Cet exemple montre bien comment la composition sociale d'un quartier et son image interviennent dans le positionnement social des petits-moyens. Selon les auteurs, contrairement aux habitants des quartiers gentrifiés, les petits-moyens « ne peuvent pas mettre à distance la réputation [locale de leur espace de résidence] car elle est au cœur de leur positionnement social » (Cartier *et al.*, 2008, p. 239). De manière générale, les travaux sur les classes moyennes montrent que le quartier de résidence joue un rôle de plus en plus important dans leur positionnement social (Authier, 2010 ; Collet, 2010 ; Authier, Vermeersch, 2012).

1.3. Conclusion

Dans ce chapitre, nous avons présenté un ensemble de travaux scientifiques qui relèvent de champs de recherche ou disciplines variées. Si l'ensemble de ces travaux est assez segmenté, une entrée thématique les rapproche : la mixité sociale, qui est devenue un objectif central des politiques de l'habitat depuis les années 1980.

Le succès du concept de gentrification à travers le monde tend à diffuser une image standardisée des politiques de l'habitat et plus largement des politiques urbaines, caractérisée par la volonté d'attirer les groupes sociaux aisés, dans une logique de compétition interurbaine. En banlieue rouge, nous faisons l'hypothèse que les politiques locales de l'habitat ne sont pas

uniquement orientées vers les classes moyennes, mais qu'elles visent aussi à garantir l'accès au logement des classes populaires. Ainsi, elles s'inscriraient dans la continuité des politiques déployées à destination de la classe ouvrière durant l'âge d'or de la banlieue rouge. Au-delà des travaux que nous avons présentés dans ce chapitre, nous avons construit notre objet de recherche et nos hypothèses à partir du champ de recherche de la banlieue rouge, qui s'est structuré dans les années 1970 autour de travaux d'historiens, de géographes et de sociologues (Fourcaut, 1988).

Chapitre 2. De la formation de la banlieue rouge à l'éclatement de l'identité locale

« Un "communisme municipal" du XXIe siècle peut-il voir le jour ? J'en suis certain. »

Patrick Braouezec, 2014

Ce chapitre retrace l'histoire de la banlieue rouge, en prenant comme point de départ la formation des banlieues ouvrières ou industrielles dès le début du XIX^{ème} siècle. A cet égard, C. Rhein souligne « l'importance du temps, des temporalités dans la mise en place et dans l'évolution du schéma de polarisation sociale. […] Les transformations de la société et du tissu industriel et urbain sont à analyser sur plusieurs décennies : c'est à cette échelle de temps que leur sens et leur ampleur sont lisibles. » (Rhein, 1998, p. 196). En proche banlieue parisienne, les principaux traits structurels du tissu industriel et de l'espace résidentiel se mettent en place à la fin du XIX^{ème} siècle (Fourcaut, 1988).

Le mythe d'une capitale parisienne encerclée par une ceinture de banlieues communistes naît dans les années 1920, après les scrutins électoraux de 1925 et 1926. Dans les décennies suivantes, l'assise électorale du Parti communiste se renforce dans les municipalités de la Seine-Banlieue et de la Seine-et-Oise pour atteindre son apogée après la Deuxième Guerre Mondiale.

Ce chapitre présente la formation d'une identité locale propre à la banlieue rouge structurée autour de la classe ouvrière, se traduisant par des politiques locales spécifiques à destination de la classe ouvrière, en particulier dans le champ du logement. Dans une dernière partie, le chapitre revient sur les évolutions économiques et sociales qui ont touché la banlieue rouge depuis les années 1970 et qui se sont traduites par un déclin du Parti communiste.

Précisons que le champ de recherche autour de la banlieue rouge ne se structure que dans les années 1970, au moment même où les premiers signes de son déclin apparaissent. Les recherches prennent essentiellement la forme de monographies d'histoire locale. Ces dernières vont permettre de dégager la portée symbolique de la banlieue rouge, et de l'ériger en véritable paradigme (Fourcaut, 1988). Dans ce chapitre, nous nous efforçons de faire une synthèse des différents travaux et études de cas qui existent sur la banlieue rouge – essentiellement d'histoire et de géographie – auxquels s'ajoutent des analyses personnelles pour la période récente.

2.1. Naissance et âge d'or de la banlieue rouge (XIX^{ème} siècle – 1977)

2.1.1. Formation de la banlieue rouge

a) La formation des banlieues ouvrières ou industrielles

Entre le XIX^{ème} siècle et l'entre-deux-guerres, la périphérie de Paris connaît deux cycles d'industrialisation et d'urbanisation qui consacrent la naissance de la banlieue au sens moderne du terme[1]. Le tissu urbain banlieusard qui se forme au 19ème siècle et dans l'entre-deux-guerres reste en marge du système haussmannien et échappe à toute planification urbaine (Roncayolo, 1998).

Le premier cycle d'industrialisation de la banlieue parisienne s'étend du milieu du XIX^{ème} siècle aux années 1920 et se diffuse à proximité des voies de communication. Pendant la première moitié du XIX^{ème} siècle, l'industrialisation se diffuse autour des canaux, sur la rive droite de Paris et le long du Canal de Paris[2], qui relie la Seine de l'Arsenal à Saint-Denis. Au cours de cette phase, le développement de l'industrie en banlieue se limite aux alentours du Canal Saint-Denis. A partir du milieu du XIX^{ème} siècle, l'industrialisation de la banlieue s'accélère, stimulée par la construction de réseaux ferrés et de grandes gares (Bastié, 1964 ; Rhein, 2005). Cette deuxième phase d'industrialisation touche la banlieue ouest, la Seine aval et le nord autour de la Plaine Saint-Denis. Le développement industriel de la banlieue sud est plus tardif[3] ; il s'accélère surtout à la fin du siècle alors que la Plaine Saint-Denis est déjà la première zone industrielle d'Europe. L'industrialisation de la banlieue résulte pour partie de transferts d'ateliers et usines de la capitale, mais aussi de nouvelles implantations (Bastié, 1964 ; Rhein, 2005). Le changement d'échelle de la production industrielle rend les grandes emprises de banlieue proches des axes de communication particulièrement attractives. Ce desserrement est dénoncé comme un rejet des activités nuisantes et polluantes vers la banlieue, ce qui va participer à la structuration de l'identité des banlieues ouvrières et industrielles (Faure, 1991 ; Fourcaut, 2007). A l'issue du cycle d'industrialisation, trois grands pôles industriels se dégagent en banlieue : un premier pôle au nord autour de Saint-Denis spécialisé dans la métallurgie ; un deuxième pôle dans la chimie au sud-est le long de la Seine autour d'Ivry-sur-Seine ; enfin un pôle de la construction mécanique, de l'automobile et de l'aéronautique au sud-ouest autour de Boulogne-Billancourt (Fourcaut, 1986 ; Rhein, 2005). En dehors de ces grandes zones industrielles, la plupart des communes de première couronne présentent un tissu urbain où s'imbriquent petits ateliers industriels et

1. Pendant longtemps le terme de banlieue avait un sens juridique qui désignait « le territoire situé hors des murs d'une ville et sur lequel s'étendait la juridiction de cette ville ». A l'époque moderne, le terme prend une signification géographique et désigne l'espace rural autour d'une ville touché par l'urbanisation (Fourcaut, 1988).

2. Le Canal de Paris ouvre en 1825.

3. D'après Jean Bastié, ce décalage est dû au développement précoce des voies de communication au nord de la capitale, et en particulier du Canal Saint-Denis (Bastié, 1964).

habitat ouvrier.

A partir de 1890, la croissance démographique et la construction immobilière s'accélèrent en banlieue et dépassent les niveaux de Paris intra-muros. Cette croissance démographique résulte essentiellement de migrations, à la fois de provinciaux et de parisiens, majoritairement des classes populaires (Magri, Chauveau, 1988 ; Faure, 1991). Elle s'inscrit dans un contexte de crise du logement ouvrier dans la capitale. Alors que la production de logements – en particulier ouvriers – entre dans une période de stagnation à Paris, la construction progresse en banlieue (Topalov, 1987). De 1890 à 1914, l'urbanisation touche essentiellement les communes limitrophes à la capitale qui ont connu un développement industriel. Des logements ouvriers se développent à proximité des grands pôles industriels, et le tissu urbain caractéristique des anciens faubourgs de Paris[4] mêlant petits ateliers industriels et habitat ouvrier s'étend à la banlieue proche (Rhein 1998). Cet habitat ouvrier est principalement constitué d'immeubles de rapport gérés par des rentiers, comprenant des petits logements locatifs aux densités élevées (Rhein, 1988 ; Pennetier, Viet-Depaule, 1988 ; Topalov, 1987). A la fin du XIX^{ème} siècle se développent aussi des espaces de résidence plus aisés en banlieue avec la première vague de construction de lotissements[5] destinés aux couches moyennes et aisées à l'ouest et au sud-ouest, érigés autour des noyaux villageois et gares (Rhein, 1988). Dans l'entre-deux-guerres, le deuxième cycle d'urbanisation, marqué par l'essor des lotissements, atteint la deuxième couronne (Bastié, 1964 ; Roncayolo, 1998). Cette deuxième génération de lotissements accueille plutôt des catégories populaires, ouvriers ou employés, qui ont souvent fait l'acquisition d'un lot pour construire eux-mêmes leur maison. Il revient aux lotisseurs d'aménager les parcelles, c'est-à-dire de les raccorder aux réseaux urbains, en particulier à la voirie. Mais en l'absence de législation jusqu'à la loi Sarraut de 1928, beaucoup de lotisseurs négligent l'aménagement des parcelles et de nombreux ménages populaires se retrouvent « mal-lotis », sans raccordement aux réseaux urbains (Fourcaut, 1986). Par ailleurs, ces quartiers non planifiés sont aussi souvent mal desservis par les transports en commun, au contraire des lotissements bourgeois développés à proximité des gares. A la différence de la première phase d'urbanisation de la banlieue, ces logements sont éloignés des pôles d'emploi de l'agglomération (Magri, Chauveau, 1988). Trois grandes zones de lotissements se développent en banlieue parisienne : une première au sud le long des lignes de chemin de fer d'Orléans et de Sceaux ; une seconde au nord-ouest dans la boucle de la Seine ; enfin une au nord dans le prolongement de la Plaine Saint-Denis[6] (Fourcaut, 1986). Dans le même temps, l'accroissement de population se poursuit dans les communes de proche banlieue urbanisées à la fin du 19ème siècle. Les logements construits y sont majoritairement des logements collectifs, essentiellement des immeubles de rapport ainsi que les premiers immeubles d'HBM.

A la veille de l'implantation du Parti communiste autour de la capitale, le tissu urbain et le

4. Avant l'annexion de 1860.

5. Le lotissement désigne la division d'une parcelle en plusieurs parcelles.

6. Bobigny, Drancy, Blanc-Mesnil, Garges.

peuplement de la banlieue sont très hétérogènes[7], résultat des différentes phases d'industrialisation et d'urbanisation. A cette époque, la proche banlieue comprend majoritairement des communes ouvrières, industrialisées au 19ème siècle ou situées à proximité des trois pôles industriels. Cet espace de résidence des ménages ouvriers est interrompu par deux zones majoritairement peuplées de catégories aisées : en banlieue ouest autour de Neuilly dans le prolongement des Beaux Quartiers parisiens, et en banlieue est autour du Bois de Vincennes (Faure, 1991). En deuxième couronne s'étendent des communes résidentielles pour l'essentiel, sauf en Seine-Amont où l'industrie s'est diffusée vers le sud (Bastié, 1964). La composition sociale des communes touchées par la poussée des lotissements à la fin du 19ème siècle, mais surtout dans l'entre-deux-guerres, est variable. Elle dépend notamment de leur localisation et en particulier de la proximité aux gares (Bastié, 1964 ; Rhein, 1988).

La banlieue représente un « monde nouveau » (Fourcaut, 1986) pour les ouvriers parisiens et provinciaux qui s'y installent. Le syndicalisme, les associations participent à la construction d'une identité ouvrière. Du fait de l'omniprésence des militants et élus communistes dans la vie locale, cette identité ouvrière va se muer en une identité locale propre à la banlieue rouge (Bastien, 1988 ; Magri, Chauveau, 1988 ; Magri, Topalov, 1990 ; Fourcaut, 1995).

b) Conquête des municipalités et essor de l'implantation communiste en banlieue

L'implantation communiste en banlieue s'inscrit dans ce contexte de croissance rapide d'une population ouvrière et de développement de l'habitat ouvrier, sous la forme d'immeubles de rapports ou de lotissements.

Trois grandes périodes marquent l'implantation communiste en banlieue : les années 1920, caractérisées par des conquêtes encore fragiles ; les années 1930 où les conquêtes sont durables ; enfin, la période de l'après-guerre caractérisée par une remarquable stabilité du communisme en banlieue qui y renforce même son assise. En décembre 1920, au lendemain de la scission entre la Section Française de l'Internationale Ouvrière et la Section Française de l'Internationale Communiste qui donne naissance au Parti communiste français, sur les 23 municipalités socialistes, 17 adhèrent au Parti communiste[8]. Mais l'implantation du Parti communiste à la tête des municipalités de banlieue reste fragile : dans les années qui suivent, plusieurs d'entre elles ayant adhéré à la SFIC après le Congrès de Tours retournent au Parti socialiste ou sont marquées par des dissidences[9]. A la veille des élections municipales de 1925, il ne reste que quatre municipalités gérées par le Parti communiste en Seine-banlieue : Saint-Denis, Bobigny,

7. Les sources permettant de reconstituer la géographie sociale de l'époque sont rares et plutôt éparses, rarement disponibles à l'échelle des communes (Rhein, 1988).

8. Les élections municipales de 1919 avaient été marquées par un succès du Parti socialiste qui avait remporté 13 municipalités supplémentaires en Seine-banlieue (qui comptait 78 communes). Les municipalités en place avaient pâti d'un discrédit faisant suite aux difficultés quotidiennes rencontrées par la population pendant la 1ère Guerre Mondiale (Pennetier, Viet-Depaule, 1988).

9. En Seine-banlieue, seule Bobigny n'a pas connu de « retour à la vieille maison » ou dissidence (Fourcaut, 1986).

Villetaneuse et Choisy-le-Roi (Fourcaut, 1986). Les élections législatives de 1924[10] et municipales de 1925 voient l'influence du Parti communiste se renforcer en banlieue. Aux élections législatives de 1924, le Parti communiste remporte les suffrages de 26% des inscrits en Seine-banlieue et 24,2% en Seine-et-Oise (Fourcaut, 1995). Paul Vaillant-Couturier, élu député communiste, publie alors un article dans *l'Humanité* intitulé « Paris encerclé par le prolétariat révolutionnaire ! », donnant naissance au mythe d'une banlieue communiste encerclant la capitale. Aux élections municipales de 1925, le Parti communiste conquiert 12 municipalités en Seine-banlieue et Seine-et-Oise[11]. Mais jusqu'aux élections municipales de 1935, *«* la plupart des vieilles communes industrielles et ouvrières proches de la capitale – et en particulier celles de l'Ouest parisien, secteur où les industries nouvelles se développent – échappent à l'influence communiste. » (Pennetier, Viet-Depaule, 1988, p. 198)[12]. En banlieue proche, Saint-Denis au Nord et Ivry-sur-Seine au Sud, qui concentrent une proportion importante d'ouvriers non qualifiés, apparaissent encore comme des exceptions. Dans les années 1920, le Parti communiste a surtout remporté des municipalités caractérisées par une croissance démographique élevée et un développement des lotissements populaires. Jusqu'en 1934-1935, le Parti communiste peine à s'implanter en banlieue en raison de la faiblesse de ses effectifs et l'inadaptation de son organisation en sections locales. Paradoxalement, comme l'a souligné Annie Fourcaut, cette période d'implantation fragile du communisme en banlieue est aussi celle où le mythe de la banlieue rouge se constitue (Fourcaut, 1986). Ce mythe de la banlieue rouge est construit d'un côté par les communistes qui revendiquent la banlieue comme leur terre d'élection, et de l'autre par les autres courants politiques qui s'inquiètent de l'entassement de la population ouvrière dans des conditions de logement précaires autour de la capitale, entretenant le fantasme d'un complot communiste. Ce mythe disparaît avec le Front Populaire : l'union contre le fascisme et l'aménagement de la banlieue parisienne deviennent alors prioritaires. Mais selon A. Fourcaut, « le Parti communiste a longtemps vécu – jusqu'en 1983 ? – sur les certitudes qui découlaient [du mythe de la banlieue rouge] : fidélité naturelle des bastions ouvriers, validité des modes d'encadrement mis en place dans les années 1930, nécessité d'une domination hégémonique. » (Fourcaut, 1986, p. 75).

La période du Front Populaire est marquée par des conquêtes durables de municipalités communistes en banlieue. A l'issue des élections municipales de 1935, le Parti communiste se retrouve à la tête de 26 municipalités en Seine-banlieue et 29 en Seine-et-Oise. Ces succès communistes s'expliqueraient par la crise économique des années 1930 et le mécontentement des mal-lotis qui sont de plus en plus nombreux (Fourcaut, 1986 ; Pennetier, Viet-Depaule, 1988). En 1935, « une géographie [électorale] durable se dessine qui reste pour l'essentiel valable jusqu'en 1977 » (Fourcaut, 1995, p. 78). La ceinture rouge s'étend dans les boucles industrielles

10. Ce qui contraste fortement avec les résultats médiocres à l'échelle nationale.

11. Clichy, Ivry, Vitry, Villejuif et Malakoff en Seine-banlieue et Achères, Athis-Mons, Bezons, Corbeil-Essonnes, Mitry-Mory, Paray, Saint-Cyr-L'Ecole en Seine-Et-Oise (Fourcaut, 1986).

12. Plusieurs grandes communes ouvrières restent dans la mouvance socialiste-communiste jusqu'au Front Populaire (Pennetier, Viet-Depaule, 1988 ; Rhein, 2005).

de la Seine au nord-ouest, reprend au nord-est dans des communes de lotissements populaires et des communes industrielles, et au sud dans les communes industrielles de Seine-Amont et les communes plus résidentielles de lotissements populaires ou des premiers HBM. Parmi les grosses communes industrielles du nord, seules Saint-Denis et Aubervilliers ne font pas partie de cette géographie, Saint-Denis étant gérée par le dissident Doriot et Aubervilliers par Laval, hostile au Front Populaire. Enfin, une partie de la banlieue échappe à l'hégémonie communiste, communes bourgeoises de l'ouest, villes résidentielles du sud-est ou communes encore rurales comme Créteil (Pennetier, Viet-Depaule, 1988).

A la Libération, le Parti communiste bénéficie de son image de Parti de la résistance[13], ce qui lui permet de remporter 50 municipalités dans le seul département de la Seine-banlieue aux élections de 1945 (Pennetier, Viet-Depaule, 1988). Alors que les conquêtes communistes des années 1930 résultaient d'un vote contestataire, celles de l'après-guerre reflètent un vote d'adhésion au communisme municipal, qui a fait ses preuves en matière de gestion locale (Prost, 1986). Mais en 1947, la concurrence d'autres forces politiques – notamment le gaullisme – entraîne la perte de 22 municipalités. Cependant, le Parti communiste conserve les municipalités gagnées pendant le Front Populaire, et y renforce même son assise électorale. S'ensuit une période de remarquable stabilité pour le communisme municipal, phénomène unique en Europe.

Ainsi, la conquête de municipalités de banlieue par le Parti communiste des années 1920 à la Libération résulte de raisons structurelles et de raisons conjoncturelles (Fourcaut, 1986). La crise économique, le phénomène des mal-lotis et la formation du Front Populaire jouent un rôle déterminant dans l'entre-deux-guerres, ainsi que le rôle du Parti communiste dans la résistance après la Deuxième guerre mondiale. Mais les caractéristiques du tissu urbain qui se forme en banlieue dès le milieu du 19ème siècle et la géographie sociale qui y est associée expliquent aussi les succès du Parti communiste, attribués notamment au poids de la classe ouvrière[14], ou au rôle du syndicalisme. Mais c'est surtout l'omniprésence du Parti communiste dans la vie locale qui lui permet de conquérir durablement ces territoires ouvriers et industriels de la banlieue parisienne.

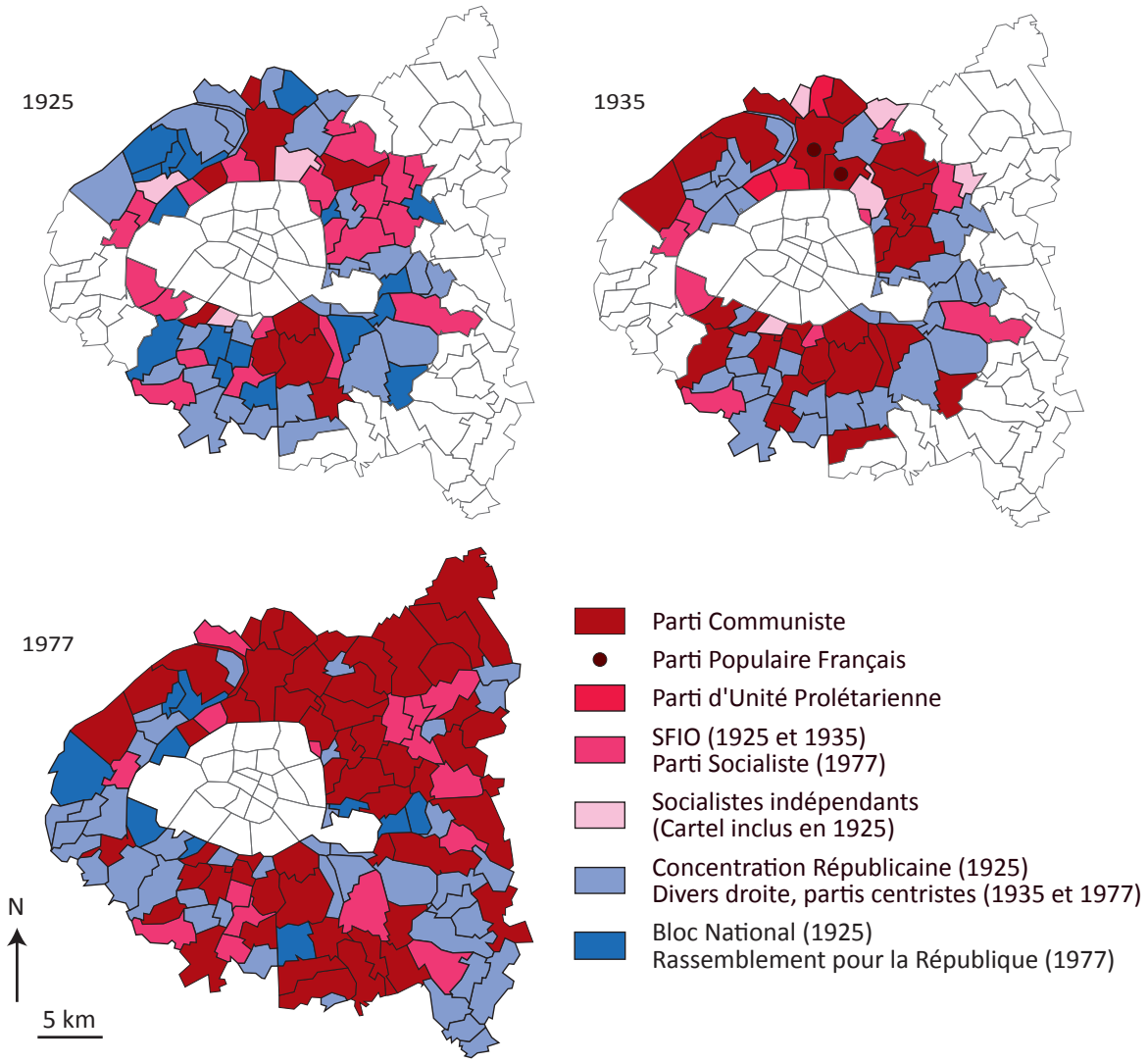
2.1.2. L'âge d'or de la banlieue rouge (1935-1977)

La période qui s'étend du Front Populaire aux années 1970 est marquée par la stabilité de la banlieue rouge, que les spécialistes attribuent à deux facteurs. D'une part, le Parti remplit un rôle d'animation de la vie locale, ce qui lui offre un vecteur de diffusion idéologique. D'autre part, le communisme municipal fait ses preuves en matière de gestion locale et se distingue par l'originalité de ses politiques locales.

13. Les municipalités communistes ont été suspendues pendant la 2ème Guerre Mondiale, le PCF ayant approuvé la signature du pacte germano-soviétique.

14. Il y a en effet une corrélation entre taux élevé de population ouvrière et poids du Parti communiste (Rey, Roy, 1986).

Carte 2.1. Couleur politique des municipalités de proche banlieue en 1925, 1935 et 1977



Source : Rhein, 2005 et Salmon, 2001. Réalisation Lina Raad, 2013.

a) La banlieue rouge comme identité locale

L'identité de la banlieue rouge commence à se structurer dans les années 1920, autour du rejet dont fait l'objet la banlieue et de la difficulté des conditions de vie de ses habitants (Fourcaut, 1986). Dans la ceinture rouge, le Parti communiste participe à la formation de l'identité de la classe ouvrière. L'identité locale de la banlieue rouge désigne alors la « rencontre » – politique, mais surtout sociale – entre les municipalités communistes et la classe ouvrière en banlieue parisienne (Fourcaut, 1986). Dans ces territoires, la classe ouvrière adhère massivement au communisme, comme l'attestent les résultats aux scrutins électoraux[15]. La proximité entre classe ouvrière et Parti communiste est renforcée par l'origine ouvrière de nombreux élus communistes de la banlieue rouge, souvent anciens militants (Pennetier, Viet-Depaule, 1992). Si à ses débuts le Parti communiste s'affirme comme le parti au service de la classe ouvrière, il élargit sa base à

15. Aux élections législatives de 1956, « deux tiers des électeurs ouvriers ont voté communiste et les quatre cinquièmes des électeurs communistes appartiennent à la classe ouvrière » (Fourcaut, 1995, p. 79).

des couches sociales plus diversifiées à l'époque du Front Populaire (Fourcaut, 1986). Dans les banlieues rouges, la population est constituée d'une écrasante majorité de population ouvrière – jusqu'à 68% des actifs à Saint-Denis en 1921 (Fourcaut, 1992) – mais aussi d'employés, de petits commerçants et de maraîchers[16], plus nombreux dans les communes résidentielles comme Bobigny (Fourcaut, 1986). Le Parti communiste reste le Parti des populations laborieuses et prolétaires, base politique plus large que la seule classe ouvrière.

L'identité locale de la banlieue rouge se caractérise aussi par une dimension sociale, en raison du rôle que le Parti communiste a joué dans les sociabilités populaires (Fourcaut, 1986 ; Bastien, 1988 ; Bacqué, Fol, 1997). De nombreuses monographies d'histoire locale portant sur la fin du 19ème siècle et l'entre-deux-guerres se sont penchées sur les mécanismes d'implantation du mouvement ouvrier, sans toutefois que la question des sociabilités populaires soit au centre de leur approche (Bastien 1988). Ces travaux ont mis en avant l'omniprésence du Parti communiste dans la vie locale, qu'il s'agisse de formes de sociabilité formelles ou moins formelles[17]. Le Parti communiste est particulièrement impliqué dans la vie associative. Dès la fin du 19ème siècle, le mouvement ouvrier crée ses propres structures afin de concurrencer d'autres courants d'opinion sur le territoire banlieusard, courants nationalistes ou Eglise catholique. Le Parti communiste s'investit dans des associations au service de la classe ouvrière, aux fonctions très diverses : culture, animation de la vie locale, éducation politique, œuvres sociales (Bréville, 2011). Son action ne se limite pas à des associations locales, mais le communisme est aussi présent dans des associations fédérées à l'échelle nationale comme les associations d'anciens combattants, les associations de jeunesse ou encore les associations de locataires (Bastien, 1988). Non seulement le Parti communiste finance de nombreuses associations, mais il est aussi directement impliqué dans leur fonctionnement par le biais de ses militants et même de ses élus qui les contrôlent. Dans sa monographie sur Bobigny dans l'entre-deux-guerres, Annie Fourcaut montre le rôle particulier qu'ont joué les associations et le Parti communiste dans les nouvelles communes de lotissements. Dans ces « communes-dortoirs » dépourvues d'infrastructures et de lieux de sociabilité, les associations ont joué une fonction d'animation de la vie locale et ont permis le développement de relations sociales (Fourcaut, 1986). D'après Bernard Bastien, les associations remplissaient moins cette fonction dans les grandes communes industrielles de banlieue proche comme Saint-Denis ou Saint-Ouen, riches en lieux de sociabilité (Bastien, 1988). Dans ces communes, l'ancrage et la puissance des syndicats favorisent l'implantation durable du Parti Communiste[18] (Fourcaut, 1992).

Grâce à la densité du réseau d'organisations qu'elles ont tissé, les municipalités communistes

16. A Bobigny, les tentatives d'alliance avec les petits commerçants et maraîchers à l'époque du Front Populaire échouent, et ne sont pas réellement nécessaires car leur poids électoral reste limité (Fourcaut, 1986).

17. La sociabilité formelle renvoie à la vie associative, les groupements d'intérêt communs ; la sociabilité informelle à la vie de quartier, aux relations de voisinage, aux relations de parenté. Mais les deux types de sociabilité ne se distinguent pas toujours clairement et s'entrecroisent souvent (Bastien, 1988).

18. A l'origine, le Parti Communiste avait conservé l'organisation des sections locales propre au Parti Socialiste. A partir de 1924, les cellules d'entreprise se substituent aux sections locales (Fourcaut, 1986).

sont présentes dans toutes les dimensions de la vie quotidienne de leurs habitants. Le rôle du Parti communiste dans les sociabilités populaires est tantôt présenté comme un « encadrement », un « noyautage » de la classe ouvrière (Prost, 1986), tantôt comme une « symbiose » entre la classe ouvrière et le Parti (Fourcaut, 1986). L'omniprésence du Parti communiste dans la vie locale lui permet de contrôler les associations et de diffuser son idéologie ; elle favorise la formation d'une identité locale et « contribue à ancrer l'action politique dans la vie locale » (Bastien, 1988, p. 215).

b) Politiques locales en banlieue rouge : une spécificité des politiques urbaines et des politiques du logement ?

Les communistes qui ont conquis les municipalités de banlieue dans l'entre-deux-guerres font de la gestion locale une priorité. Ils sont confrontés aux nombreux problèmes d'une banlieue en mutation : mal-lotissement, questions liées au logement de manière plus générale, chômage et difficultés rencontrées par les populations ouvrières. Pour répondre à ces problèmes, les élus locaux communistes mettent en place des politiques locales au service de la classe ouvrière, et plus largement au service des catégories populaires à partir du Front Populaire, l'objectif étant de leur permettre « d'accéder à la vie urbaine et à la modernité »[19] (Fourcaut, 1986, p. 163). Dès l'entre-deux-guerres, les municipalités de banlieue disposent d'une relative autonomie politique dans plusieurs domaines[20], ce qui leur permet de mettre en place des politiques de gestion locale se distinguant par leur originalité (Pennetier, Viet-Depaule, 1988 ; Fourcaut, 2007 ; Bellanger, Girault, 2008). Grâce aux recettes des impôts locaux[21] – essentiellement les impôts sur les entreprises – les municipalités communistes pratiquent des politiques de redistribution sociale en faveur des catégories populaires. Véritables « villes-providence » (Fourcaut, 2007), elles subventionnent et mettent à la disposition de leur population différents services sociaux : crèches, colonies de vacances, cantines, centres sociaux, associations sportives et culturelles, secours aux chômeurs et distribution d'aides en nature pendant la crise économique des années 1930, logements sociaux (Bréville, 2011). Ce modèle de gestion locale s'appuie également sur la pratique de la négociation avec les représentants de l'Etat, afin d'obtenir sa participation financière aux politiques locales (Bellanger, 2013).

Au cours du 20ème siècle, – bien avant les lois de décentralisation votées en 1982-1983 – les municipalités de banlieue disposent d'un réel pouvoir local, en particulier dans le champ du logement et de l'aménagement urbain (Bellanger, Girault, 2008). Dans ce domaine, les

19.Selon le discours employé par les élus locaux communistes de la région parisienne entre 1936 et 1939 (Fourcaut, 1986).

20. D'après C. Pennetier et N. Viet-Depaule, les municipalités de banlieue disposent d'une marge de manœuvre financière grâce aux recettes des impôts locaux, d'une « relative indépendance en matière d'urbanisme et de logement », dans les domaines de la culture, la santé et l'action sociale même si « dans tous ces secteurs, les municipalités partagent leurs prérogatives avec l'Etat et les conseils généraux » (Pennetier, Viet-Depaule, 1988, p. 190).

21. La pression fiscale sur les ménages n'est pas toujours forte ; on observe une variété de situations locales parmi les municipalités communistes (Brunet, 1980 ; Fourcaut, 1986).

municipalités communistes se distinguent dans un premier temps par la prise en charge des conséquences de l'urbanisation non planifiée, et dans un deuxième temps, par la participation à l'effort de construction de logement social. L'entre-deux-guerres est une période d'incubation en matière de politiques de l'habitat (Magri, Chauveau, 1988 ; Roncayolo, 1998) : les municipalités font surtout face à l'urgence de la situation et réalisent les premières expériences de logement social (Magri, Topalov, 1990 ; Fourcaut, 1992). Après la Deuxième Guerre Mondiale, elles s'engagent dans une politique de construction massive de logement social, appuyées en cela par les nouvelles orientations nationales de la politique du logement.

- La période d'incubation de l'entre-deux-guerres : vers la « municipalisation »[22] du logement social

Les conquêtes du Parti communiste en banlieue dans l'entre-deux-guerres sont notamment attribuées au mécontentement des mal-lotis[23]. Ces derniers se sont structurés en syndicats de mal-lotis, dans lesquels les militants communistes ont été particulièrement actifs (Fourcaut *et al.*, 2007). En l'absence de réglementation et d'intervention efficaces de l'Etat jusqu'à la loi Sarraut de 1928[24], les municipalités communistes engagent des politiques d'aménagement des quartiers de mal-lotis, en viabilisant les rues et les équipant en réseaux d'égouts, gaz, électricité, d'adduction d'eau. D'après Annie Fourcaut, « seules ou presque les municipalités communistes ont fait face aux nécessités quotidiennes les plus immédiates, inventé et bricolé des solutions » (Fourcaut, 1986, p. 117). Mais plus largement, c'est l'ensemble des municipalités de la banlieue populaire – communistes et socialistes – qui jouent un rôle décisif dans l'aménagement urbain des banlieues pendant l'entre-deux-guerres (Pennetier, Viet-Depaule, 1992 ; Fourcaut, 2007). La gestion communiste a semblé pionnière en la matière, sans doute en raison de l'implication des communistes dans les syndicats de mal-lotis, qui leur a permis de conquérir de nombreuses municipalités.

Entre la Première Guerre Mondiale et les Trente Glorieuses, la crise du logement populaire s'aggrave dans l'agglomération parisienne et en particulier en banlieue rouge (Roncayolo, 1998 ; Driant, 2009). Entre 1914 et 1954, la construction immobilière traverse un « marasme prolongé » (Topalov, 1987, p. 232), accentué par les destructions des deux guerres mondiales. La pénurie en logements populaires persiste depuis la fin du XIX^{ème} siècle (Roncayolo, 1998). Par ailleurs, les conditions de logements des catégories populaires sont très mauvaises (surpeuplement, inconfort, insalubrité)[25]. Les premiers outils d'intervention sur l'habitat insalubre se développent

22. Ce terme est emprunté à E. Bellanger (Bellanger, 2008b).

23. Le phénomène du mal-lotissement touche environ 700 000 personnes en région parisienne à cette époque (Driant, 2009, p. 96).

24. La loi Sarraut du 15 mars 1928 permet de faire financer par l'Etat et les mal-lotis les équipements dans les lotissements défectueux (Roncayolo, 1998, p. 138 ; Driant, 2009).

25. Il n'est pas certain que les conditions de logement des catégories populaires se dégradent en milieu urbain depuis le 19ème siècle, mais les outils de mesure statistiques se développent et la croissance urbaine fait gonfler les chiffres mesurés en valeurs absolues (Roncayolo, 1998, p. 138).

mais restent très limités (Magri, Chauveau, 1988 ; Driant, 2009). Le marché libre ne permettant pas de combler les besoins en logements populaires, l'Etat met en place les premières législations sur le logement social dès la fin du XIX^{ème} siècle[26], marquant les débuts d'une politique d'intervention dans la production de logement. Au début du XX^{ème} siècle, les collectivités locales sont investies de nouvelles compétences dans le champ du logement : la loi Bonnevay de 1912 leur permet de créer des offices publics d'HBM et de lancer des programmes de construction de logements à bon marché. Les offices d'HBM sont des établissements publics indépendants mais leurs ressources financières ou foncières proviennent principalement des collectivités locales (Pourtout, 2008). Cet outil permet aux collectivités locales – et en particulier aux municipalités – de mettre en œuvre une politique du logement. Les offices municipaux sont très dépendants du pouvoir local, qui siège dans leurs conseils d'administration et intervient dans leurs projets de construction, ainsi que dans les attributions de logements (Bellanger, Girault, 2008)[27]. Dans l'entre-deux-guerres, 32 municipalités créent leurs offices d'HBM en Seine-banlieue : parmi ces 32 municipalités, 5 sont affiliées à la SFIC, 13 au mouvement socialiste, 14 à la droite et divers (Bellanger, 2008b ; Pourtout, 2008)[28]. La municipalité de Saint-Denis crée un office municipal d'HBM en 1929, qui réalise sa première opération en 1934 (cité Henri Barbusse), mais l'office reste très peu actif pendant l'entre-deux-guerres (Bréville, 2011). Jusqu'à la Deuxième Guerre Mondiale, les offices municipaux et départementaux réalisent peu de logements HBM en banlieue parisienne (Agulhon, 1998 ; Bellanger, 2008b ; Pourtout, 2008)[29]. En 1933, la crise économique conduit l'Etat à suspendre ses avances aux offices d'HBM, ce qui entraîne un arrêt de la construction de logements. La période de l'entre-deux-guerres marque néanmoins le début de politiques locales du logement social, à la fois municipales et départementales (Bellanger, 2008b ; Pourtout, 2008).

La loi Bonnevay offre aux municipalités communistes la possibilité d'élargir au champ du logement leurs politiques de redistribution au profit de la classe ouvrière. Cependant, dans l'entre-deux-guerres, les municipalités communistes ne sont pas toutes favorables au développement des logements HBM, à l'instar de Bobigny (Fourcaut, 1986)[30]. Durant cette période, les municipalités communistes jouent encore un rôle minoritaire dans la création d'offices publics d'HBM et la

26. Les fondements institutionnels du logement social se mettent en place de 1894 à 1912. En 1894, la loi Siegfried crée les Sociétés d'HBM (Habitations à Bon Marché), mais le système ne prévoit pas encore d'intervention directe de l'Etat ou des collectivités publiques dans la construction.

27. Ce rapport étroit entre offices municipaux et municipalités a d'ailleurs été source de conflits lors de changements d'orientation politique des municipalités.

28. Neuf de ces offices municipaux n'ont réalisé aucun logement avant la Deuxième Guerre mondiale.

29. L'office départemental de Seine-banlieue a construit 17 000 logements entre 1915 et 1941. Les 32 offices municipaux de Seine-banlieue ont construit 6 800 logements, mais qui sont concentrés dans certaines communes, en particulier Puteaux, Montrouge et Ivry-sur-Seine (Bellanger, 2008b).

30. Annie Fourcaut a montré que dans l'entre-deux-guerres, la municipalité de Bobigny se montre plutôt méfiante à l'égard de l'habitat collectif et affiche une préférence pour l'habitat individuel. Ainsi la municipalité a refusé les propositions de constructions de logements de plusieurs sociétés d'HBM (Fourcaut, 1986, p. 178).

construction de logements sociaux, à la différence des municipalités socialistes[31]. En effet, la majorité des offices municipaux d'HBM de Seine-banlieue ont été crées dans les années 1920, alors que l'implantation du communisme municipal était encore fragile (cf. carte 2.1). Les conquêtes du Front Populaire aux élections municipales de 1935 s'inscrivent dans un contexte de crise de financement du logement social. Ce n'est qu'après la Deuxième Guerre Mondiale que les offices vont être dotés des moyens techniques et financiers leur permettant de construire massivement du logement social (Roncayolo, 2001 ; Driant, 2009).

- L'ère des grands ensembles : le logement social comme pilier des politiques locales communistes

A la fin de la Deuxième Guerre Mondiale, l'Etat met progressivement en place une politique de relance de la construction de logements afin de répondre à la pénurie qui touche le secteur, résultant des destructions de la guerre, mais surtout du faible rythme de construction durant l'entre-deux-guerres. La pénurie de logements est particulièrement aigüe en banlieue parisienne, marquée par le vieillissement et le surpeuplement des centres anciens, et par la croissance des bidonvilles, forme d'habitat spontanée et illégale qui accueille essentiellement des populations immigrées (Gastaut, 2004 ; Fourcaut *et al.*, 2007). Les plus grands bidonvilles se situent en banlieue rouge : ceux de Nanterre ou de Champigny-sur-Marne dépassent 10 000 habitants (Fourcaut *et al.*, 2007). En 1954, l'Etat engage un programme de construction de cités d'urgence afin d'offrir un logement aux mal-logés et sans-abris, répondant en partie aux revendications des municipalités de la banlieue rouge[32]. Alors que beaucoup de municipalités refusent l'implantation de foyers de travailleurs migrants ou de cités de transit, les municipalités communistes acceptent de négocier avec la Sonacotra[33] pour accueillir ces structures de logements (Fourcaut *et al.*, 2007). Plusieurs auteurs ont souligné l'ambivalence des municipalités communistes à l'égard des populations immigrées (Masclet, 2005 ; Tissot, 2005). D'un côté, ces municipalités se montrent les plus accueillantes pour ces populations rejetées, et elles cherchent à négocier avec l'Etat ou la Sonacotra des solutions de logement. De l'autre côté, les élus de la banlieue rouge militent pour une meilleure répartition de ces populations en région parisienne et désirent limiter la part de population immigrée sur leur territoire (Masclet, 2005 ; Tissot, 2005 ; Bréville, 2011). Selon eux, la question des travailleurs immigrés dépasse l'échelle locale et il revient à l'Etat et au patronat de trouver des solutions de logements pour ces populations qu'ils ont fait venir en France (Bréville, 2011).

31. Sous l'impulsion d'Henri Sellier, élu socialiste au conseil général de la Seine et administrateur de l'office départemental d'HBM de la Seine, les municipalités socialistes ont joué un rôle pionnier dans le développement des logements HBM.

32. Le programme lancé en 1954 prévoyait la construction de 6 000 Logements économiques de première nécessité (LEPN) en quelques mois en banlieue parisienne. A l'origine conçues comme solution de logement provisoire, les cités de transit ont accueilli des ménages pendant de nombreuses années (Masclet, 2005 ; Fourcaut *et al.*, 2007).

33. La Sonacotra est une SEM créée en 1966 pour loger les travailleurs algériens, et qui s'ouvre ensuite aux autres nationalités.

En 1953, le Plan Courant élève au rang de priorité nationale la construction de logements et soutient l'industrialisation du secteur (Roncayolo, 2001 ; Driant, 2009). En particulier, le secteur du logement social bénéficie d'un ensemble de mesures financières et foncières qui stimulent la construction. En 1958 est créée la procédure des ZUP, Zones à Urbaniser en priorité, qui vise à construire de grands ensembles[34] de logements accompagnés d'équipements (Driant, 2009 ; Merlin, Choay, 2010). Les opérations de ZUP réalisées dans les années 1960 sont majoritairement composées de logements sociaux, même si à l'origine la procédure ne prévoyait pas de spécialisation dans le secteur social (Merlin, Choay, 2010). Cette procédure semble de premier abord très centralisée, voire autoritaire : les créations de ZUP et les réalisations de programmes sont gérées par le Préfet ; dans la majorité des cas, les collectivités locales délèguent la maîtrise d'ouvrage à un établissement public, une SEM[35], ou à la Société centrale pour l'équipement du territoire[36]. La mise en œuvre d'une politique centralisée d'aménagement du territoire et du logement après la Deuxième Guerre Mondiale semble donc trancher avec la municipalisation des politiques du logement de la période précédente. Mais en réalité, cette politique nationale est moins dirigiste et autoritaire qu'il n'y paraît. Ne serait-ce que par leur participation au financement des ZUP, les collectivités locales ont voix au chapitre. En banlieue parisienne en particulier, les tutelles de l'Etat et de la CDC doivent composer avec un pouvoir local fort et les projets urbains résultent souvent de compromis entre les autorités centrales et locales (Bellanger, 2008b)[37].

Durant l'ère des grands ensembles, les municipalités communistes représentent une force politique majeure en banlieue parisienne : au milieu des années 1960, plus de 40% de la population de la banlieue parisienne est administrée par des municipalités communistes (Martelli, 2008). La réforme administrative de 1964[38] renforce le pouvoir local communiste : le Parti communiste préside le département de la Seine-Saint-Denis et celui du Val-de-Marne à partir de 1976. Bien que le Parti communiste soit dans l'opposition gouvernementale, les municipalités de banlieue rouge pratiquent la négociation avec les représentants de l'Etat afin de mettre en œuvre leurs

34. Le terme de grand ensemble désigne les opérations de logements de taille élevée, dépassant en général les 1 000 logements, dont la production a été facilitée par l'industrialisation du secteur et la procédure des ZUP. La circulaire Guichard de 1973 marque l'arrêt officiel de la politique des grands ensembles, mais certaines opérations semblables seront encore produites dans les décennies 1970 et 1980.

35. Les Sociétés d'économie mixte sont des établissements publics locaux qui associent capital public et privé. Elles peuvent réaliser des opérations d'aménagement et de construction, et sont soumises depuis 1985 à la procédure de mise en concurrence.

36. La SCET est une SEM filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations créée en 1955, qui a contrôlé la majorité des ZUP (Bellanger, 2008b ; Driant, 2009 ; Merlin, Choay, 2010).

37. « Si les élus locaux sont le plus souvent associés au processus de création des ZUP et des SEM qui pilotent leur réalisation, ils n'en sont pas pour autant les principaux acteurs décisionnaires. Les grandes opérations urbaines des années 1950-1960 ne peuvent être qualifiées d'initiative municipale. Leur montage financier et technique relève d'abord de la direction des services de l'Etat. » (Bellanger, 2008b, p. 102).

38. La loi sur la réorganisation administrative de la région parisienne redécoupe les départements de la région : les départements de la Seine et de la Seine-et-Oise sont supprimés. Le nouveau découpage est celui encore en vigueur aujourd'hui.

politiques locales (Bellanger, 2013). Dans ce contexte, la politique nationale des grands ensembles et la procédure des ZUP représentent pour les municipalités communistes une opportunité technique et financière de construire massivement du logement social, et de permettre à la classe ouvrière d'accéder à un logement confortable[39]. Ainsi, de nombreux grands ensembles majoritairement composés de logements sociaux sont implantés dans ces communes, révélant à la fois les spécificités des politiques locales communistes du logement, mais aussi sans doute la volonté du pouvoir central d'y concentrer les grands ensembles[40] (Guglielmo, Moulin, 1986, p. 45). Sur les 151 grands ensembles que compte la banlieue parisienne[41], 88 ont été construits dans des communes administrées par la gauche, dont 74 à majorité communiste (soit environ 50%), alors même que les municipalités communistes sont sous-représentées dans l'ensemble de la région (Guglielmo, Moulin, 1986, p. 46)[42]. En majorité, ces grands ensembles sont construits en petite couronne, essentiellement en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne qui concentrent les deux tiers de ces opérations.

Par ailleurs, les municipalités de la banlieue rouge se distinguent par l'ampleur de leur participation à la politique de construction de logement social. L'après-guerre est marquée par une tendance générale de croissance du secteur HLM : à partir de 1957, le secteur représente 30% de la construction neuve (Driant, 2009, p. 100). Cette tendance est particulièrement prononcée en banlieue rouge, où le secteur HLM est majoritaire parmi les constructions neuves. Les collectivités locales contribuent à la construction de logements sociaux par deux biais : les offices publics d'HLM, ainsi que les Sociétés d'Economie Mixte. En 1953 et 1954, les départements puis les communes sont autorisés à créer des SEM de construction de logements HLM, qui « leur offrent une autonomie de gestion plus importante et moins contraignante que celle encadrant le fonctionnement des offices publics » (Bellanger, 2008b, p. 102). Le cofinancement de ces SEM est en grande partie assuré par la CDC, ce qui entraîne une collaboration entre les sociétés de la CDC et les élus locaux. Certaines municipalités créent des SEM qui ne font pas partie du réseau de la SCET, par souci de conserver leur indépendance et de s'affranchir de la tutelle préfectorale qui pèse sur les OPHLM (Bréville, 2011).

Dans les années 1950, les diverses mesures de soutien au logement social entraînent une

39. A cet égard, E. Bellanger note qu' « en banlieue parisienne, le périmètre des 22 ZUP recoupe fréquemment l'implantation du PCF dont les municipalités ont œuvré à la réalisation de vastes programmes de logements sociaux » (Bellanger, 2008b, p. 105).

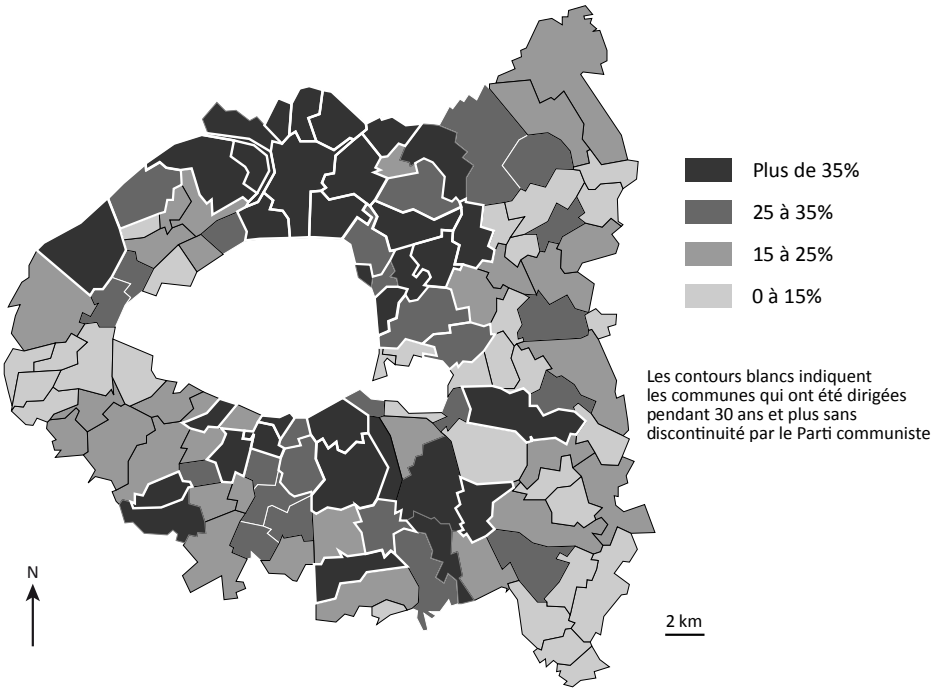
40. D'une part, le pouvoir central cherchait à limiter la conquête de nouvelles municipalités par le Parti communiste. D'autre part, les municipalités de droite étaient plutôt opposées à l'implantation de grands ensembles sur leur territoire (sur les 106 municipalités de droite en banlieue parisienne dans les années 1950, seules 21 ont accueilli des grands ensembles) (Guglielmo, Moulin, 1986, p. 45). Cette donnée montre bien la marge de manœuvre et de négociation avec le pouvoir central dont disposaient les municipalités.

41. Les auteurs entendent par « grands ensembles » les opérations de plus de 1000 logements, mais ne précisent pas le détail de l'offre de logement créée (social, libre).

42. En Seine-Saint-Denis, qui compte 22 municipalités communistes dans les années 1950 (50%), 26 grands ensembles ont été construits dans ces communes sur les 37 du département (soit 70%). Dans le Val-de-Marne, où le PC détient 12 communes sur 47 (soit 25%), 19 grands ensembles sur 36 ont été implantés dans les municipalités communistes (soit 56%) (Guglielmo, Moulin, 1986, p. 47).

progression de l'activité des offices publics d'HLM municipaux et départementaux qui deviennent les principaux pourvoyeurs de logement social, en particulier en banlieue parisienne. A la fin des années 1950, les offices municipaux HLM de Seine-banlieue disposent d'un patrimoine de 42 600 logements, la majorité ayant été construite au cours de la décennie, dans des municipalités communistes ou socialistes (Bellanger, 2008b, p. 106). En banlieue rouge, les bidonvilles sont progressivement remplacés par des cités de transit, des foyers de travailleurs, et surtout par des cités d'habitat social. A Saint-Denis, le bidonville des Francs-Moisins, qui accueille 5 000 habitants à la fin des années 1960 (essentiellement des Portugais et des Espagnols) est remplacé en 1970 par une cité d'habitat social de plus de 2 000 logements[43]. Selon B. Bréville, « l'urgence de la crise du logement impose un pragmatisme qui permet de dépasser les clivages partisans traditionnels » (Bréville, 2011, p. 375). Le déroulement du projet d'éradication du bidonville et les négociations avec l'Etat montrent « qu'au-delà des discours d'opposition, les échelons local et central peuvent collaborer de manière relativement efficace » (Ibid.). A la fin des années 1970, l'office HLM municipal de Saint-Denis possède plus de 7 500 logements, qui accueillent environ 30 000 habitants (Bréville, 2011, p. 358). La carte 2.2. montre que la plupart des municipalités de la banlieue rouge ont des taux de logement social supérieurs à 35 % des résidences principales.

Carte 2.2. Taux de logement social en petite couronne et en banlieue rouge en 2010



Source : Insee, Recensement de la population 2010, données logement. Réalisation Lina Raad, 2013.

Les politiques de construction de logement social des municipalités communistes visent avant tout à loger la classe ouvrière, mais aussi à se constituer une base électorale populaire

43. La convention signée en 1967 entre la Ville de Saint-Denis et la Sonacotra prévoit quedeux-tiers des habitants du bidonville seront relogés dans des cités de transit situées dans d'autres communes (Bréville, 2011).

(Masclet, 2005). Pour maîtriser le peuplement du logement social sur leur territoire, les élus locaux disposent du levier des attributions de logements HLM. Cela leur permet ainsi de favoriser l'accès des ouvriers au logement social, mais aussi des habitants qui vivent déjà dans leur commune. Les opposants du Parti communiste ont souvent qualifié ces pratiques d'attribution de « clientélistes ». Selon B. Bréville, « l'utilisation politique des actions sociales est plus indirecte que ne le prétendent les opposants municipaux. La mairie n'attribue pas ses HLM à des membres du PCF, mais à des ouvriers et des travailleurs, futurs adhérents et militants communistes potentiels. » (Bréville, 2011, p. 359). Ce serait donc de manière indirecte que les pratiques d'attribution de logements HLM participeraient au renforcement de l'hégémonie communiste en banlieue rouge.

Les politiques locales menées en banlieue rouge ne se limitent pas à pourvoir les besoins en logement du prolétariat, mais s'inscrivent plus largement dans un projet urbain global de modernisation. Comme l'a montré Olivier Masclet à partir de l'exemple de Gennevilliers, l'après-guerre marque le « deuxième âge du communisme municipal », l'objectif des élus locaux étant de « faire d'une cité prolétaire une ville à part entière, dotée de tous les nouveaux équipements culturels et socioéducatifs » (Masclet, 2005, p. 13). En particulier, les grands projets urbains et opérations de logement sont l'occasion pour les municipalités communistes d'affirmer leur originalité et modernité architecturale[44], symbole de leur modèle de transformation sociale (Bacqué, Fol, 1997). Les municipalités communistes apparaissent comme des « laboratoires des politiques urbaines » (Pouvreau, 2009). Des quartiers neufs majoritairement composés de logement social sont érigés en place des centres anciens insalubres, par exemple à Bobigny dans les années 1960, Ivry-sur-Seine dans les années 1970 et Saint-Denis dans les années 1980.

L'ampleur de la construction de logement social en proche banlieue – et en particulier en banlieue rouge – dans la période de l'après-guerre entraîne d'importantes migrations de population et vient « conforter, voire figer, un schéma de division sociale de l'espace préexistant à la banlieue rouge politique, telle qu'elle s'est stabilisée à la fin des années 1950 » (Rhein, 1998, p. 214). En effet, la part du parc social construit entre 1948 et 1975 est particulièrement élevée dans les communes qui étaient déjà très ouvrières en 1954 (Rhein, 1991). L'offre de logement social en banlieue attire une part importante de classes populaires parisiennes, en particulier les jeunes actifs et les familles qui quittent des logements peu confortables et étroits, pour s'installer dans des logements sociaux spacieux et confortables (Rhein, 1998). Les nombreuses opérations de rénovation urbaine menées dans la capitale dans les années 1960-1970 entraînent également d'importants déplacements de populations ouvrières (Coing, 1966). Ces transformations du parc de logements se traduisent par une forte croissance de population en petite couronne reposant sur un solde migratoire positif, qui s'explique à la fois par ces migrations des classes populaires parisiennes, l'arrivée des rapatriés d'Afrique du Nord et d'une population provinciale

44. Les élus communistes travaillent avec des architectes communistes comme André Lurçat, Renée Gailhoustet, Jean Renaudie.

à la recherche d'un emploi (Rey, Roy, 1986). La construction massive de logement social en banlieue rouge entraîne le renforcement de la polarisation politique de ces territoires. A cet égard, les recherches ont montré que l'implantation de grands ensembles de logement social a contribué au renforcement et à la conquête de municipalités communistes (Guglielmo, Moulin, 1986)[45]. Comme le souligne C. Rhein, polarisation politique et polarisation sociale viennent se renforcer mutuellement en banlieue rouge : « le schéma de ségrégation [existant en 1954 explique] que la polarisation politique se soit accentuée. Celle-ci a effectivement contribué, à son tour, au renforcement de la polarisation sociale. » (Rhein, 1991, p. 70).

En banlieue rouge, l'existence de politiques locales de l'habitat est bien antérieure à la décentralisation des années 1980 (Bellanger, 2008a). Les « villes rouges » (Brunet, 1980) ont développé un modèle de gestion locale – le communisme municipal – au service du prolétariat. Dans le champ du logement, cela se traduit par une construction massive de logement social, mais également par l'accueil de cités de transit ou de foyers de travailleurs migrants pour répondre aux problèmes de logement des populations immigrées. Ce volontarisme en matière d'habitat implique un pragmatisme pour répondre à l'urgence de la crise du logement et dépasser les clivages partisans (Bréville, 2011). Pour les élus de la banlieue rouge, la réalisation d'un modèle de contre-société ne peut se faire qu'au prix de compromis à l'égard de l'Etat central. Les municipalités de la banlieue rouge se distinguent par « un art de négocier avec l'adversaire sans renier ses convictions » (Bellanger, 2013, p. 29), ce qui leur permet de mettre en œuvre leur projet de redistribution sociale au service de la classe ouvrière.

2.2. Crise et recompositions depuis les années 1970 : la fin de la banlieue rouge ?

Depuis les années 1970, la banlieue rouge connaît de profondes recompositions économiques, sociales et politiques. Dès la fin des années 1960, ces territoires sont marqués par un processus de désindustrialisation, ce qui se traduit par des transformations de la structure de l'emploi et entraîne l'éclatement de la classe ouvrière. S'ensuit un déclin économique et démographique de la banlieue rouge, qui se poursuit jusqu'à la fin des années 1990. La banlieue rouge connaît également d'importantes transformations sociales : déclin du groupe ouvrier en partie compensé par la croissance des employés, accroissement de la population étrangère et immigrée, paupérisation du peuplement dans le parc de logement social et le parc privé. La « crise urbaine » des grands ensembles est particulièrement aigüe en banlieue rouge. Les analyses des années 1980 font d'ailleurs souvent le lien entre cette crise urbaine et le déclin du Parti communiste en banlieue rouge (Hérodote, 1986). A partir des années 1980, après une période de remarquable stabilité et hégémonie du communisme municipal, le Parti communiste connaît

45. On observe en effet une corrélation entre vote à gauche (notamment communiste) et grands ensembles.

des revers électoraux en banlieue rouge, à tous les types de scrutin. Ce reflux électoral s'est poursuivi et accéléré depuis cette date, pour ne laisser subsister au pouvoir que 23 majorités municipales communistes en petite couronne en 2014. Néanmoins, un certain nombre de villes historiques du communisme municipal restent gérées par le Parti communiste. Ce déclin du Parti communiste s'explique par l'ensemble des mutations économiques, sociales et urbaines qui ont touché la banlieue rouge depuis les années 1970, et surtout par l'éclatement de la classe ouvrière, qui a entraîné une décomposition de l'identité locale des villes rouges.

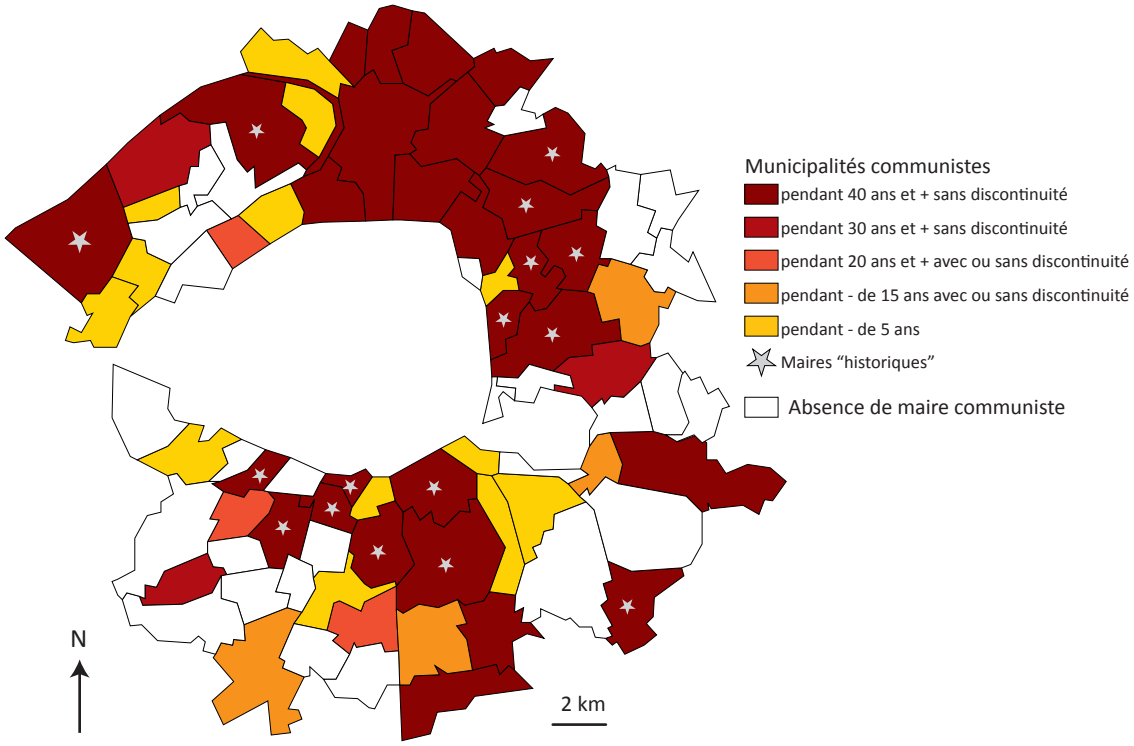
Dans cette partie, nous exploitons les données harmonisées du recensement de la population depuis 1968, qui nous permettent de retracer les évolutions des structures de la population active au lieu de travail comme au lieu de résidence. Ces séries longues, qui couvrent l'ensemble des dates du recensement de 1968 à 2010 ne concernent que la population active âgée de 25 à 54 ans, en raison d'un changement de la définition d'activité dans le recensement de la population[46]. Ces données ne suffisent donc pas à analyser les caractéristiques de la structure de la population en banlieue rouge – ces territoires se distinguant notamment par une forte proportion de population jeune, catégorie où les chômeurs sont surreprésentés – mais elles sont utiles pour étudier sur un pas de temps relativement long (une cinquantaine d'années) les transformations qui ont touché la banlieue rouge. Nous compléterons cette exploitation des données harmonisées du recensement par d'autres analyses sur la période plus récente (1990-2010), en particulier sur les caractéristiques des ménages[47] (cf. chapitre 3).

Pour caractériser la spécificité des transformations socio-spatiales en banlieue rouge par rapport à d'autres territoires de référence, nous avons adopté la définition suivante de l'unité spatiale « banlieue rouge » : il s'agit des municipalités gérées pendant 30 ans ou plus sans discontinuité par le Parti communiste (cf. carte 2.3).

46. Depuis 2004 et le recensement rénové, le concept d'activité s'est élargi pour intégrer toutes les personnes qui travaillent, même de manière occasionnelle ou de courte durée, et qui ne se classent pas forcément spontanément comme actives. Ainsi, le nouveau concept englobe les situations mixtes et intermédiaires, telles que les étudiants qui ont un emploi, ou les retraités qui continuent à avoir une activité réduite.

47. Les séries longues du recensement ne comprennent pas de données sur les caractéristiques des ménages, mais uniquement sur les structures de la population active.

Carte 2.3. Longévité des maires communistes entre 1945 et 2001 dans les limites de l'ancienne Seine-banlieue



D'après Bellanger, 2013. Réalisation : Lina Raad, 2013.

2.2.1. Désindustrialisation et transformations de la structure de l'emploi

a) Mutations productives et désindustrialisation de la banlieue rouge

A partir des années 1960, Paris et sa proche banlieue sont touchées par un processus de désindustrialisation. Ces années marquent le début de restructurations profondes du secteur industriel, caractérisées par un recul très important des emplois de production[48] et une redistribution spatiale des activités (Damette, Scheibling, 1995 ; Rhein, 2007). Géographiquement, ces mutations de l'emploi se traduisent par le déclin des vieilles régions industrielles spécialisées dans les industries de base, en particulier les banlieues autour de Paris industrialisées à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle. Les activités de fabrication industrielle se déplacent progressivement en périphérie de l'agglomération parisienne et vers les régions de l'Ouest, diffusion favorisée par la politique de décentralisation de la DATAR[49]. Dans les décennies

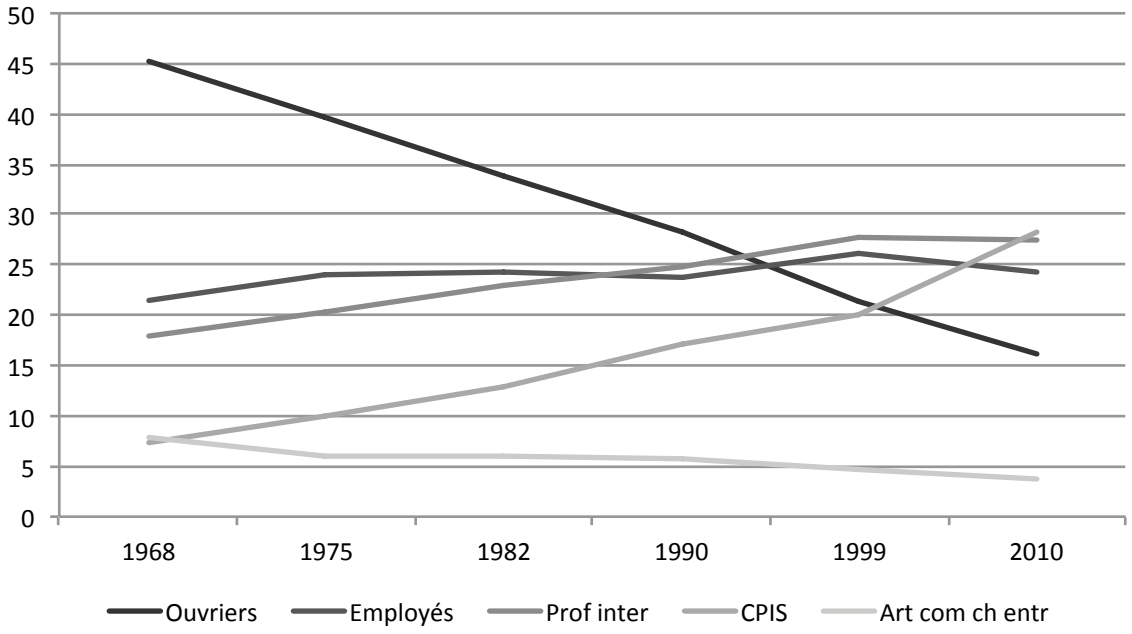
48. Au contraire, les fonctions de gestion, d'administration et de recherche-développement du secteur industriel se développent de manière conséquente, en particulier en Ile-de-France (Rhein, 2007). Ce sont donc les emplois les moins qualifiés du secteur industriel qui régressent, au profit d'emplois plus qualifiés.

49. Pour désengorger la région parisienne et freiner sa croissance, la DATAR (créée en 1964) développe une politique d'incitations fiscales pour encourager la décentralisation des industries en dehors de la région parisienne (Damette, Scheibling, 1995).

suivantes, l'émergence d'une division internationale du travail entraîne une redistribution des activités économiques à l'échelle mondiale.

Dès la fin des années 1960, la banlieue rouge est marquée par une chute des emplois productifs : entre 1969 et 1981, 90 500 emplois productifs sur un total de 493 300 sont supprimés dans cette zone, soit une baisse de 18,3 % (Cohen, 1986, p. 110). Cette diminution touche surtout les emplois les moins qualifiés, en particulier les ouvriers de la fabrication ; elle est moins prononcée pour les ouvriers qualifiés. A l'inverse, en seconde couronne à la même époque, les emplois productifs connaissent une progression élevée. La figure 2.1 illustre les évolutions de la structure de l'emploi entre 1968 et 2010 en banlieue rouge. La part des ouvriers dans la population active au lieu de travail n'a cessé de diminuer, passant de 45 % en 1968 à moins de 20 % en 2010. Les emplois ouvriers ne sont plus majoritaires dans la structure de l'emploi depuis la décennie 1990. Le déclin des emplois ouvriers a été compensé par une légère progression de la part des emplois d'employés et de professions intermédiaires jusqu'à 1999, et surtout par une progression de la part des emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures qui s'est renforcée depuis 1999.

Figure 2.1. Evolution de la part des catégories socio-professionnelles dans l'emploi de la population active occupée de 25 à 54 ans entre 1968 et 2010 en banlieue rouge



Prof inter : professions intermédiaires. CPIS : cadres et professions intellectuelles supérieures. Art com ch entr : artisans, commercants et chefs d'entreprise

Source : Insee, données harmonisées du recensement de la population depuis 1968. Réalisation Lina Raad, 2013.

En banlieue rouge, la décennie 1970 marque « la fin d'une époque » (Rhein, 2007). Les communes industrielles de proche banlieue connaissent de nombreuses fermetures de grands sites industriels qui avaient constitué un support à la formation d'une identité ouvrière. De vastes friches industrielles marquent le paysage urbain de la banlieue rouge, particulièrement dans les anciens grands pôles industriels de la Plaine-Saint-Denis et de la Seine-Amont, conduisant à une déprise foncière et immobilière de ces espaces (Malezieux, 1991).

Les fermetures d'usine en banlieue rouge entraînent des luttes ouvrières particulièrement intenses dans les années 1960-1970, qui sont soutenues par les municipalités communistes. Dans sa thèse, B. Bréville montre qu'à cette période, la municipalité dionysienne adopte une stratégie d'opposition au patronat, aux politiques économiques nationales de décentralisation industrielle. La ville apporte un soutien tant symbolique que matériel aux ouvriers grévistes (envoi de lettres, participation aux manifestations, distribution de tracts, distribution d'argent et de bons alimentaires par son Bureau d'aide sociale). Enfin, la mairie s'allie aux organisations syndicales pour lutter contre les fermetures d'usine en participant à la création à la fin des années 1960 d'un Comité de défense de l'emploi associant la Ville et les principaux syndicats (CGT, CFDT, FO) (Bréville, 2011, p. 232).

Sur le plan des politiques urbaines, les élus locaux communistes se distinguent par leur stratégie de conservation industrielle : ils empêchent le changement d'usage des parcelles qui accueillaient les sites industriels, en adoptant des documents d'urbanisme restrictifs et des politiques de réserve foncière (Fourny, 1986 ; Malezieux, 1991 ; Albecker, Fol, 2013). Dans la continuité de leur politique à destination de la classe ouvrière, ils refusent de développer de nouvelles activités économiques qui ne correspondraient pas aux qualifications de leur population et espèrent le retour d'activités productives. A l'inverse, les municipalités de proche couronne dirigées par la droite ont rapidement développé des politiques locales encourageant l'implantation d'activités tertiaires en remplacement des anciennes activités industrielles (Fourny, 1986 ; Albecker, Fol, 2013).

b) L'éclatement de la classe ouvrière

Le processus de désindustrialisation en banlieue rouge et en France se traduit par de profonds bouleversements au sein de la classe ouvrière, qui remettent en cause son homogénéité sociale[50]. Les secteurs clés de l'industrie comme la métallurgie, supports du syndicalisme ouvrier, sont touchés par des diminutions d'emploi considérables. La tendance à la concentration des unités de production, qui avait favorisé la construction d'une conscience de classe, s'inverse (Rey, 2004). Une nouvelle division du travail se met en place : la catégorie des « ouvriers professionnels » qualifiés décline au profit des « ouvriers spécialisés », catégorie moins qualifiée et sans perspective de promotion (Beaud, Pialoux, 1999). Sous l'effet des ces mutations, l'identité ouvrière, qui s'était construite autour du groupe central des ouvriers qualifiés de l'industrie, perd

50. D'après J. Mischi, le monde ouvrier était en réalité éclaté avant les années 1970, mais le travail d'unification mené par le PCF et la CGT a maintenu la fiction de son unité (Mischi, 2007).

ce qui la structurait. A cet éclatement de la classe ouvrière s'ajoute une transformation de la condition ouvrière. Entre la pression du chômage et la course à la productivité, qui se traduit par des rythmes de travail soutenus et un recours massif au travail précaire, la condition ouvrière se dégrade. Enfin, « l'individuation » croissante des ouvriers serait un obstacle à l'existence d'une conscience de classe, et donc à l'éventuelle reconstruction d'une identité collective (Rey, 2004). Cette désagrégation de la classe ouvrière se traduit par un effondrement du syndicalisme[51] et un déclin des mobilisations ouvrières (Mischi, 2007). Finalement, les mutations productives du système post-fordiste n'entraînent pas tant une disparition de la classe ouvrière que des recompositions sociales du monde ouvrier. Le déclin progressif des ouvriers travaillant dans l'industrie lourde est compensé par une prolétarisation des employés et une croissance des ouvriers travaillant dans le secteur tertiaire[52], autant de « profils professionnels détachés de l'ancienne identité de [la] classe [ouvrière] » (Mischi, 2007, p. 19). Cet éclatement de la classe ouvrière remet donc en cause les fondements de l'identité locale de la banlieue rouge, qui connaît à partir des années 1970 une crise multidimensionnelle.

c) Un processus de déclin économique et démographique

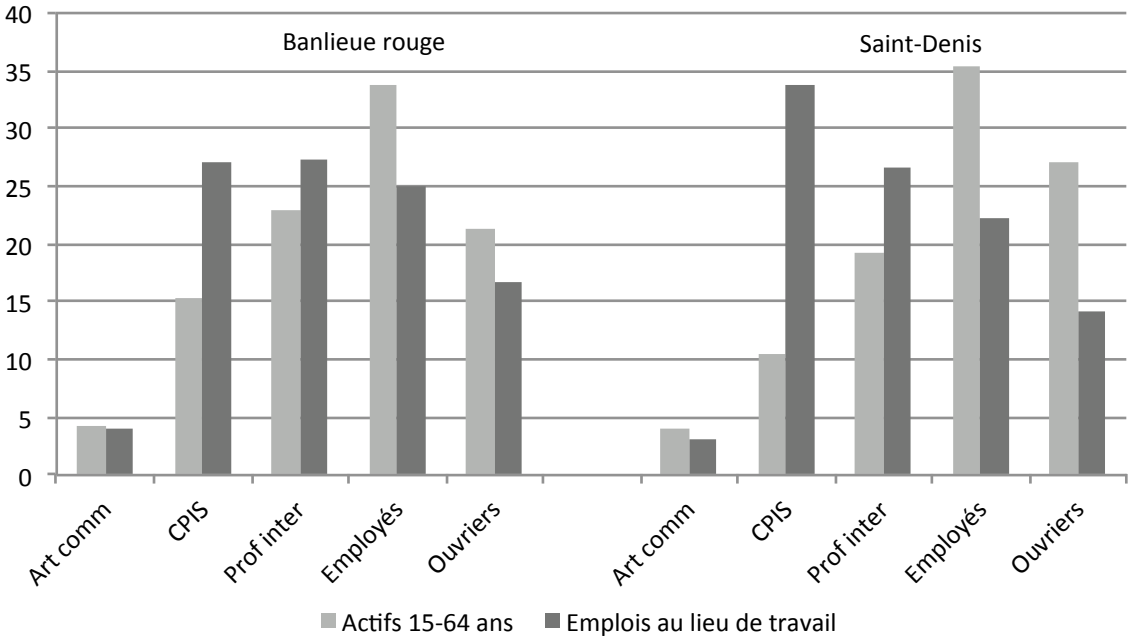
Les mutations productives et la désindustrialisation qui touchent la banlieue rouge dès la fin des années 1960 se traduisent par un processus de déclin économique et démographique (Albecker, Fol, 2013). La diminution de la part des emplois ouvriers n'étant pas compensée par des créations d'emploi aux qualifications équivalentes, les transformations productives se traduisent par un décalage entre structure de l'emploi et caractéristiques de la population résidante (cf. figure 2.2). Ce décalage est à l'origine d'un chômage structurel, particulièrement élevé en banlieue rouge (cf. figure 2.3). En outre, ce fossé entre structure de l'emploi et caractéristiques de la population résidante se traduit par un « affaiblissement du lien habitat-emploi » (Fol, 2005, p. 35) inhérent au modèle de la banlieue rouge. La tendance à l'accroissement des déplacements domicile-travail est une tendance générale, mais qui est particulièrement marquée en banlieue rouge et « y a des conséquences plus prononcées sur les identités locales et les formes d'appartenance locale » en participant à l'éclatement d'un modèle « fondé sur la proximité et une relative homogénéité des conditions de vie et des relations au travail » (Fol, 2005, p. 36).

Après une période de progression démographique quasi-ininterrompue depuis la fin du XIX^{ème} siècle, la banlieue rouge est marquée par un déclin démographique dès la fin des années 1970 lié à des départs croissants d'habitants (cf. figure 2.4). Ce déclin démographique s'inscrit dans une tendance au desserrement de la population en agglomération parisienne, qui touche le cœur de l'agglomération au profit de la grande couronne (INSEE, 2009).

51. Les syndicats regroupaient un quart des salariés à la fin des années 1960, et 10% en 1985 (5% sans la fonction publique) (Rey, 2004, p. 140).

52. Qui ne sont pas à proprement parler des emplois productifs (chauffeurs, manutentionnaires…). A cet égard, F. Damette et J. Scheibling avancent que la nomenclature des secteurs économiques ne serait plus adaptée et proposent une nouvelle classification basée sur la distinction activités productives/activités périproductives (Damette & Scheibling, 1995).

Figure 2.2. Le décalage entre structure de l'emploi et structure de la population résidante en banlieue rouge et à Saint-Denis en 2010 (part des catégories socio-professionnelles)

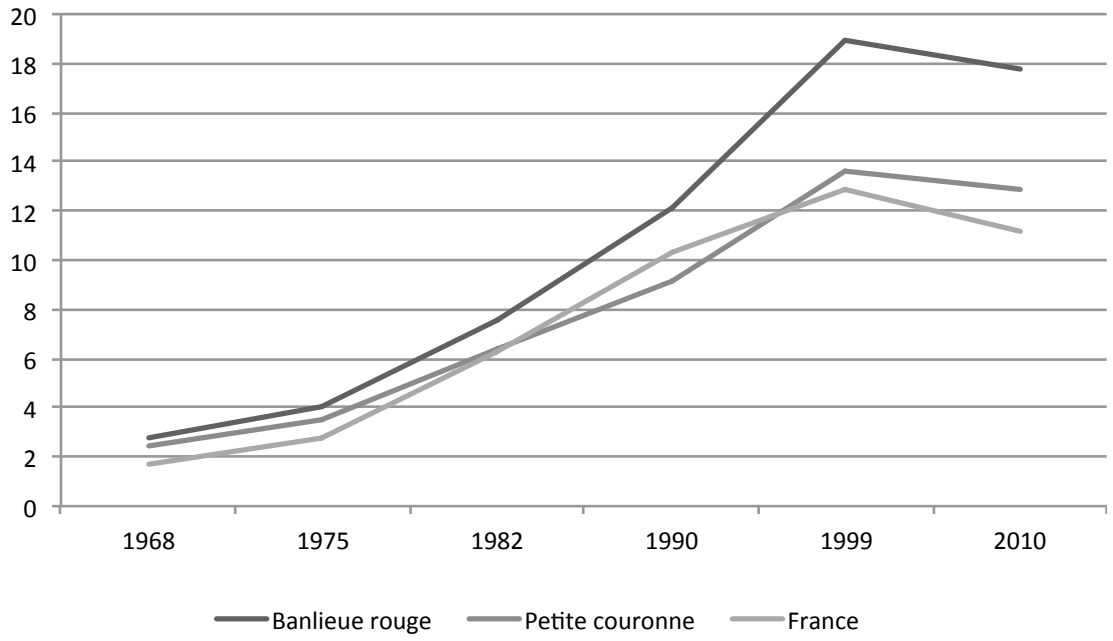


Art com : artisans, commercants. CPIS : cadres et professions intellectuelles supérieures.

Source : Insee, recensement de la population 2010, chiffres-clés emplois-population active.

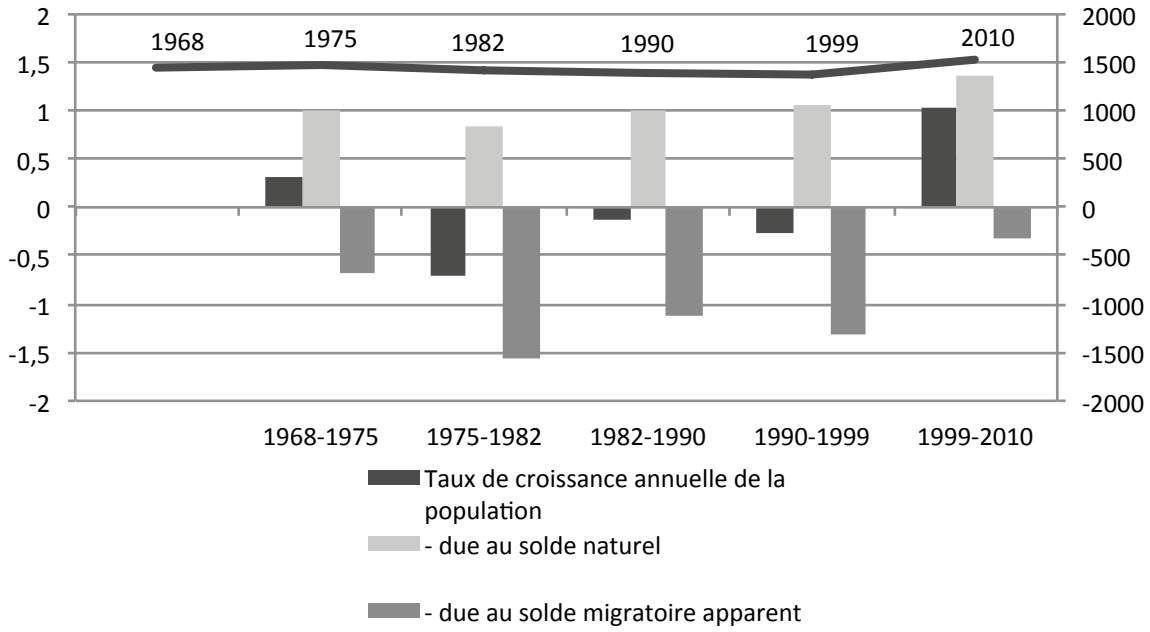
Réalisation Lina Raad, 2013.

Figure 2.3. Evolution du taux de chômage dans la population active de 25 à 54 ans en banlieue rouge, petite couronne et France de 1968 à 2010



Source : Insee, données harmonisées du recensement de la population depuis 1968.
Réalisatio Lina Raad, 2013.

Figure 2.4. Croissance démographique en banlieue rouge depuis 1968



Source : Insee, données harmonisées du recensement de la population depuis 1968 et état civil.

Réalisation Lina Raad, 2013.

d) L'évolution des stratégies de développement économique en banlieue rouge : un essor différencié du secteur tertiaire encouragé par les politiques locales

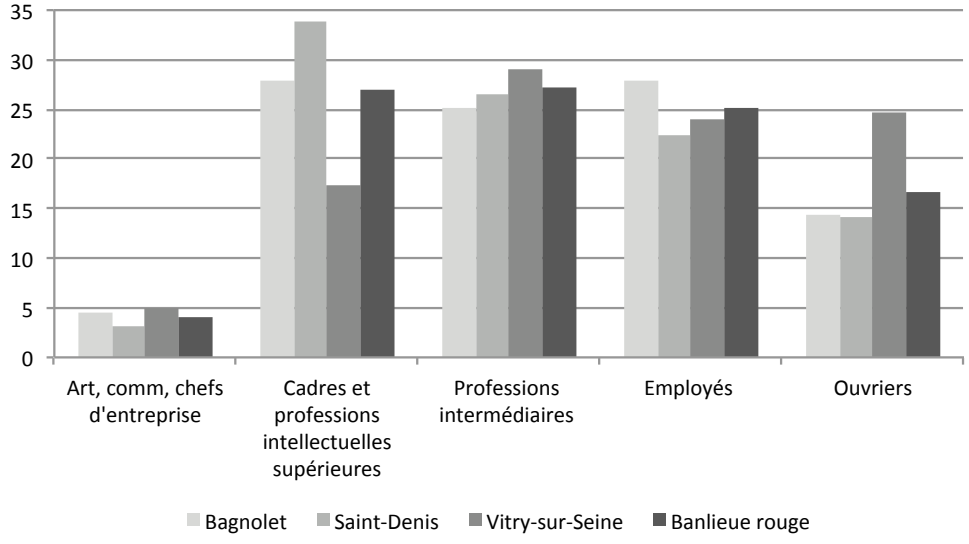
A partir des années 1990, la position des municipalités communistes à l'égard des stratégies de développement économique est marquée par des évolutions importantes. En banlieue rouge, le courant des refondateurs plaide pour un développement des activités tertiaires sur les friches industrielles, à rebours de la stratégie de conservation industrielle adoptée depuis la fin des années 1960. A Saint-Denis à la fin des années 1980, le débat oppose le maire Marcelin Berthelot qui espère toujours un retour des industries et les refondateurs (Patrick Braouezec, Stéphane Peu, Didier Paillard) favorables à une mutation économique du territoire, en particulier sur la vaste friche de la Plaine-Saint-Denis. C'est finalement le courant des refondateurs qui l'emporte dans les débats locaux, avec l'élection de Patrick Braouezec aux fonctions de maire en 1993. A Vitry-sur-Seine, l'évolution de la stratégie politique est plus tardive. Elle correspond à un changement de maire – Paul Mercieca démissionne en 1996 au profit d'Alain Audoubert, le maire actuel – ainsi qu'à l'identification par la région et l'Etat de la Seine-Amont comme un secteur stratégique de développement. Au milieu des années 1990, la ville engage un ensemble d'études, dans l'objectif de mettre en place une nouvelle stratégie de développement urbain (Akchar, 2013). Mais ce n'est que dans les années 2000 que cette nouvelle stratégie est précisément définie, avec la réalisation du Plan local d'urbanisme (Ibid.). A Bagnolet, les enjeux sont différents, la commune ne disposant pas de vastes friches industrielles comme à Saint-Denis et Vitry-sur-Seine. Mais au recensement de 1975, les emplois industriels représentent encore 40% des emplois. Dès la fin des années 1970, Bagnolet accueille des implantations de bureaux, concentrées autour de la

station de métro Gallieni, symbolisée par la construction des deux tours Mercuriales en 1977.

Les transformations de la structure de l'emploi ont été assez différentes d'une ville à l'autre de la banlieue rouge. Saint-Denis a connu une construction très importante des immeubles de bureaux à la Plaine durant les années 1990, et représente désormais un pôle tertiaire secondaire de la petite couronne. Par rapport aux autres pôles de la métropole parisienne, Saint-Denis apparaît spécialisé dans les services basiques aux entreprises, et les activités en aval de la production (transports, distribution, commerces de gros) (Halbert, 2007). Les activités liées aux média sont également surreprésentées à Saint-Denis, ce qui a conduit l'agglomération à en faire le thème de son Contrat de développement territorial, intitulé « Territoire de la culture et de la création ». A Vitry-sur-Seine, le déclin des emplois de fabrication a été compensé par une croissance des emplois tertiaires, principalement dans les secteurs de l'éducation, la santé et l'action sociale. Quant aux emplois caractéristiques des fonctions métropolitaines[53], ils ont très peu progressé (Akchar, 2013). Les activités en aval de la production, notamment en transports-logistiques, restent bien représentées (cf. annexes). A Bagnolet, l'emploi tertiaire s'est principalement développé dans les services aux entreprises et aux particuliers, et secondairement dans les emplois du secteur commercial, avec l'essor du pôle hôtelier et commercial autour de la station de métro Gallieni.

Ces variations dans les fonctions des emplois entre les trois communes se traduisent par des structures socio-professionnelles assez différentes, comme le montre la figure 2.5.

Figure 2.5. Comparaison des structures de l'emploi à Bagnolet, Saint-Denis, Vitry-sur-Seine et en banlieue rouge : part des différentes catégories socio-professionnelles dans les emplois au lieu de travail en 2010



Source : Insee, recensement de la population 2010, chiffres-clés emplois-population active.

Réalisation Lina Raad, 2013

53. Les activités d'intermédiation désignent « l'ensemble des activités de service concourant à la production, à savoir les services aux entreprises au sens classique (direction, comptabilité, cabinets juridiques, R&D, presse, publicité, informatique, immobilier, ressources humaines, management, etc.), les activités de Finance-banque-assurance et celles relevant du domaine des « Flux » (transports, postes et télécoms) » (Halbert, 2005, p. 3). Selon l'Insee, cinq fonctions sont spécifiques à la métropolisation (au sens de surreprésentées dans les grandes aires urbaines): conception-recherche, prestations intellectuelles, commerce inter-entreprises, gestion, culture-loisirs.

Comme nous l'avons souligné précédemment, en banlieue rouge, le déclin des emplois ouvriers a été compensé par une progression des emplois d'employés, de professions intermédiaires et de cadres et professions intellectuelles supérieures. Entre 1999 et 2010, alors que la part des emplois de professions intermédiaires et d'employés s'est stabilisée en banlieue rouge, le poids des cadres et professions intellectuelles supérieures s'est particulièrement renforcé : cette catégorie socio-professionnelle est devenue majoritaire dans la structure des emplois (environ 28 %). Ces emplois sont surreprésentés à Saint-Denis (35,2 %) par rapport à la banlieue rouge et aux deux autres terrains (26,1 % à Bagnolet et 18 % à Vitry-sur-Seine). Vitry-sur-Seine se distingue par un taux encore assez élevé d'emplois ouvriers (24,7 %) par rapport à la moyenne de la banlieue rouge, alors que Bagnolet et Saint-Denis se situent en-dessous de cette moyenne. Cela s'explique par le maintien d'emplois dans les fonctions de fabrication, entretien-réparations et transports-logistique (cf. annexes). La comparaison entre la structure socio-professionnelle des emplois au lieu de travail et des emplois au lieu de résidence fait apparaître un décalage, particulièrement marqué à Saint-Denis. Dans cette ville, les emplois sont composés à 33,8 % de cadres et professions intellectuelles supérieures alors que seuls 10,4 % des actifs résidents de 15 à 64 ans appartiennent à cette catégorie (cf. figure 2.2) Ce décalage entre caractéristiques des emplois et qualification de la population résidente est moins marqué à Bagnolet et bien moins important à Vitry-sur-Seine, qui présente en outre la particularité de disposer d'une part plus importante d'emplois ouvriers que d'actifs ouvriers dans la population résidente.

La désindustrialisation et les transformations de la structure de l'emploi qui ont touché la banlieue rouge depuis les années 1960 entraînent d'importantes transformations de la base sociale et électorale de ces municipalités.

2.2.2. Transformations de la base sociale et électorale des municipalités communistes

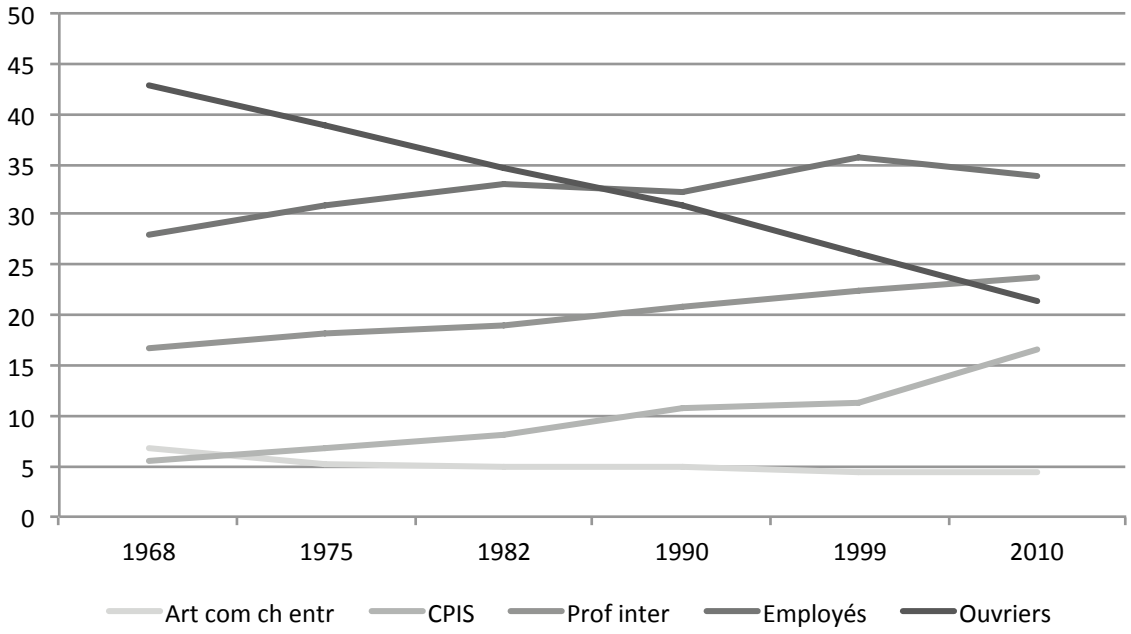
Depuis les années 1980, le Parti communiste a connu un déclin dans ses bastions traditionnels de la banlieue rouge. Nous présentons dans cette partie un ensemble de transformations socio-spatiales qui ont marqué la banlieue rouge depuis les années 1960 et qui déstabilisent son identité locale, et par conséquent le communisme municipal.

a) Le déclin du groupe ouvrier

En premier lieu, l'éclatement du groupe ouvrier provoque une déstabilisation majeure dans le modèle de la banlieue rouge. Conséquence de la désindustrialisation, le groupe ouvrier a fortement décliné au sein de la population résidante depuis la fin des années 1960, au profit d'autres catégories socio-professionnelles, essentiellement des employés et des professions intermédiaires, mais également des cadres et professions intellectuelles supérieures (cf. figure 2.6). Ces transformations de la structure de la population résidante rejoignent les évolutions

nationales et franciliennes (Clerval, 2008). Néanmoins, la banlieue rouge se distingue toujours par une surreprésentation des ouvriers (Ribardière, 2007 ; IAU IdF, 2013). En outre, la diversification sociale de la population ne correspond pas à une élévation généralisée du profil social de la banlieue rouge : l'érosion du groupe ouvrier est compensée par une prolétarisation du monde tertiaire, les emplois non qualifiés progressant dans ce secteur (Alonzo, Hugrée, 2010). Ainsi, les transformations sociales qui touchent la banlieue rouge depuis les années 1960 découlent essentiellement de la restructuration interne des classes populaires. La désagrégation de la classe ouvrière a laissé place à des classes populaires plus éclatées et plus diverses, aux origines géographiques variées, ne se réclamant pas d'une identité collective (Alonzo, Hugrée, 2010).

Figure 2.6. Evolution de la part des catégories socio-professionnelles des actifs résidents de 25 à 54 ans en banlieue rouge de 1968 à 2010



Art com : artisans, commercants. CPIS : cadres et professions intellectuelles supérieures
Prof inter : Professions intermédiaires.

Source : Insee, données harmonisées du recensement de la population depuis 1968.

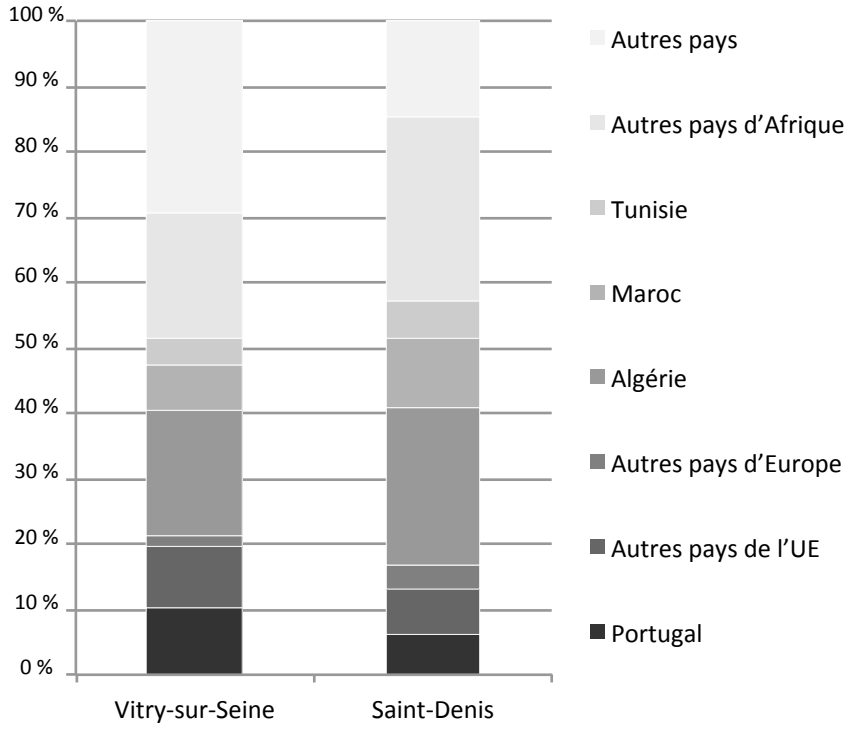
Réalisatio Lina Raad, 2013.

b) L'accroissement de la population étrangère et immigrée

Depuis les années 1960, la banlieue rouge connaît une forte croissance de la population étrangère et immigrée[54], majoritairement originaire du Maghreb et d'Afrique subsaharienne (cf. figure 2.7), et plus récemment d'Asie du Sud-Est.

54. Un étranger est une personne qui réside en France et ne possède pas la nationalité française. Un immigré est une personne vivant en France, née étrangère à l'étranger. Un étranger est une personne qui réside en France et ne possède pas la nationalité française. Les populations étrangères et immigrées ont des individus en commun mais ne se confondent pas.

Figure 2.7. Origine des immigrés à Vitry-sur-Seine et Saint-Denis



Ces données ne sont pas disponibles pour Bagnolet.

Source : Insee, recensement de la population 2010, tableaux détaillés Etrangers-Immigrés.

Réalisation Lina Raad, 2013.

A Saint-Denis, entre 1954 à 1990, le taux d'étrangers dans la population passe de 12 % à 28,5 % (Bacqué, Fol, 1997). Parmi ces ménages étrangers ou immigrés installés en banlieue rouge, les jeunes, les ouvriers et employés sont surreprésentés (Rhein, 2007 ; IAU IdF, 2013). Après guerre, les conditions de logement de ces populations étaient très précaires, mais à partir des années 1970 et le rattrapage de la construction de logements, elles commencent à accéder à des logements sociaux. La décennie 1970 correspond également à la période du regroupement familial, qui entraîne l'installation en France des femmes et enfants des travailleurs immigrés. En 2010, la population étrangère et la population immigrée représentent au moins un cinquième de la population dans les communes étudiées (cf. figure 2.8).

Figure 2.8. Taux d'étrangers et d'immigrés dans la population en banlieue rouge, petite couronne et Ile-de-France en 2010

	Taux d'étrangers en 2010	Taux d'immigrés en 2010
Bagnolet	20,5 %	27,3 %
Saint-Denis	29,9 %	36,6 %
Vitry-sur-Seine	19,0 %	28,2 %
Banlieue rouge	20,7 %	27,3 %
Petite couronne	15,2 %	21,2 %
Ile-de-France	12,6 %	17,7 %

Source : Insee, recensement de la population 2010, tableaux détaillés Etrangers-Immigrés.

Réalisation Lina Raad, 2013.

La croissance de la population immigrée et étrangère est à l'origine de tensions dans les municipalités communistes, comme l'illustre un événement survenu à Vitry-sur-Seine en 1980. Le 24 décembre, la mairie communiste fait intervenir un bulldozer pour « 'casser' un foyer d'immigrés où trois cents travailleurs maliens venaient de trouver asile » ; « campagne orchestrée depuis la fin de l'été par les municipalités communistes contre la concentration des immigrés dans les banlieues ouvrières. » (Le Monde, 1980). Nous avons souligné l'ambivalence de la position des élus locaux communistes, qui restent les plus accueillants en Ile-de-France à l'égard des populations immigrées et étrangères. Les stratégies politiques locales tiennent peu compte de la croissance de ces populations. A cet égard, O. Masclet a évoqué le « rendez-vous manqué » entre la gauche et les cités (Masclet, 2003).

c) Crise urbaine des grands ensembles et transformations du peuplement dans le parc de logement social

Dans les années 1980, la banlieue rouge est particulièrement touchée par la transformation du peuplement dans le parc social, et la dévalorisation de l'image des grands ensembles. Alors que les grands ensembles de logement social avaient été érigés en symboles de la modernité et de politiques locales au service de la classe ouvrière, ils deviennent en l'espace d'une vingtaine d'années l'emblème des maux de la civilisation urbaine. Dans les années 1960 apparaît le terme de « sarcellite » pour dénoncer l'enclavement des quartiers de grands ensembles et le manque d'équipements collectifs, leur uniformité et piètre qualité architecturale et urbaine, leurs dimensions démesurées (Tellier, 2007 ; Merlin, Choay, 2010). Cette critique des grands ensembles s'inscrit dans un discours général de rejet de l'habitat collectif et de valorisation de l'habitat individuel (Driant, 2009), mais qui n'est pas partagé à l'époque par les municipalités communistes. En 1973, la circulaire Guichard met fin à la politique de construction des grands ensembles, qui aurait favorisé la « ségrégation sociale par l'habitat »[55]. Dans les années 1980, la dégradation du bâti des grands ensembles, la paupérisation de leur population, ainsi que les émeutes qui ont touché les banlieues conduisent l'Etat à mettre en place une politique de la ville à destination de quartiers dits « prioritaires » pour empêcher leur marginalisation sociale et urbaine.

A partir des années 1970, le peuplement du parc social est marqué par des transformations importantes. A l'origine, le secteur du logement social en France était destiné à loger une part importante de la population française, dans un contexte de crise du logement (vision *généraliste*) (Driant, 2008). Les enquêtes de peuplement menées dans les années 1950 montrent que le parc social se caractérise par un peuplement relativement diversifié : il accueille une part importante de classes moyennes en ascension sociale, alors que les ouvriers y sont sous-représentés (Tellier, 2007 ; Driant, 2009). A partir des années 1960, le parc social est marqué par un départ des classes moyennes et des ouvriers qualifiés, favorisé par une politique d'incitation à l'accession

55. Circulaire relative aux formes d'urbanisation dites « grands ensembles » et à la lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat.

à la propriété (Masclet, 2005 ; Driant, 2009). Comme le souligne O. Masclet, ces catégories sociales « constituaient la base sociale et électorale des municipalités de gauche » (Masclet, 2005, p. 23), et sont remplacées par des ménages moins qualifiés, plus pauvres, parmi lesquels les immigrés sont surreprésentés, soit des catégories de population peu politisées.

La médiatisation de la crise des banlieues provoque un retour du thème de la banlieue rouge (Fourcaut, 1995) : selon les spécialistes et les journalistes, cette crise urbaine représente potentiellement la fin du modèle de la banlieue rouge (Hérodote, 1986). Les analyses font souvent le lien entre les transformations du peuplement des grands ensembles et le basculement de municipalités acquises au Parti communiste : le départ des catégories de population soutenant les municipalités communistes, remplacées par des ménages plus pauvres dépourvus d'enracinement politique local serait susceptible d'expliquer le déclin du Parti communiste en banlieue rouge, entre autres causes. En particulier, les municipalités que le Parti communiste avait remportées dans les années 1960 et 1970, fort du soutien des nouvelles populations des grands ensembles de logements sociaux, ont souvent basculé à droite dans les années 1980 (Guglielmo, Moulin, 1986 ; Masclet, 2005). Les transformations de peuplement qui touchent les quartiers de grands ensembles suscitent l'inquiétude des municipalités communistes dès la fin des années 1960 : les concentrations de populations immigrées deviennent un « problème » qui justifie la mise en œuvre de politiques de peuplement (Masclet, 2005 ; Tissot, 2005).

2.2.3. La fin de la banlieue rouge ?

Depuis les années 1980, le Parti communiste est confronté à un déclin électoral, en particulier dans ses bastions de la ceinture rouge. Après une ère de remarquable stabilité du communisme municipal en banlieue parisienne s'ouvre une période d'incertitude autour du « devenir des banlieues rouges » (Bacqué, Fol, 1997). Dès les années 1980, les spécialistes de la banlieue rouge évoquent la fin de cette formation politique et sociale particulière[56]. Mais le déclin du Parti communiste dans les banlieues rouges s'inscrit dans la durée. En témoignent les analyses récentes qui continuent à commenter cette lente érosion de la banlieue rouge (CEVIPOF, 2012 ; Subra, 2012a).

Après les élections municipales de 1977, le Parti communiste connaît son apogée électoral en banlieue parisienne malgré la progression du Parti socialiste à l'échelle nationale : il est à la tête de 54 municipalités en petite couronne et conquiert de nouvelles municipalités en seconde couronne, ce qui en fait le « premier parti de gauche en Île-de-France » (Fourcaut, 1995, p. 80). Mais à partir des élections législatives de 1981[57], les scores du Parti communiste commencent à reculer dans ses bastions traditionnels de la banlieue rouge, et ce à tous les types de scrutins. Entre 1977 et 1989, le Parti communiste perd 14 municipalités de plus de 30 000 habitants en banlieue parisienne (Fourcaut, 1995, p. 80). Cependant, l'affaiblissement du Parti communiste est plus

56. En 1986, Hérodote consacre un numéro spécial à ces territoires, intitulé « Après les banlieues rouges ? » (Lacoste, 1986).

57. Le Parti communiste perd 11 sièges en banlieue parisienne (Fourcaut, 1995, p. 80).

marqué en grande couronne qu'en petite couronne. Dans les années 1980, la Seine-Saint-Denis est marquée par une relative résistance du Parti communiste : aux élections municipales de 1989, le Parti communiste parvient à garder 19 des 20 municipalités détenues en 1983[58]. Mais dans les années qui suivent, il perd huit municipalités en Seine-Saint-Denis, dont certaines emblématiques comme Montreuil, passée aux mains des Verts en 2008. Cette « chute de Montreuil la Rouge » a été largement commentée, mais aux élections municipales de 2014, le Front de Gauche s'est imposé à la tête de la municipalité (Delacroix, 2009). Le Parti communiste perd la présidence du Conseil Général de Seine-Saint-Denis après les élections municipales de 2008. Le Val-de-Marne paraît mieux résister : le Parti communiste n'y perd que cinq municipalités entre 1977 et 2008 et conserve la présidence du Conseil Général (Martelli, 2008). Le déclin du Parti communiste est également sensible aux élections législatives : le nombre de députés communistes diminue. Aux élections législatives de 2012, l'ancien maire de Saint-Denis et président de la communauté d'agglomération Plaine commune, Patrick Braouezec, a perdu son siège de député au profit d'un jeune membre du Parti socialiste, Mathieu Hanotin. Les élections municipales de 2014 ont encore accentué ce reflux du Parti communiste, et plusieurs municipalités de la banlieue rouge sont passées à droite (Bobigny, Saint-Ouen). Toutefois, certaines municipalités perdues par le Parti communiste en 2008 ont été conquises par le Front de Gauche (Aubervilliers, Montreuil).

Comment expliquer ce déclin du Parti communiste en banlieue rouge après une hégémonie de plusieurs décennies ? Les causes en sont diverses et peuvent être regroupées en trois grandes axes d'explication : les effets des mutations économiques, sociales et urbaines qui touchent la banlieue rouge depuis les années 1970 ; la tendance à la « nationalisation » du comportement électoral ; enfin la concurrence d'autres forces politiques (Rey, Roy, 1986 ; Fourcaut, 1995).

En premier lieu, ce déclin du Parti communiste résulterait de l'ensemble des mutations économiques, sociales et urbaines qui ont touché la banlieue rouge depuis la fin des années 1970 (cf. 2.1 et 2.2). La désindustrialisation et l'éclatement de la classe ouvrière ont remis en cause les fondements de l'identité locale de la banlieue rouge. L'ampleur des transformations socio-spatiales en banlieue rouge depuis les années 1970 permettrait d'expliquer en partie les évolutions du vote : augmentation du chômage et de la précarité, diminution de la part des ouvriers au profit des employés et professions intermédiaires, forte progression de la population étrangère, paupérisation des quartiers de grands ensembles et centres anciens dégradés. Ces transformations se traduisent par un recul de l'inscription sur les listes électorales et une montée de l'abstention dans les circonscriptions de banlieue rouge. A partir des années 1980, le nombre des inscrits sur les listes électorales en Seine-Saint-Denis baisse, alors qu'il progresse dans l'ensemble du pays (Rey, Roy, 1986). Aux élections municipales de 1989, l'abstention atteint 45 % à Aubervilliers, Bobigny ou Stains (Fourcaut, 1995). La progression de l'abstention rejoint en partie des tendances nationales, mais atteint des niveaux beaucoup plus élevés en banlieue

58. Aux élections législatives de 1986, le Parti communiste remporte encore des bons scores dans les communes de l'ouest de la Seine-Saint-Denis, caractérisées par une proportion élevée d'ouvriers, de fortes diminutions des emplois industriels, une prédominance de l'habitat collectif et de fortes diminutions de population (Rey, Roy, 1986, p. 21).

rouge et s'explique donc aussi par des particularités locales. Le recul du nombre d'inscrits et la progression de l'abstention sont directement liés à la progression de la part des étrangers, à la montée du chômage et de la précarité, ainsi qu'au niveau élevé de mobilité résidentielle de la population, qui ne favorise pas l'ancrage politique des habitants (Boyer, 1986 ; Rey, Roy, 1986). Plus généralement, ce déclin du Parti communiste en banlieue rouge résulte d'une désaffiliation des catégories populaires à l'égard des partis politiques de gauche, et en particulier du Parti communiste (Beaud, Pialoux, 1999 ; Bacqué, Sintomer, 2001 ; Masclet, 2003 ; Rey, 2004). Ainsi, les transformations socio-spatiales en banlieue rouge – en particulier le déclin des ouvriers et la diversification sociale de la population – n'expliquent que partiellement le déclin du Parti communiste[59], qui serait surtout une conséquence de l'éclatement du monde ouvrier et de la désagrégation des formes de sociabilité populaire sur lesquelles reposait l'hégémonie du Parti communiste (Fourcaut, 1986 ; Prost, 1986).

Alors que les municipalités de la banlieue rouge sont apparues pendant plusieurs décennies comme des bastions se distinguant par le poids écrasant du Parti communiste, à partir des années 1980 le vote y rejoint les tendances nationales. D'après H. Rey et J. Roy, cette « réduction des bastions et isolats » contribue d'autant plus au déclin du PC en banlieue rouge qu'il y bénéficiait d'un poids considérable (1986, p. 7). La nationalisation du comportement électoral transparaît dans la réduction de l'écart entre élections locales et élections nationales. Cette tendance est attribuée à plusieurs facteurs : le rôle croissant des média d'information, l'allongement de la durée de scolarité, la relative standardisation des modes de vie, la forte mobilité géographique des populations, ainsi qu'à l'affaiblissement du rôle des notables locaux qui contraste avec la période précédente (Rey, Roy, 1986). A l'échelle nationale, le Parti communiste est devenu une force politique mineure, souffrant notamment de l'effondrement du mouvement communiste international, de dissensions nationales internes au Parti et de la concurrence d'autres formations politiques (Martelli, 2010). Dans les années 1960, le Parti communiste devient un parti de gouvernement[60] et abandonne donc son statut de parti révolutionnaire et sa stratégie de lutte des classes, qui constituaient des fondements de l'identité locale des « contre-sociétés » communistes.

La principale conséquence de la nationalisation du comportement électoral en banlieue rouge réside dans une redistribution du vote entre les différentes formations politiques se distinguant au niveau local. En effet, en banlieue rouge, le Parti communiste est désormais concurrencé par d'autres formations politiques, qui ont parfois connu une progression fulgurante, bénéficiant de leur image de nouvelle force politique. Ce sont principalement les succès du Front national qui frappent les spécialistes de la banlieue rouge (Lacoste, 1986), mais le déclin du Parti communiste est aussi compensé par la progression du Parti socialiste. Dans ces territoires traditionnellement

59. En 1986, H. Rey et J. Roy mesuraient bien une corrélation statistique entre un taux élevé de population ouvrière et un poids électoral important du PC mais n'observaient pas de corrélation entre la diminution de la part des ouvriers dans la population et la diminution des voix du PC (Rey, Roy, 1986).

60. En 1965, le PCF soutient la candidature de François Mitterrand à la Présidence de la République. S'ensuit une période d'union de la gauche jusqu'en 1977, rompue en 1978, sans doute à l'initiative du PC désormais minoritaire dans cette union (Rey, 2004).

orientés à gauche, le Front national recueille des scores élevés depuis les années 1980. Aux élections législatives de 1986, le Front national obtient 15% des suffrages exprimés en Seine-Saint-Denis, ce qui place ce département en 6ème position nationale pour le score de l'extrême-droite (Rey, Roy, 1986, p. 24). Le Front national se distingue par des scores élevés, y compris dans des municipalités emblématiques de la banlieue rouge comme Bobigny. L'hypothèse selon laquelle le succès du Front national serait lié, directement ou indirectement, à la forte concentration d'étrangers, n'a pas été vérifiée (Rey, Roy, 1986). Les scores du Front national apparaissent plutôt liés au contexte politique local, ceux-ci étant particulièrement élevés dans les communes où le Parti socialiste n'est pas parvenu à récupérer les voix du Parti communiste. A l'inverse, certaines municipalités communistes enregistrent des taux élevés de substitution[61] des voix socialistes aux voix communistes. Entre les élections législatives de 1978 et 1986, ce taux est évalué à 45,8 % en moyenne en Seine-Saint-Denis (Rey, Roy, 1986, p. 37). Mais la substitution des voix du Parti communiste vers le Parti socialiste ne se traduit pas toujours par une éviction des municipalités communistes : pour composer avec l'essor du Parti socialiste et parallèlement à l'union nationale, le Parti communiste s'allie avec des représentants du Parti socialiste à l'échelon local, ce qui lui permet de se maintenir à la tête de certaines municipalités. En 2014, les communistes sont toujours à la tête de 26 municipalités en petite couronne, qui se concentrent autour des anciennes zones industrielles, autour de la Plaine Saint-Denis et en Seine-Amont (cf. carte 2.4.).

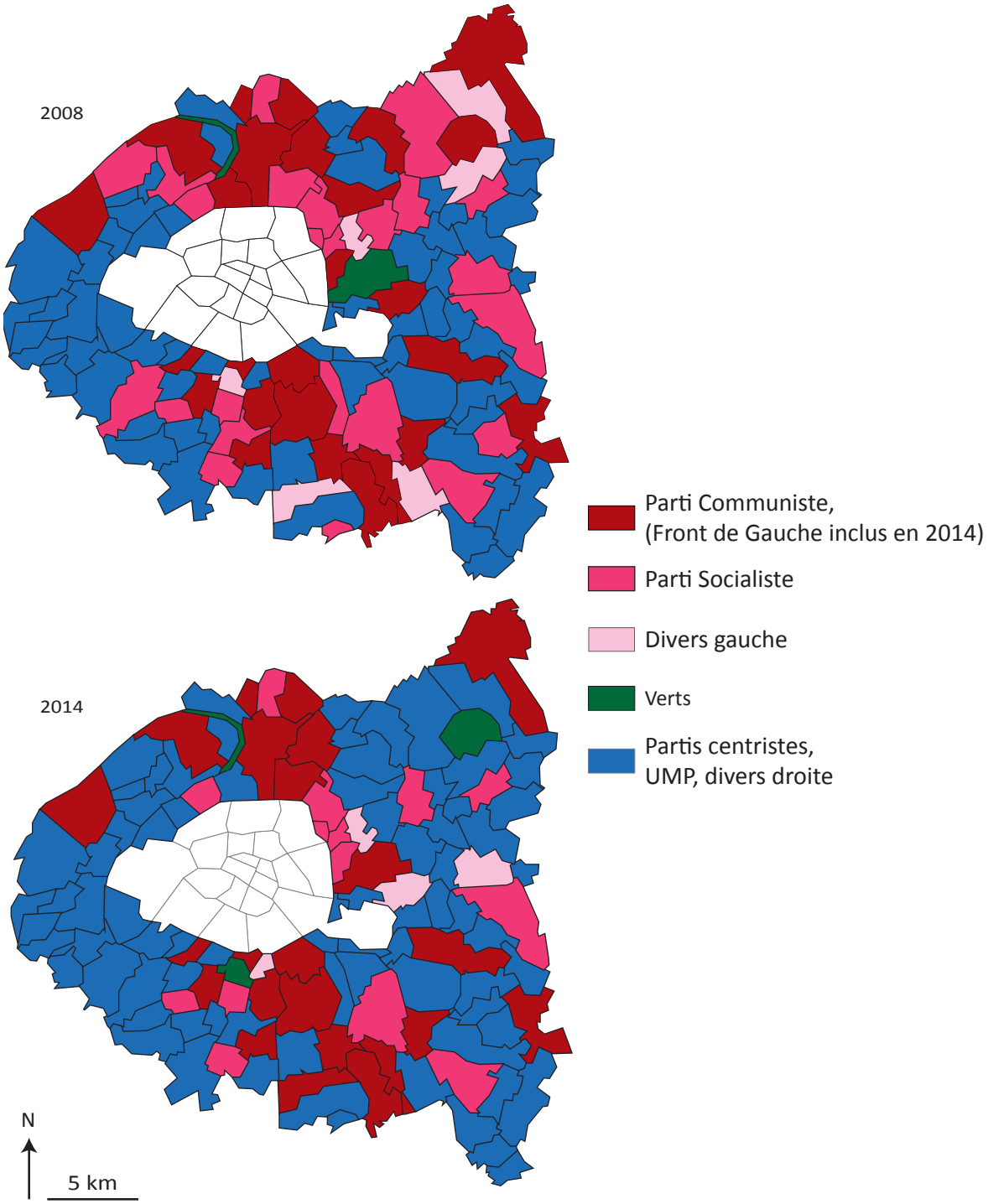
Malgré cette résistance relative des municipalités communistes, le Parti communiste n'est plus en mesure d'imposer son hégémonie en banlieue rouge (Rey, 2004). En effet, « l'équilibre de la gestion municipale, de la sociabilité locale et des grandes représentations politiques nationales – la base même du communisme municipal – s'estompe peu à peu. » (Martelli, 2010, p. 149). La déstabilisation du communisme municipal est illustrée par la baisse du nombre de cotisants au Parti communiste en banlieue rouge[62] et par la montée des clivages et dissensions au sein du parti depuis les années 1980. A la fin des années 1980 émerge le courant des refondateurs qui prône une modernisation du Parti communiste : l'ancien député-maire d'Aubervilliers, Jack Ralite, et l'ancien député-maire de Saint-Denis, Patrick Braouezec, sont des figures de ce courant. P. Subra identifie deux autres courants du Parti communiste en banlieue rouge, qui se forment dans les années suivantes : un courant ultra-orthodoxe autour du conseiller général de Seine Saint-Denis Jean-Jacques Karman ; un courant formé par les responsables de la fédération de Seine-Saint-Denis et des élus de Bobigny (Subra, 2012b). Les clivages internes au Parti communiste concourent à l'affaiblissement de la banlieue rouge : les représentants des différents courants du parti s'opposent parfois dans des listes concurrentes aux élections municipales. Enfin, un événement symbolise particulièrement le déclin du Parti communiste : en 2008, plusieurs

61. Ce taux de substitution est mesuré par le rapport entre l'écart des voix du PS entre les élections législatives de 1978 et 1986 et l'écart des voix du PC entre ces mêmes dates. Des communes comme le Pré-Saint-Gervais, les Lilas ou encore Pantin se démarquent par des taux de substitution particulièrement élevés (Rey, Roy, 1986).

62. Ils ne sont plus que 3 000 en Seine-Saint-Denis et 3 600 dans le Val-de-Marne en 2011 (selon des données fournies par R. Martelli au séminaire du CEVIPOF sur la Seine-Saint-Denis, cf. sources locales).

élus communistes « historiques » de la banlieue rouge ont quitté le Parti communiste (Patrick Braouezec, François Asensi, Patrick Jarry, Jacqueline Fraysse, et Pierre Mansat) (Subra, 2012b).

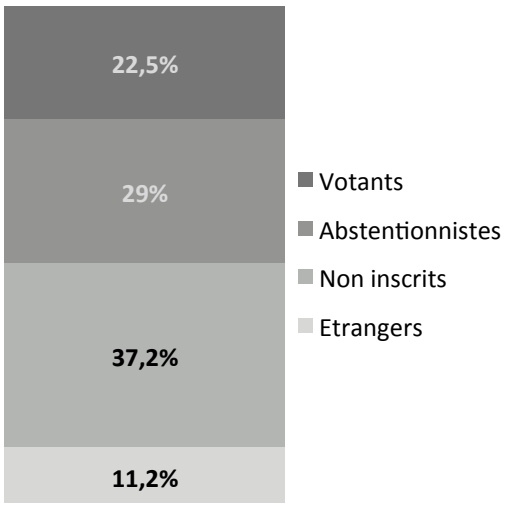
Carte 2.4. Couleur politique des municipalités de petite couronne en 2008 et 2014



Source : Ministère de l'Intérieur. Réalisation Lina Raad, 2014.

Dans des communes qui enregistrent des taux élevés d'abstention et un faible nombre d'inscrits notamment en raison des forts taux de population étrangère, la représentativité du mandat des élus locaux communistes pose question. Aux élections municipales de 2008, à Saint-Denis, la liste conduite par le maire sortant communiste Didier Paillard a recueilli au 2ème tour 42,02 % des suffrages exprimés, mais le taux de la majorité communiste ne représente que 17,68 % des voix rapportées aux inscrits[63] (cf. figure 2.10). A cet égard, P. Subra précise que « dans plusieurs municipalités, la liste dirigée par le Parti communiste n'a été réélue en 2008 que par environ 1/10e de la population en âge de voter, toutes nationalités confondues, en raison du cumul d'un pourcentage important d'étrangers extra communautaires, d'un grand nombre de non-inscrits, de l'importance de l'abstention, et de la proportion importante d'électeurs de droite ou de la Gauche non communiste » (Subra, 2012b, p. 277) (cf. figure 2.9).

Figure 2.9. Participation électorale rapportée à population de plus de 18 ans à Saint-Denis en 2008 au 1er tour des élections municipales



Source : Subra, 2012, p. 275.

63. D'après les résultats définitifs du 2ème tour des élections municipales du 16 mars 2008 (source : mairie de Saint-Denis).

Figure 2.10. Résultats aux élections municipales de 2008[64] à Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine

	Bagnolet	Saint-Denis	Vitry-sur-Seine	France métropolitaine	France métropolitaine
	(2ème tour)	(2ème tour)	(1er tour)	(1er tour)	(2ème tour)
Population en 2008	34 284	104 867	84 813	62 134 866	62 134 866
Nombre d'inscrits	16 468	38 227	44 849	26 005 787	11 846 754
Taux d'abstention	50,35 %	56,24 %	52,46 %	39,09 %	38,32 %
Taux de suffrages exprimés	47,58 %	42,07 %	45,75 %	58,49 %	59,78 %
Taux de suffrages exprimés remportés par la majorité communiste	53,10 %	42,02 %	41,68 %		
Taux réalisé par la majorité communiste par rapport aux inscrits	25,26 %	17,68 %	19,07 %		

Source : Insee, recensement de la population 2010 et Ministère de l'intérieur.

2.3. Conclusion

Depuis la fin des années 1960, les transformations de la structure de l'emploi et de la structure sociale de la population résidante ont bouleversé les fondements de la banlieue rouge : le déclin et la fragmentation du groupe ouvrier ont entraîné un éclatement de l'identité locale de la banlieue rouge. Le modèle du communisme municipal, caractérisé par des politiques de redistribution au service de la classe ouvrière, est profondément déstabilisé : à partir des années 1980, le Parti communiste subit un déclin dans ses bastions historiques de la région parisienne, pour ne laisser subsister au pouvoir que quelques municipalités communistes. Ce déclin du Parti communiste s'explique en particulier par les transformations de la base sociale et électorale de la banlieue rouge. Le groupe ouvrier décline au profit de catégories de population qui sont dépolitisées ou n'ont pas le droit de vote ; le Parti communiste ne bénéficie plus du vote de classe. Dans le champ de l'habitat, ces transformations sociales et la crise des grands ensembles sont susceptibles de remettre en question les politiques locales, qui reposaient sur le pilier du logement social, destiné à l'origine à loger la classe ouvrière.

64. Nous avons gardé la date de 2008, puisqu'un de nos terrains (Bagnolet) est devenu socialiste aux élections municipales de 2014.

Chapitre 3. Transformations socio-spatiales en banlieue rouge depuis les années 1990, entre gentrification et paupérisation

Ces dernières années, différents travaux de géographie sociale ont mis en avant la relative stabilité de la structure socio-spatiale en Île-de-France, qui reste organisée selon un schéma radioconcentrique opposant les espaces des classes supérieures à ceux des classes populaires. Au-delà de cette opposition entre les situations extrêmes, particulièrement marquée en petite couronne, les quartiers dits « mixtes » ou de profil social « intermédiaire » restent majoritaires (François *et al.*, 2011 ; Préteceille, 2006 ; Rhein, 2000). Néanmoins, la zone dense de l'agglomération – Paris et sa petite couronne – a été marquée par d'importantes transformations socio-spatiales, caractérisées par une dynamique générale d'embourgeoisement[1], et une gentrification des quartiers populaires (Clerval, 2008). Selon un groupe de chercheurs de l'UMR Géographie-Cités, « la progression du front d'embourgeoisement est en passe de modifier durablement la géographie sociale de l'agglomération (François *et al.*, 2011, p. 70) ». Des analyses récentes mettent en avant la diffusion du processus de gentrification en proche banlieue, notamment en banlieue rouge (Collet, 2010 ; Oberti, 2007 ; Pattaroni *et al.*, 2012 ; Préteceille, 2007). Dans les média, la gentrification de la banlieue fait l'objet de vifs débats[2] (Bouzemberg, Chalard, 2013 ; Collet, 2013 ; Géraud, 2013 ; Legrand, Watrin, 2014).

Dans ce chapitre, nous analysons les transformations socio-spatiales en banlieue rouge entre 1990 et 2010. Nous démontrons que le processus de gentrification est loin d'être majoritaire en banlieue rouge. Au contraire même, ces territoires depuis longtemps caractérisés par la pauvreté ont connu un renforcement de l'homogénéité socio-spatiale et une paupérisation croissante (Préteceille, 2003 ; François *et al.*, 2011 ; Sagot, 2013). Une analyse fine à l'échelle infra-communale permet néanmoins de distinguer des quartiers plus aisés que la moyenne en banlieue rouge, mais ce type de quartier est minoritaire et la part des catégories aisées y est stable ou progresse lentement. Les cas de gentrification en banlieue rouge ont en général entraîné une accentuation des contrastes au sein des communes, ces quartiers plus aisés s'opposant à des poches de pauvreté « où la surreprésentation des ménages les plus pauvres s'accentue » (François *et al.*, 2011, p. 71).

Dans un premier temps, nous mobilisons des travaux quantitatifs de géographie sociale

1. Les travaux de recherche ne distinguent pas toujours nettement gentrification et embourgeoisement. L'embourgeoisement a une acception plus large que la gentrification : il désigne la progression des catégories aisées dans un quartier, sans que cela ne soit forcément lié à l'installation de nouveaux résidents et ne s'accompagne de transformations physiques du bâti. Selon A. Clerval, la gentrification est une forme particulière d'embourgeoisement (Clerval, 2008)

2. Des émissions radiophoniques ont également porté sur ce thème, par exemple dans *Service Public* sur France Inter : « Viens chez moi, j'habite chez les prolos : la gentrification », ou encore « Les classes moyennes n'ont plus les moyens » (France inter, 2012 ; France Inter, 2013).

pour souligner la spécificité de la banlieue rouge au sein de l'agglomération francilienne et de ses évolutions récentes. Dans un second temps, nous présentons les résultats de nos analyses menées uniquement sur les communes de la banlieue rouge, afin de distinguer précisément les différentes évolutions de cet espace a priori relativement homogène, mais plus complexe à une échelle très fine.

3.1. La banlieue rouge, un espace populaire dont l'homogénéité socio-spatiale s'est renforcée depuis les années 1990

Dans cette première partie, nous nous appuyons sur divers travaux de recherche portant sur l'évolution des divisions socio-spatiales en Île-de-France[3] depuis 1990. Ces derniers ne portent pas spécifiquement sur la banlieue rouge, mais ils nous permettent de dégager les caractéristiques et transformations sociales de ces territoires, tout en les resituant dans les évolutions à l'échelle francilienne. Ces travaux s'inscrivent dans de vifs débats scientifiques et médiatiques, certains chercheurs avançant que la ségrégation s'accentuerait en Île-de-France (Donzelot, 2004 ; Maurin, 2004).

• Des espaces populaires marqués par la prégnance de la pauvreté et de la précarité

En géographie sociale, les divisions socio-spatiales sont abordées de deux manières différentes. La majorité des chercheurs travaille à partir de la nomenclature des catégories socio-professionnelles détaillées (Clerval, 2008 ; Clerval, Delage, 2014 ; Préteceille, 2003 ; Rhein, 2000), à l'échelle des communes ou des IRIS[4]. D'autres travaux analysent la distribution des ménages selon les déciles de revenus à l'échelle des communes, ces données n'étant pas disponibles à une échelle plus fine (François *et al.*, 2011 ; Sagot, 2006)[5]. Enfin, A. Ribardière a proposé dans sa thèse une approche centrée sur la précarité sociale à l'échelle des IRIS[6] (Ribardière, 2005). Ces analyses ne portent pas toutes sur les mêmes périodes : les travaux d'E. Préteceille, de C. Rhein et la thèse d'A. Clerval étudient les transformations sociales entre 1982 et 1999, tandis que ceux d'A. Clerval & M. Delage ou de J-C. François *et al.* se penchent sur des évolutions plus récentes,

3. A l'exception d'E. Préteceille, les chercheurs évitent en général d'employer le terme de ségrégation, fortement connoté, et préfèrent employer des termes tels que divisions socio-spatiales, inégalités socio-spatiales.

4. Les IRIS ou îlots regroupés pour l'information statistique représentent le niveau le plus fin de diffusion des données du recensement de la population depuis 1999. Ils regroupent entre 2 000 et 5 000 habitants.

5. Depuis 2001, l'Insee diffuse les données de distribution des revenus à l'échelle des IRIS. Mais ces données n'étant pas disponibles pour la période antérieure, les chercheurs de l'UMR Géographie-Cités procèdent à des estimations du profil de distribution des ménages selon le revenu à l'échelle des IRIS pour 1999 à partir d'une analyse factorielle discriminante. Cela leur permet d'analyser les évolutions entre 1999 et 2007 à l'échelle des IRIS.

6. A. Ribardière adopte l'acception suivante de la précarité : « la précarité est avant tout une incertitude face à l'avenir et une grande vulnérabilité sociale pouvant produire le basculement vers un point de non-retour ; elle est aussi le cumul de difficultés, sans doute surmontables prises séparément mais qui, combinées, changent le niveau et la nature des problèmes lesquels, en se cristallisant, engendrent des situations difficilement maîtrisables. » (Ribardière, 2005, p. 73).

allant jusqu'à 2008.

Ces différents travaux montrent que la banlieue rouge[7] se distingue nettement au sein de l'agglomération francilienne : elle forme un espace très populaire, où les ménages à bas revenus sont à la fois surreprésentés et plus pauvres que dans le reste de la région. Des différenciations existent néanmoins au sein de la banlieue rouge : ainsi, le nord de la Seine-Saint-Denis autour de la Plaine Saint-Denis apparaît plus populaire et plus pauvre que le reste de la banlieue rouge. A l'inverse, l'est de la Seine-Saint-Denis et la Seine-Amont sont un peu plus mixtes et légèrement plus favorisés (Clerval, Delage, 2014 ; François *et al.*, 2011 ; Ribardière, 2005 ; Sagot, 2012).

Les analyses à l'échelle communale distinguent la banlieue rouge comme un espace populaire et pauvre, où la précarité sociale est marquée, formant une vaste zone compacte au nord, et une zone moins étendue en Seine-Amont. Ce secteur populaire contraste fortement avec les Beaux Quartiers de l'Ouest parisien, mais également avec les espaces de profil social intermédiaire plus mixtes.

Dans sa thèse, A. Ribardière a élaboré une typologie des contextes communaux de la précarité sociale en Île-de-France en 1999, et a distingué une catégorie spécifique à l'ancienne banlieue rouge marquée par « une précarité persistante », se caractérisant par un poids élevé du logement social, une surreprésentation de la population touchée par la précarité de l'emploi, et également des taux élevés de familles monoparentales et d'étrangers hors Union Européenne (Ribardière, 2007, p. 109).

En 2008, les communes « populaires » et « très populaires » de la banlieue rouge se caractérisent par une surreprésentation des catégories populaires (employés et ouvriers) et une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (Clerval, Delage, 2014). Certaines communes de l'est de la Seine-Saint-Denis et de Seine-Amont sont plus mixtes et caractérisées par une légère surreprésentation des professions intermédiaires. Selon la typologie du rapport de l'UMR Géographie-Cités, les communes de la banlieue rouge relèvent pour l'essentiel des types « pauvres » et « très pauvres » en 2007 (cf. carte 3.1). La classe « très pauvre » est un type spécifique à la banlieue rouge, qui regroupe toutes les villes de Plaine Commune à l'exception d'Epinay-sur-Seine, ainsi que Gennevilliers et Bobigny[8]. La majorité des communes de la banlieue rouge relève du type « pauvre » : cela correspond aux communes de l'est de la Seine-Saint-Denis, et à quelques communes en Seine-Amont (Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Orly). Enfin quelques villes de la banlieue rouge appartiennent à des types un peu plus mixtes, mais elles sont tout à fait minoritaires et pour l'essentiel situées dans le département des Hauts-de-Seine. En banlieue rouge, les ménages pauvres sont surreprésentés par rapport à la moyenne régionale, mais les auteurs du rapport mettent en avant que « les communes [pauvres et très pauvres] sont en position moins extrême que ne le sont celles spécialisées dans la résidence

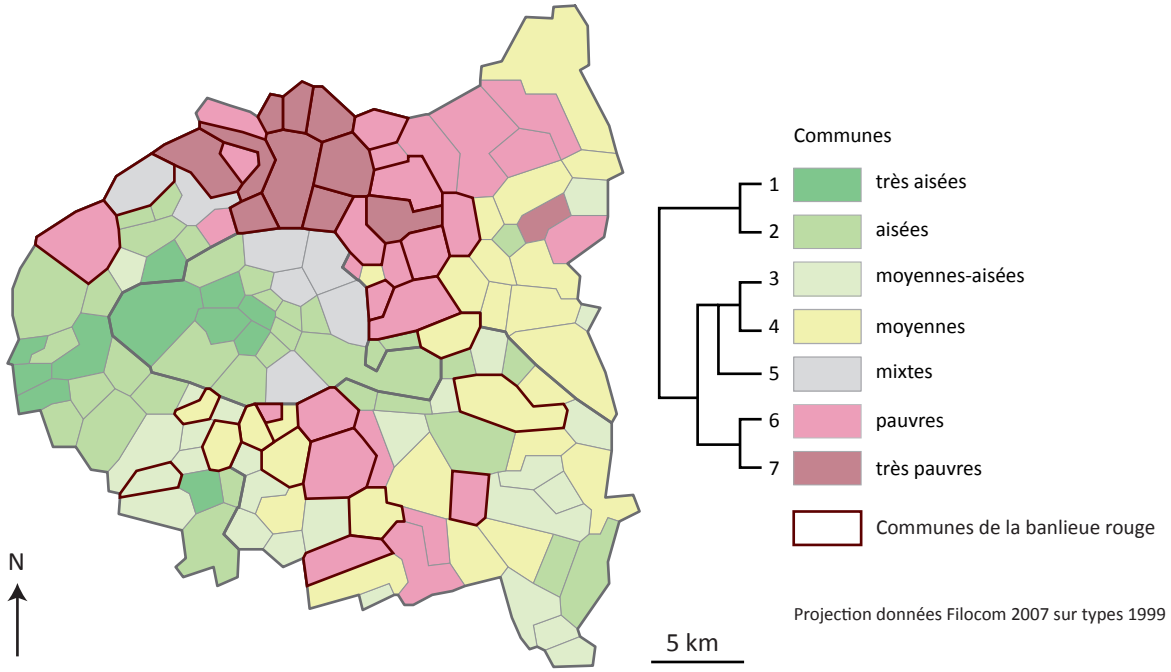
7. Dans ce chapitre, nous gardons la même définition de l'unité spatiale banlieue rouge que dans le chapitre précédent, soit les municipalités dirigées pendant 30 ans ou plus sans discontinuité par le Parti communiste.

8. Ainsi que quelques villes dans le Val-d'Oise à la frontière avec la Seine-Saint-Denis mais qui n'apparaissent pas sur la carte puisque nous n'avons représenté que la petite couronne.

des ménages les plus riches » (François *et al.*, 2007, p. 118). En effet, les types « pauvres » et « très pauvres » sont marqués par une relative diversité sociale, puisque la frange inférieure des classes moyennes y est aussi surreprésentée (entre le 3ème et le 4ème décile de revenus). Ces types se distinguent surtout par une absence des ménages les plus riches. Enfin, les types « pauvres » et « très pauvres » sont pour l'essentiel très proches spatialement : la plupart des communes « pauvres » se situent dans le prolongement des communes « très pauvres », formant par conséquent de grandes zones compactes de pauvreté. Si l'on considère le regroupement de ces deux types, la banlieue rouge correspond alors à une zone compacte pauvre très étendue allant de la boucle de Gennevilliers à l'est de la Seine-Saint-Denis en passant par le nord, et une autre zone de taille plus modeste et moins pauvre autour de la Seine-Amont. Seules quelques communes des Hauts-de-Seine sont plus mixtes, voire aisées comme le Plessis-Robinson, mais ce n'est pas le cas de toutes les communes de la banlieue rouge situées dans ce département aisé (Nanterre et Gennevilliers faisant partie des communes pauvres).

Les classes moyennes et supérieures ne sont pas pour autant absentes de la banlieue rouge, et leur présence s'est renforcée ces vingt dernières années comme nous allons le voir dans la deuxième partie de ce chapitre.

Carte 3.1. Typologie des communes d'Île-de-France selon les revenus des ménages



La typologie a été construite en fonction de la répartition des ménages dans les déciles de revenus, exprimés en écarts à la moyenne régionale. Les revenus sont rapportés aux unités de consommation des ménages afin de tenir compte de la taille des ménages. La carte a été reproduite avec l'aimable autorisation des auteurs. Nous ne représentons ici que les communes de petite couronne mais la typologie a été construite à partir de l'ensemble des communes d'Île-de-France. Nous avons ajouté sur cette carte les contours des communes de la banlieue rouge.

Source : François et al. 2011. Réalisation : © Antonin Pavard, 2011. Document retouché par l'auteure.

3.1.1. Quelles évolutions depuis 1990 : gentrification ou renforcement de l'homogénéité socio-spatiale ?

Les travaux de géographie sociale montrent que les inégalités socio-spatiales se sont creusées au sein de l'Île-de-France depuis les années 1990, du fait d'une bipolarisation entre les espaces situés aux extrêmes de la hiérarchie socio-spatiale, c'est-à-dire entre espaces aisés et espaces populaires (Fleury *et al.*, 2012 ; Préteceille, 2003 ; Sagot, 2013). Ce constat ne valide pas pour autant la thèse de la dualisation défendue par S. Sassen, dans la mesure où les espaces mixtes, au milieu de la hiérarchie socio-spatiale, restent très nombreux (Préteceille, 2006 ; Rhein, 1998). La bipolarisation résulte en particulier de l'accentuation de l'homogénéité socio-spatiale de la banlieue rouge, dont le caractère populaire s'est renforcé et qui s'est appauvrie. Pour l'instant, le processus de gentrification en banlieue rouge est de faible ampleur et se limite à quelques quartiers qui font exception. Dans ce chapitre d'analyse des transformations sociales, nous adoptons une définition élargie de la gentrification, qui caractérise un embourgeoisement des quartiers populaires lié aux mobilités résidentielles des ménages, mais n'intègre pas les transformations du bâti.

a) Un processus de gentrification en banlieue rouge ?

Ces dernières années, différents chercheurs ont insisté sur la diffusion du processus de gentrification en banlieue, et notamment en banlieue rouge (Collet, 2010 ; Fijalkow, Préteceille, 2006 ; François *et al.*, 2011 ; Oberti, 2007 ; Pattaroni *et al.*, 2012 ; Préteceille, 2007 ; Rhein, 2000). La hausse des prix de l'immobilier aurait joué un rôle moteur dans la diffusion de la gentrification des quartiers centraux de la capitale vers les arrondissements périphériques, mais aussi vers la proche banlieue (Clerval, 2008 ; Collet, 2010).

E. Préteceille a analysé la diffusion du processus de gentrification en Île-de-France entre 1990 et 1999 à l'échelle des IRIS (Préteceille, 2007)[9]. Il définit la gentrification comme la transformation de quartiers populaires en quartiers de classes moyennes-supérieures. Selon E. Préteceille, seule la fraction supérieure des classes moyennes participe au processus de gentrification, en tout cas dans sa forme la plus courante ; il considère en effet que le cœur des classes moyennes – cadres de la fonction publique, professeurs et professions scientifiques et littéraire, professions de l'information de l'art et des spectacles, professions intermédiaires – ne sont pas des catégories centrales dans le processus. A cet égard, d'autres chercheurs considèrent à l'inverse que les classes moyennes jouent un rôle central dans le processus de gentrification (Collet, 2010 ; Ley, 1986 ; Pattaroni *et al.*, 2012). En outre, E. Préteceille ne prend en compte que les chefs de ménages de la population active, et n'intègre pas les retraités. D'autres chercheurs fondent leurs travaux sur la population des ménages, qui permet de tenir compte de la taille des

9. Sa typologie est élaborée à partir des catégories socio-professionnelles détaillées des actifs qu'il croise avec des variables sur le chômage ou la précarité (Préteceille, 2003). Il fait l'hypothèse que « la position des actifs dans les rapports de travail – telle que la décrit la CS – et sur le marché du travail joue un rôle majeur dans la définition de leurs possibilités, ressources et contraintes de localisation résidentielle. » (Préteceille, 2006, p. 72).

ménages, mais aussi de l'ancienne catégorie sociale des retraités (Clerval, 2008 ; Clerval, Delage, 2014 ; Rhein, 2000). Selon la définition adoptée par E. Préteceille, les quartiers qui ont connu un processus de gentrification correspondent aux IRIS populaires en 1990, où la croissance de la catégorie socio-professionnelle « cadres et professions intellectuelles supérieures » a été marquée entre 1990 et 1999. Selon E. Préteceille, ce choix est imparfait dans la mesure où une partie des indépendants (CS2) participent aussi au processus de gentrification, mais également parce qu'il intègre les « classes moyennes-moyennes » qui ne sont pas selon lui des gentrifieurs stricto sensu. Dans sa typologie, les IRIS populaires se caractérisent par une surreprésentation des ouvriers, une forte sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures et une sous-représentation modérée des professions intermédiaires[10].

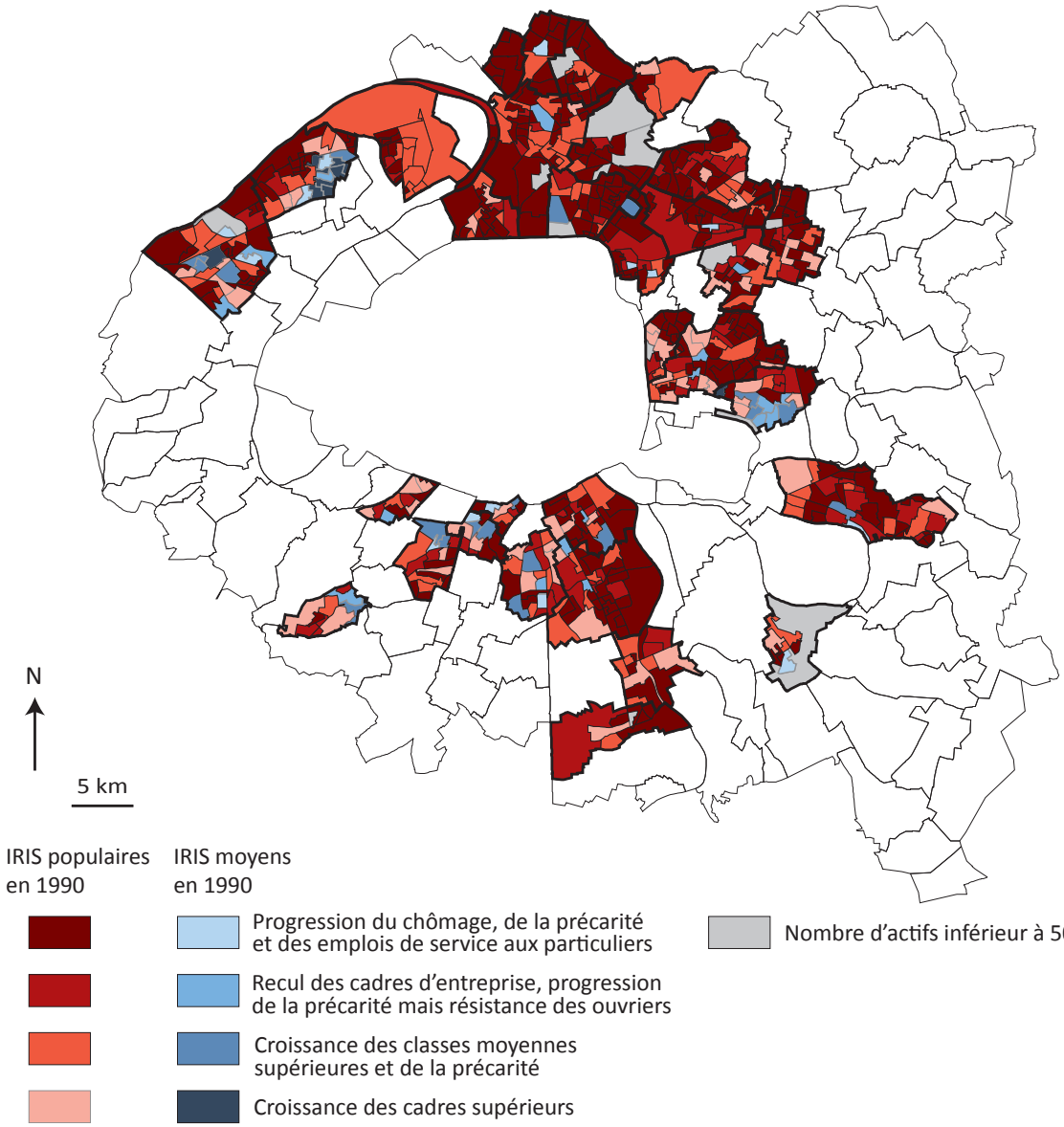
Selon cette analyse d'E. Préteceille, la majorité des cas de gentrification en Île-de-France entre 1990 et 1999 a concerné des quartiers de banlieue. Les IRIS populaires étant déjà minoritaires dans la capitale en 1990, il n'est pas étonnant de trouver un nombre restreint de quartiers gentrifiés entre cette date et 1999. En banlieue, ce sont les Hauts-de-Seine et les Yvelines qui comprennent le plus de quartiers populaires caractérisés par une croissance des CPIS. Les IRIS concernés sont tous situés dans des municipalités où les quartiers mixtes ou supérieurs sont déjà majoritaires en 1990. E. Préteceille qualifie cette forme de transformation socio-spatiale d' « extension » des quartiers mixtes et aisés, d' « incorporation des quartiers populaires situés à proximité de zones aisées ». Il souligne que ce processus ne concerne pas la partie populaire au nord des Hauts-de-Seine, c'est-à-dire la banlieue rouge. Les cas de gentrification sont beaucoup plus rares dans le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis. Autour du bois de Vincennes et le long de la Vallée de la Marne, E. Préteceille observe la même tendance à l'extension des quartiers aisés vers les quartiers populaires à proximité. Mais en banlieue rouge, les cas de gentrification sont rares et très dispersés : « dans les zones populaires du centre-ouest du Val-de-Marne et en Seine-Saint-Denis, les cas de gentrification sont plus dispersés et plus rares, à l'exception d'une concentration dans le sud-ouest de la Seine-Saint-Denis – ce qui correspond en fait à la logique précédemment évoquée d'extension des zones supérieures et mixtes de Vincennes et Paris – et quelques-uns dans le centre de la Seine-Saint-Denis, le long d'un axe Les Lilas-Le Tremblay-en-France (comprenant les quelques municipalités bourgeoises du département, comme le Raincy) »[11] (Préteceille, 2007, p. 18). Le processus à l'œuvre en banlieue rouge est selon E. Préteceille très différent de la logique d'extension des quartiers aisés, puisqu'il se diffuse dans des quartiers situés au cœur de zones majoritairement populaires ou mixtes, éloignées des zones de type supérieur.

10. Dans les différents types populaires ouvriers (au nombre de 4 en Île-de-France), la part des ouvriers va de 25 à 45 %, celle des CPIS de 3 à 9 %, celle des professions intermédiaires de 12 à 23 % (Préteceille, 2003)

11. En Anglais dans le texte : « In the predominantly working-class areas of the west-centre of Val-de-Marne and of Seine-Saint-Denis, the less numerous cases of gentrifying IRIS are more scattered, except for some clustering in the southeast of Seine-Saint-Denis – which in fact corresponds to the previous logic of expansion of upper and middle-mixes areas of Vincennes and Paris – and some in the centre of Seine-Saint-Denis, on a Les Lilas-Tremblay-en-France axis (where the few more bourgeois municipalities of the department, like Le Raincy, are to be found) ».

Nous avons réalisé une carte représentant les évolutions des IRIS populaires et moyens de la banlieue rouge entre 1990 et 1999 à partir des travaux d'E. Préteceille[12] (cf. carte 3.2). Sur les 596 IRIS de la banlieue rouge, la majorité (536) relevait du type populaire en 1990, les autres sont essentiellement des IRIS moyens (59). En 1990, seul un IRIS était de type supérieur en banlieue rouge[13].

Carte 3.2. Evolution des IRIS populaires et moyens en banlieue rouge entre 1990 et 1999 selon la typologie des évolutions socioprofessionnelles d'E. Préteceille



D'après Préteceille, 2003. Réalisation : Lina Raad, 2014.

12. E. Préteceille met à disposition sa typologie de la division sociale de l'espace francilien, ainsi que les évolutions entre 1990 et 1999 sur le site de l'Observatoire du Changement Social. Pour faire cette carte, nous avons sélectionné les IRIS situés dans les communes de petite couronne gérées pendant 30 ans ou plus sans discontinuité par le Parti communiste (soit 596 IRIS). Nous avons enlevé 1 IRIS de type supérieur en 1990, qui était le seul de cette catégorie.

13. Les IRIS moyens se caractérisent par une surreprésentation des professions intermédiaires (leur part va de 22 à 31 %), une représentation proche de la moyenne régionale des ouvriers et employés. Les IRIS supérieurs se caractérisent par une sur-représentation des CPIS, qui représentent 33 à 49 % des chefs de ménages de la population active.

Pour les IRIS populaires qui sont majoritaires en 1990, la tendance majeure a consisté dans un accroissement de la précarité, du chômage, des emplois de service aux particuliers et une part des ouvriers qui se maintient. Ainsi, les deux premiers types regroupent près de 70 % des IRIS populaires de la banlieue rouge (367 IRIS sur 536). Plus de la moitié des IRIS populaires de la banlieue rouge ont connu une progression du chômage, de la précarité et des emplois de service aux particuliers (**type 1**) : cette évolution est fortement concentrée en Seine-Saint-Denis, surtout au nord, ainsi que le long d'un axe Ivry-sur-Seine/Orly dans le Val-de-Marne. Il est intéressant de constater que cette évolution n'épargne pas les IRIS de Montreuil, en particulier dans le centre, à la Noue et la Boissière. Le type 1 représente également l'évolution dominante dans nos trois terrains : cela concerne particulièrement les quartiers de logement social à Bagnolet comme le Plateau ou les Malassis ; à Saint-Denis ce type caractérise l'ouest du centre, mais également la majorité des IRIS de la Plaine. Le **type 2** – recul des cadres d'entreprise, progression de la précarité et résistance des ouvriers – ne concerne que 18 IRIS populaires de la banlieue rouge qui sont plus dispersés : ils sont bien représentés dans le centre de la Seine-Saint-Denis autour de Bobigny, et également à Champigny-sur-Marne et Vitry-sur-Seine. Dans nos terrains, ce cas de figure concerne une partie du centre de Saint-Denis et deux IRIS aux Coutures à Bagnolet. En outre, on peut noter que les IRIS du type 2 se situent souvent à proximité des IRIS du type 1, ce qui forme de grandes zones où la précarité a progressé. Ensuite, le **type 3** (107 IRIS) est un type intermédiaire, caractérisé par une croissance des classes moyennes et supérieures mais également de la précarité. A l'exception d'une concentration à Gennevilliers et au nord-est de Plaine Commune, ce type est assez dispersé. Il concerne des IRIS du Bas-Montreuil, une partie du centre de Saint-Denis, et également quelques IRIS à Vitry-sur-Seine, notamment autour de la Gare. Selon E. Préteceille, cette modalité d'évolution ne correspond pas à la gentrification. Si l'on considère que les classes moyennes participent au processus, l'évolution de ces IRIS s'apparente pourtant aux premiers stades du processus de gentrification, à laquelle s'associe une précarisation. Cela rejoint les analyses d'A. Collet qui constate au sein du Bas-Montreuil la « concomitance, des années 1980 jusqu'aux années 2000, d'un embourgeoisement et d'une paupérisation » (Collet, 2013). Enfin le **type 4**, caractérisant la croissance des classes supérieures dans les IRIS populaires est tout à fait minoritaire : il est pratiquement absent du nord de la Seine-Saint-Denis : on le retrouve notamment au Bas-Montreuil et dans les communes du sud-ouest des Hauts-de-Seine. Dans nos terrains, ce type concerne le centre de Bagnolet et la Dhuys et deux IRIS à Vitry-sur-Seine à proximité du Parc Départemental des Lilas, mais aucun IRIS à Saint-Denis. Il est notable que ce type se localise souvent à proximité des quartiers moyens.

Entre 1990 et 1999, la plupart des IRIS moyens sont restés stables ou ont basculé dans le type populaire : sur 59 IRIS moyens en 1990, 38 le sont toujours, 15 sont devenus populaires et 6 supérieurs. De la même manière que pour les IRIS populaires, la tendance principale entre 1990 et 1999 consiste dans un accroissement de la précarité, du chômage, des emplois de service aux particuliers et une résistance des ouvriers (**types 5 et 6**). Ces évolutions concernent des IRIS moyens situés à Colombes, Nanterre, Montreuil, Fontenay-sous-Bois, Villejuif et Vitry-sur-

Seine. Les autres IRIS moyens ont principalement connu une croissance des classes moyennes supérieures et de la précarité (**type 7**), le **type 8** (croissance des cadres supérieurs) représentant très peu d'IRIS.

Figure 3.1. Répartition des IRIS de la banlieue rouge selon les types en 1990 et 1999

	IRIS populaires	IRIS moyens	IRIS supérieurs
1990	536	59	1
1999	390	197	8

Source : Lina Raad d'après Préteceille, 2003

En 1999, la répartition des IRIS dans les différents types a évolué : on compte 390 IRIS populaires, 197 IRIS moyens et 8 IRIS supérieurs (cf. figure 3.1). Ces IRIS supérieurs étaient pour l'essentiel des IRIS moyens en 1990 et sont localisés à Nanterre, Colombes, le Plessis-Robinson, Fontenay-sous-Bois et Gentilly. Entre 1990 et 1999, 159 IRIS populaires ont basculé dans le type moyen[14], mais cela ne résulte pas toujours d'une forte croissance des classes moyennes ou supérieures. En effet, la moitié des IRIS populaires en 1990 qui sont devenus moyens en 1999 ont été caractérisés par des évolutions du type 1 ou 2 ; la croissance des classes moyennes ou supérieures y reste donc modérée, la tendance dominante étant la progression de la précarité.

Ainsi, il ressort de cette carte que la gentrification a été très limitée en banlieue rouge entre 1990 et 1999 ; la tendance majoritaire consiste dans un renforcement du caractère populaire des quartiers et de la précarité, et dans certains cas d'un déclin des classes moyennes-supérieures. Le cas du Bas-Montreuil apparaît comme un cas très spécifique en banlieue rouge ; en outre il est notable que les écarts se creusent entre les quartiers, de nombreux autres IRIS de Montreuil ayant connu un renforcement de leur caractère populaire et de la précarité. Cela confirme les conclusions des chercheurs de l'UMR Géographie-Cités, qui ont souligné la progression des contrastes locaux dans les communes populaires marquées par l'embourgeoisement[15] (François *et al.*, 2011).

L'hypothèse d'une diffusion massive de la gentrification en banlieue rouge est donc infirmée. L' « effacement des espaces populaires » en banlieue parisienne n'est qu'apparent ; l'embourgeoisement de la banlieue reste sélectif et la ségrégation tend à se maintenir à l'échelle infracommunale (Clerval, Delage, 2014).

14. Ces IRIS sont localisés à Bagneux, Colombes, Malakoff, Nanterre, le Plessis-Robinson, Bagnolet, Bondy, Montreuil (Bas-Montreuil, centre), Pantin, dans le centre de Saint-Denis, Champigny, Choisy, Fontenay, Ivry-sur-Seine, Villejuif, et Vitry-sur-Seine.

15. Ils citent les cas de Champigny-sur-Marne, Aulnay, Sevran : « le sud d'Aulnay et l'est de Sevran, pavillonnaires, continuent de s'embourgeoiser, tandis que les quartiers d'habitat collectif voient la surreprésentation des ménages les plus pauvres s'accentuer. » (François *et al.*, 2011, p. 71).

b) Un accroissement de l'homogénéité socio-spatiale de la banlieue rouge et une paupérisation marquée dans le nord de la Seine-Saint-Denis

A l'échelle de l'Île-de-France, l'augmentation de la ségrégation n'a pas été généralisée selon E. Préteceille : en effet, les quartiers mixtes étaient plus nombreux en 1999 qu'en 1990, et il a même observé que « les classes moyennes se sont légèrement rapprochées des classes populaires » entre 1990 et 1999[16] (Préteceille, 2006, p. 83). Au cours de la période récente cependant (1999-2007), il semblerait que la tendance soit plutôt à la réduction de la diversité socio-spatiale, « ce qui dénote un double mouvement d'accroissement des contrastes spatiaux et de simplification du modèle de division sociale de l'espace » (Fleury *et al.*, 2012, p. 5). Si l'on considère les pôles extrêmes de la hiérarchie socio-spatiale, la polarisation de la structure sociale a tendance à se renforcer depuis les années 1990 (François *et al.*, 2011 ; Préteceille, 2003 ; Sagot, 2013). Cette accentuation de la polarisation s'explique par un renforcement de l'homogénéité spatiale des espaces aisés d'un côté, et des espaces populaires ou pauvres de l'autre côté. De manière générale, la dominante populaire s'est renforcée dans les communes de la banlieue rouge (cf. carte 3.3). Tandis que depuis les années 1990 en Île-de-France, la tendance est à l'embourgeoisement (François *et al.*, 2011 ; Préteceille, 2003), les dynamiques sont plutôt inverses en banlieue rouge puisque la majorité des quartiers ont connu « une « évolution négative de leur statut socio-professionnel[17] […], un renforcement du poids de certaines catégories populaires, des chômeurs, ouvriers et employés, et un recul des catégories supérieures et moyennes » (Préteceille, 2003, p. 122). Si les communes de type ouvrières sont de moins en moins nombreuses en Île-de-France, elles résistent en banlieue rouge et leurs écarts au profil moyen francilien sont de plus en plus marqués : entre 1999 et 2008, la part des ouvriers dans ces communes diminue mais est compensée par une croissance de la part des employés et une légère baisse de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (Clerval, Delage, 2014).

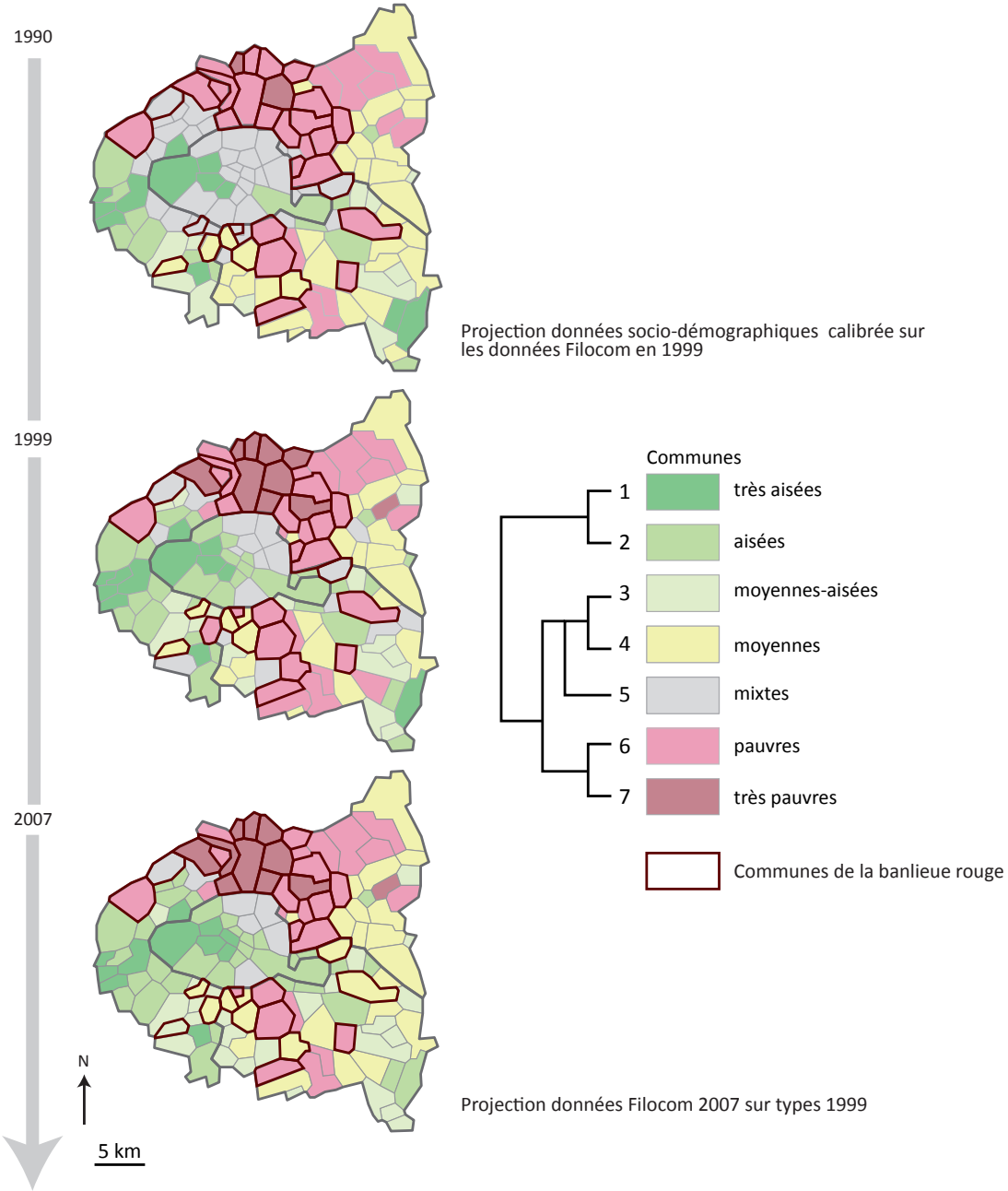
Dans le sud de la Seine-Saint-Denis, deux dynamiques concourent au renforcement de la pauvreté : « en proche banlieue Nord notamment, le départ des ménages les plus aisés, peut-être accéléré par l'image globale de communes défavorisées, semble se combiner à l'appauvrissement des résidents pour affaiblir sensiblement en 2007 ce qui restait de cette diversité en 1999. » (François *et al.*, 2011, p. 69). Dans cette zone, la pauvreté relative a progressé entre 1999 et 2007, et « la singularité et l'homogénéité du bloc des communes dites « très pauvres » se sont

16. E. Préteceille observe une diminution des indices de ségrégation des professions intermédiaires, des cadres de la fonction publique, des professeurs et professions littéraires et scientifiques et des professions de l'information, des arts et du sepctacle. Mais ces indicateurs ne suffisent pas à analyser l'évolution de leur distribution spatiale : « si ces catégories ont une distribution spatiale qui se rapproche en tendance de celle de l'ensemble de la population, il se pourrait qu'elles s'écartent pourtant un peu des zones de concentration des catégories populaires en déclin numérique – beaucoup moins cependant a priori que les cadres d'entreprise et les ingénieurs. » (Préteceille, 2003, p. 86).

17. En effet, E. Préteceille observe que « les secteurs de forte concentration géographique d'IRIS populaires ouvriers en espaces homogènes (principalement le centre-ouest de la Seine-Saint-Denis et le centre ouest du Val-de-Marne) sont aussi les secteurs de plus fort regroupement d'IRIS populaires ayant connu une évolution négative de leur statut socioprofessionnel ».

aussi accentuées au regard d'indicateurs particulièrement discriminants relatifs au chômage, à l'absence de diplôme, aux proportions d'employés, d'ouvriers et d'étrangers » (Fleury *et al.*, 2012, p. 4)[18]. Le renforcement du caractère populaire de la banlieue rouge participe donc particulièrement à la polarisation sociale francilienne. La Seine-Saint-Denis se distingue comme un espace pauvre de plus en plus compact. Dans le Val-de-Marne, les communes de la banlieue rouge sont moins défavorisées, bien que marquées par une forte surreprésentation des classes populaires et ménages pauvres.

Carte 3.3. Typologie des communes d'Île-de-France selon les revenus des ménages



Source : François et al. 2011. Réalisation : © Antonin Pavard, 2011. Document retouché par l'auteure.

18. C'est également ce qu'avait montré A. Ribardière pour la période précédente en banlieue rouge (1990-1999) : selon ses travaux, la précarité avait progressé plus fortement en banlieue rouge que dans l'ensemble de l'Île-de-France (Ribardière, 2005).

c) Des divisions socio-spatiales très marquées à l'échelle infracommunale

Dans l'ensemble, la banlieue rouge reste un espace populaire et pauvre où les classes moyennes sont très minoritaires. Le processus de gentrification a été très limité dans ces espaces et concerne quelques quartiers au sein de vastes zones populaires. Par conséquent, les contrastes sont de plus en plus marqués à l'échelle infra-communale, entre les quartiers dont le caractère populaire s'est renforcé et ceux qui ont connu un embourgeoisement (Clerval, Delage, 2014 ; Fleury *et al.*, 2012 ; Préteceille, 2006). C'est une différence majeure avec la capitale, la diffusion de la gentrification ayant contribué à homogénéiser la géographie sociale de cette dernière[19].

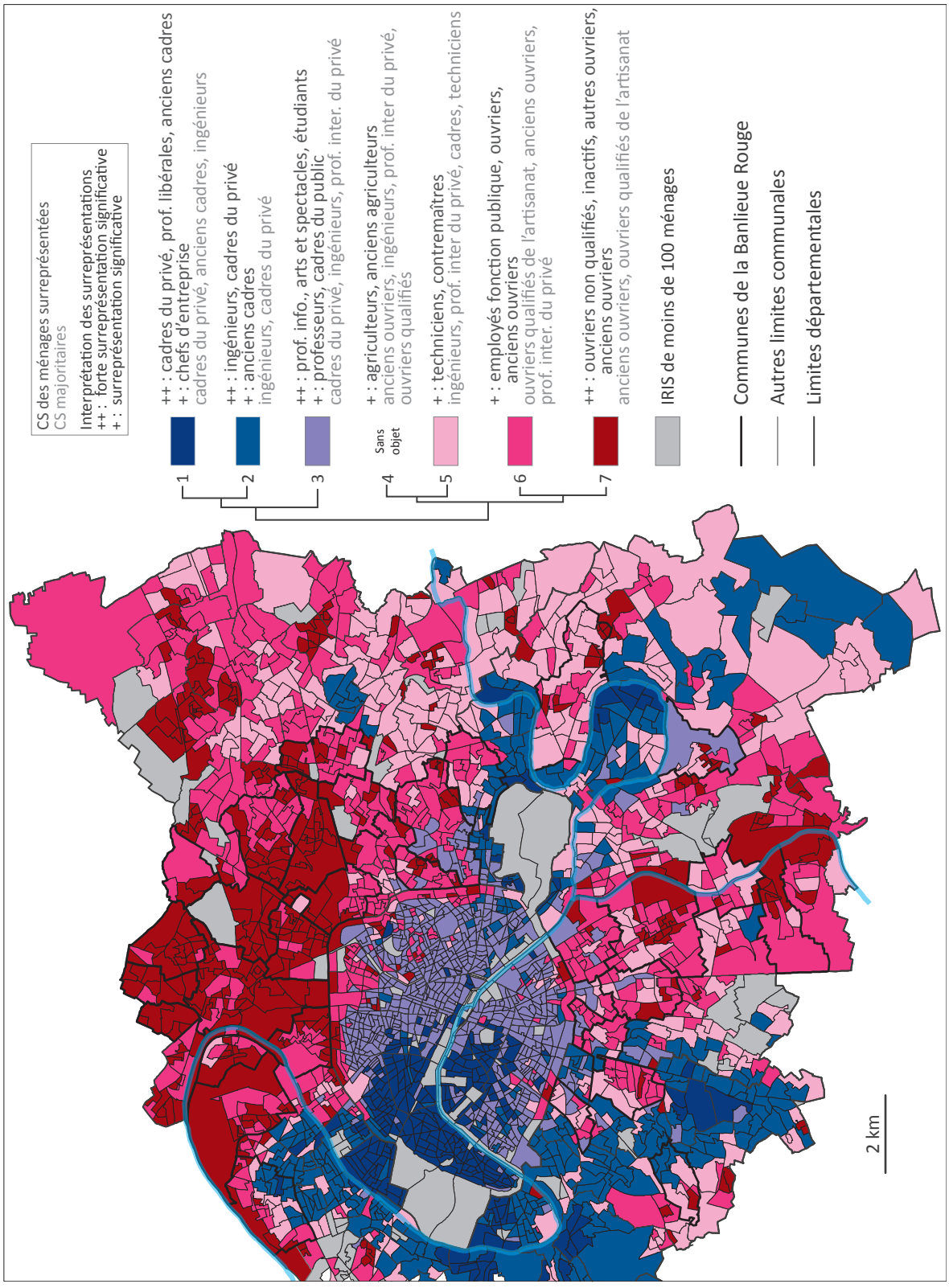
Le sud de la Seine-Saint-Denis est particulièrement hétérogène comme le montre la carte 3.4 : on y trouve des IRIS en cours de gentrification (type 3), marqués par une surreprésentation des professions culturelles et des étudiants, et dans une moindre mesure des professeurs et cadres du public à Montreuil[20], aux Lilas et dans le centre de Bagnolet, mais également des IRIS populaires et très populaires, dans le Haut-Montreuil et sur le plateau de Bagnolet. Les contrastes locaux sont également marqués en Seine-Amont, en particulier à Ivry-sur-Seine. Dans cette commune, les IRIS les plus populaires sont très peu représentés, alors que Vitry-sur-Seine contraste par son caractère plus populaire et ouvrier. Les contrastes infra-communaux sont beaucoup moins prononcés dans le nord de la Seine-Saint-Denis : on ne distingue que quelques quartiers moins ouvriers que les autres, avec une surreprésentation des employés de la fonction publique et où les professions intermédiaires du privé sont bien représentées (type 6), en particulier dans le centre de Saint-Denis et le quartier des Docks à Saint-Ouen. Ainsi, « les dynamiques d'embourgeoisement sont géographiquement différenciées et entraînent une recomposition socio-spatiale à un niveau fin », ce qui se traduit par « l'hétérogénéité sociale croissante de territoires qui s'embourgeoisent » (Clerval, Delage, 2014).

Les chercheurs s'interrogent sur les transformations sociales de la banlieue rouge dans les prochaines années : « va-t-on assister à une vague d'embourgeoisement venant de Paris intra-muros et submergeant les quartiers pauvres du secteur nord, ou, au contraire, à l'induration d'un vaste ghetto régional ? » (François *et al.*, 2011, p. 74).

19. Seuls quelques IRIS populaires subsistent à la limite de la banlieue nord, est, et plus rarement au sud, correspondant à la ceinture d'HBM (Clerval, 2008).

20. Ce type « parisien » a beaucoup progressé à Montreuil, passant d'un IRIS en 1999 à treize en 2008 (2014).

Carte 3.4. Typologie des IRIS d'Île-de-France selon le profil social de la population des ménages en 2008



Source : Clerval et Delage, 2014. Document retouché par l'auteure.

3.2. Analyse des transformations sociales en banlieue rouge (1990-2010) : des espaces qui restent très populaires

• Précisions méthodologiques

Pour analyser de manière fine les transformations sociales en banlieue rouge, nous avons choisi d'agréger les communes gérées pendant trente ans ou plus sans discontinuité par le Parti communiste, comme dans le chapitre 2. Il est frappant de constater que ce groupe de 32 communes correspond bien souvent à des profils sociaux bien spécifiques au sein de l'Île-de-France qui se dégagent dans les typologies (cf. 1. de ce chapitre). Mais les analyses à l'échelle de l'Île-de-France tendent à lisser les contrastes au sein de la banlieue rouge, qui est un espace plus hétérogène qu'il n'y paraît.

Le nouveau recensement de la population[21] rend complexe l'analyse fine des transformations sociales : en effet, les catégories sociales détaillées ne sont plus disponibles en ligne à l'échelle des IRIS, mais uniquement à l'échelle des communes. Les catégories sociales en huit postes restent disponibles à l'échelle des IRIS[22]. Nous avons privilégié cet échelon d'analyse, qui permet de distinguer les contrastes entre quartiers : pour la banlieue rouge, cela concerne 563 IRIS[23].

Les données sur les catégories sociales sont proposées par rapport à différentes populations de référence : population active, nombre de ménages, population des ménages. E. Préteceille travaille à partir des catégories sociales de la population active (Préteceille, 2003), mais ce choix présente l'inconvénient de ne pas intégrer les ménages retraités[24] et les ménages répondant à la catégorie « autre », qui sont particulièrement représentés en banlieue rouge. Travailler sur les catégories sociales de la population des ménages permet de tenir compte de la taille des ménages (Clerval, 2008); c'est pourquoi nous avons choisi cette population de référence. La figure 3.2 montre que les écarts sont marqués entre distribution sociale des ménages et de la population des ménages : cela s'explique par les différences de taille des ménages selon les catégories sociales. Ainsi, la part des ouvriers est sensiblement différente si on considère la population des ménages plutôt que le nombre de ménages.

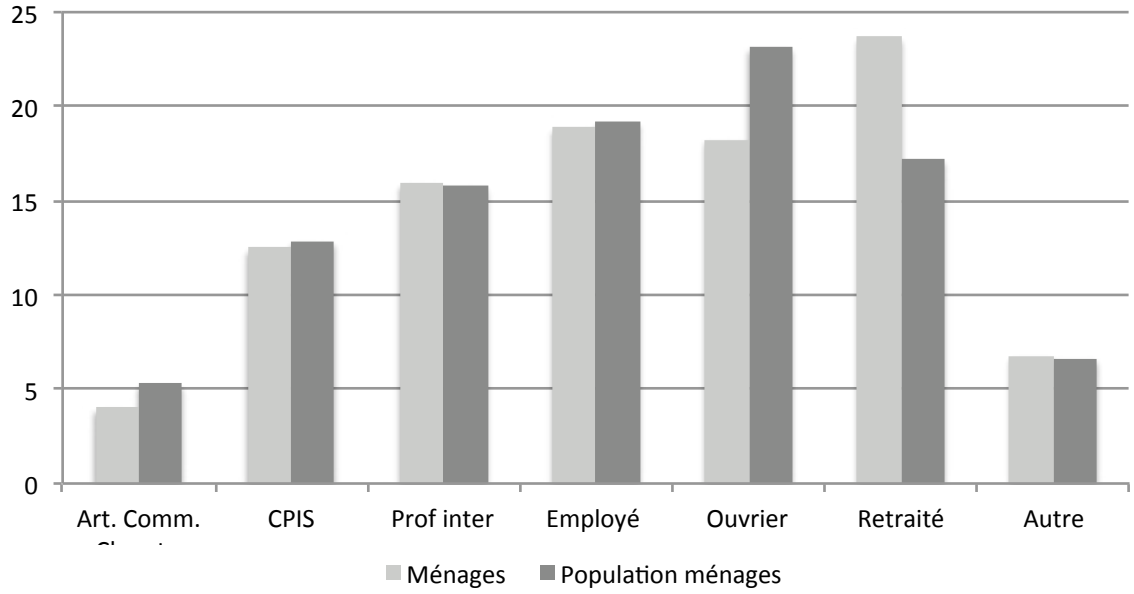
21. Depuis 2004, le recensement de la population n'est plus exhaustif, mais mené sur un échantillon de la population tous les ans. Les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées une fois tous les 5 ans par roulement ; au bout de 5 ans, l'ensemble de leur population a été recensée. Pour les communes de plus de 10 000 habitants, un échantillon de la population correspondant à 8% des logements est enquêté chaque année. Au bout de 5 ans, c'est donc 40% de la population de ces communes qui a été recensée. Pour nos analyses, nous avons exploité les résultats de 2010, qui étaient les plus récents disponibles.

22. Une procédure très complexe permet d'obtenir les données des CS détaillées en faisant une demande auprès du comité du secret. Comme les méthodes quantitatives ne sont pas au cœur de notre approche, nous avons choisi de nous contenter des CS en 8 postes à l'échelle des IRIS.

23. Nous avons retiré de l'analyse les IRIS de moins de 500 habitants, ainsi que les IRIS de Nanterre qui ont été entièrement restructurés pour le nouveau recensement de la population. Nous avons tout de même intégré les IRIS de Nanterre dans la typologie de la banlieue rouge de 2010.

24. A cet égard, les catégories ouvriers et employés sont mieux représentées parmi les retraités que dans la population active.

Figure 3.2. Distribution sociale comparée des ménages et de la population des ménages en banlieue rouge en 2010 (en pourcentages)



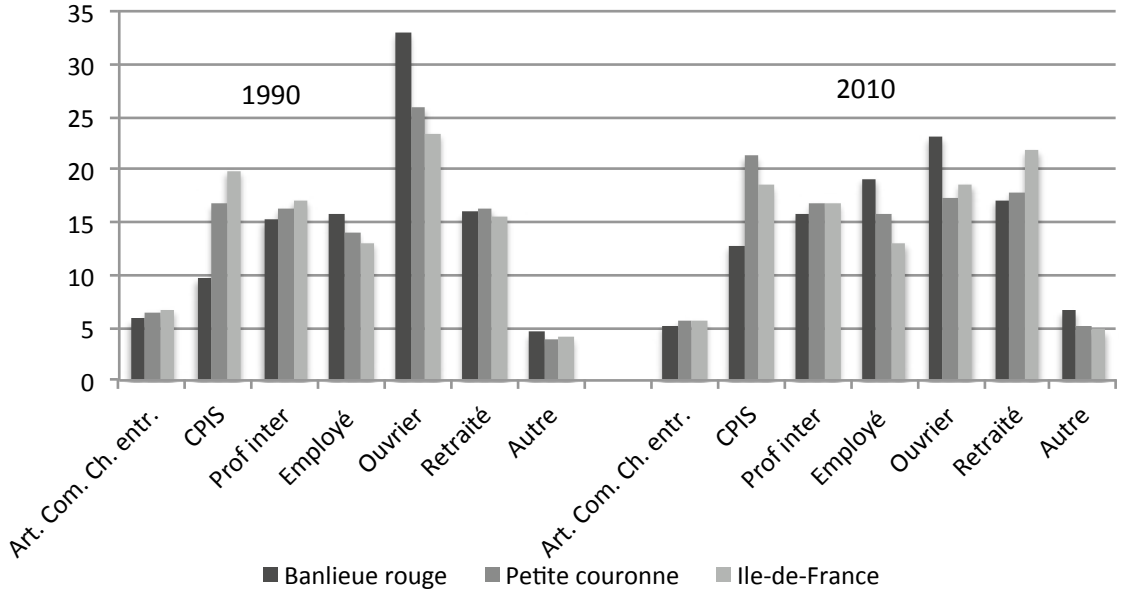
Source : Insee, Recensement de la population 2010. Réalisation : Lina Raad, 2014.

3.2.1. Transformations de la structure sociale en banlieue rouge depuis 1990 : un embourgeoisement limité

Entre 1990 et 2010, la structure sociale de la banlieue rouge a été marquée par un fort recul des ouvriers (10 points) et une progression des employés et cadres et professions intellectuelles supérieures (cf. figure 3.3). Malgré ces transformations, la banlieue rouge se distingue toujours de la petite couronne et de l'Île-de-France par une surreprésentation des catégories populaires (ouvriers et employés) et une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures. Les autres catégories sociales présentent une distribution très proche de la petite couronne, en particulier les professions intermédiaires. Le maintien de la spécificité de la banlieue rouge s'explique par des évolutions assez semblables à celles de la petite couronne, en particulier le recul des ouvriers qui est semblable dans ces deux espaces. Cependant, deux différences sont à souligner : en banlieue rouge, la part des CPIS a moins progressé qu'en petite couronne mais plus qu'en Île-de-France ; la part des employés a plus fortement progressé en banlieue rouge qu'en Île-de-France. Si l'embourgeoisement de la structure sociale est marqué en petite couronne, confirmant les travaux d'E. Préteceille menés entre 1990 et 1999 (Préteceille, 2003), en banlieue rouge, la progression des employés vient en partie compenser le recul des ouvriers et maintient les catégories populaires à des niveaux élevés (elles passent de 49 % en 1990 à 42 % en 2010). Comme la part des CPIS y progresse moins vite qu'en petite couronne et qu'à Paris (Clerval, 2013), l'embourgeoisement de la structure sociale reste très limité en banlieue rouge. En-dehors de ces évolutions, la part des autres catégories sociales reste relativement stable. Les professions intermédiaires augmentent très légèrement, mais de manière parallèle à la petite

couronne et l'Île-de-France.

Figure 3.3. Distribution sociale comparée de la population des ménages en banlieue rouge, petite couronne et Île-de-France en 1990 et 2010



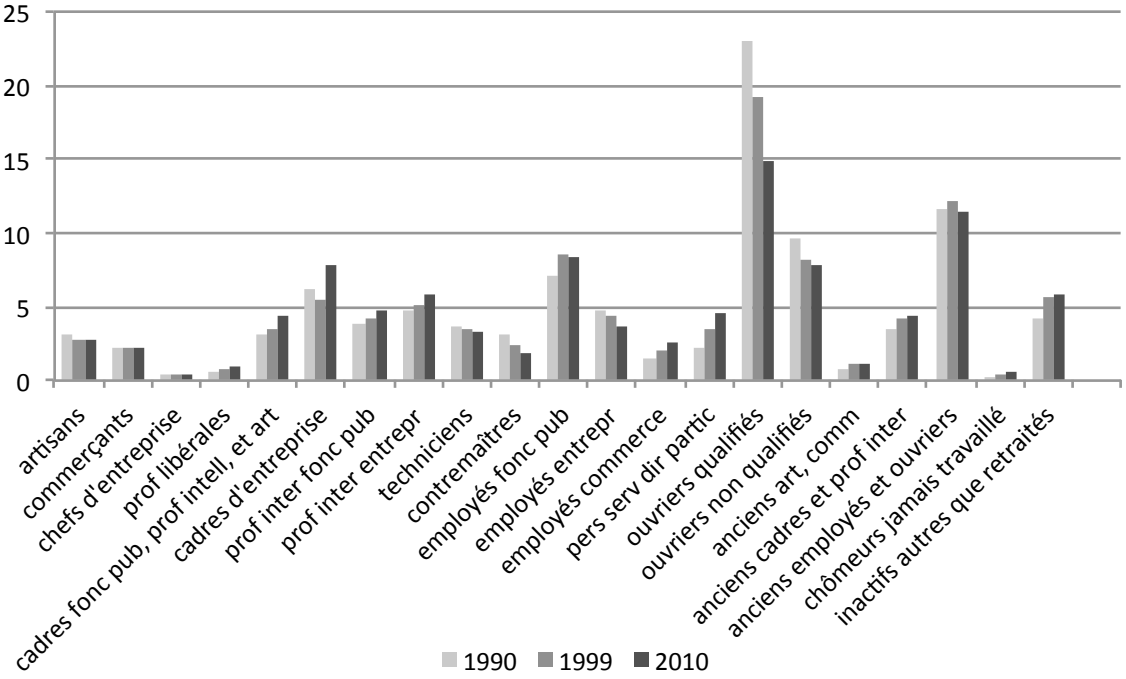
Art. Com. Ch. entr. : artisans, commercants, chefs d'entreprise. CPIS : cadres et professions intellectuelles supérieures Prof inter : Professions intermédiaires.
Source : Insee, Recensements de la population 1990 et 2010. Réalisation : Lina Raad, 2014.

L'évolution de la distribution des catégories sociales détaillées nous permet d'analyser plus finement les transformations de la structure sociale en banlieue rouge. Le recul des ouvriers résulte pour l'essentiel d'une diminution absolue et relative des ouvriers qualifiés ; la réduction de la part des ouvriers non qualifiés est beaucoup moins marquée. Cela rejoint les conclusions de S. Beaud et M. Pialoux sur les transformations du monde ouvrier (Beaud, Pialoux, 1999). Les évolutions des autres catégories sociales sont beaucoup moins prononcées. La catégorie cadres et professions intellectuelles supérieures doit sa croissance principalement à la progression des cadres d'entreprise et des cadres de la fonction publique[25]. Les professions libérales progressent sensiblement en nombre, mais leur croissance est très limitée en part relative de la population des ménages (plus 0,4 points), cette catégorie étant très modestement représentée. La stabilité des professions intermédiaires entre 1990 et 2010 masque d'importantes recompositions internes : la catégorie technique des contremaîtres recule, alors que les professions intermédiaires des entreprises et les professions intermédiaires de la fonction publique progressent. Quant à la croissance des employés, elle est due pour l'essentiel à une progression des personnels de service aux particuliers, et dans une moindre mesure des employés de la fonction publique et des employés de commerce. Au sein de la catégorie des retraités, on note une tendance à l'embourgeoisement, la part des anciens employés et ouvriers reculant au profit des retraités des classes moyennes et supérieures. Enfin, la progression relative de la catégorie « autre » (plus

25. En évolution relative, les cadres du privé progressent plus que les cadres du public, mais en absolu c'est l'inverse.

2 points en banlieue rouge entre 1990 et 2010) s'explique principalement par la croissance des inactifs, qui sont surreprésentés en banlieue rouge.

Figure 3.4. Evolution de la part des catégories sociales détaillées dans la population des ménages en banlieue rouge entre 1990 et 2010



Source : Insee, Recensement de la population 1990, 1999 et 2010. Réalisation : Lina Raad, 2014.

Dans les trois terrains, les transformations de la structure sociale ont été assez différenciées, mais ont en commun le déclin du groupe ouvrier, essentiellement dû à la diminution des ouvriers qualifiés (cf. annexes).

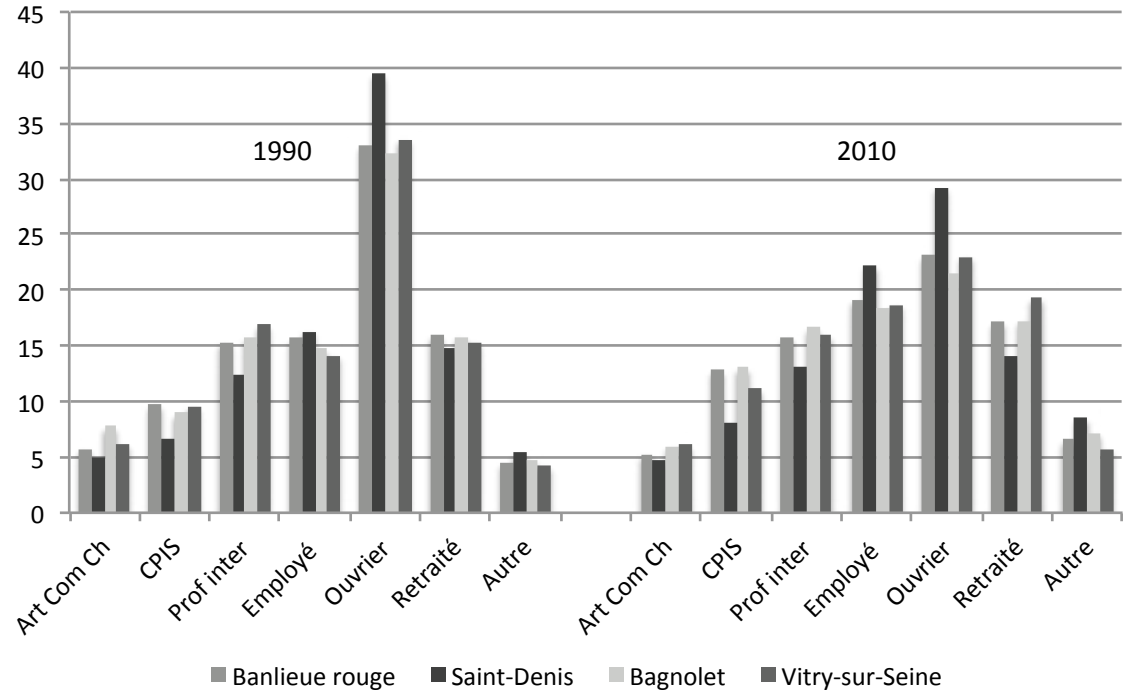
En 1990, Saint-Denis se distinguait de l'ensemble des communes de la banlieue rouge par un profil social plus populaire, avec près de 40 % de la population des ménages relevant de la catégorie ouvrier. A la même date, Bagnolet et Vitry-sur-Seine-sur-Seine avaient un profil social plus proche de la moyenne de la banlieue rouge. La spécificité de Saint-Denis s'est maintenue, le déclin du groupe ouvrier s'effectuant de manière parallèle à la moyenne de la banlieue rouge entre 1990 et 2010 (cf. figure 3.5). Ce déclin des ouvriers est moins marqué entre 1999-2010 qu'entre 1990-1999. Parmi les trois terrains, c'est à Saint-Denis que les employés ont le plus progressé, contribuant au maintien du profil populaire de la commune. On note également une forte progression de la catégorie autres, reflétant essentiellement une croissance des inactifs et des chômeurs n'ayant jamais travaillé (cf. annexes). Pour la catégorie cadres et professions intellectuelles supérieures, les écarts entre Saint-Denis et l'ensemble de la banlieue rouge tendent à s'accroître, cette CSP progressant moins fortement à Saint-Denis. En 2010, la part des CPIS à Saint-Denis reste très en-deçà de la moyenne de la banlieue rouge (8 % contre près de 13 %). Enfin, les professions intermédiaires et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise sont plutôt stables. Le caractère populaire de Saint-Denis reste donc très marqué : le déclin des ouvriers est compensé par une croissance des employés et autres, tandis que la croissance des

catégories moyennes et supérieures est très limitée.

A Vitry-sur-Seine, le profil social de la commune en 1990 et les évolutions entre 1990 et 2010 sont très proches de la moyenne de la banlieue rouge. On note toutefois que les cadres et professions intellectuelles supérieures progressent moins à Vitry-sur-Seine, et que la part des retraités augmente fortement. Cette progression des retraités est liée à la forte croissance des anciens artisans, commerçants et chefs d'entreprise, et secondairement des retraités des classes moyennes et supérieures. Les catégories populaires (anciens employés et ouvriers) participent beaucoup moins à la croissance des retraités (cf. annexes).

A Bagnolet, l'embourgeoisement de la structure sociale entre 1990 et 2010 est assez marqué. Les ouvriers déclinent plus fortement que dans l'ensemble de la banlieue rouge, et cette tendance n'est pas compensée par une croissance plus rapide des employés. Si la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est stable entre 1990 et 1999, cette catégorie progresse fortement entre 1999 et 2010 et dépasse la moyenne de la banlieue rouge en 2010. Au sein de cette catégorie, ce sont les cadres du public qui progressent le plus (cf. annexes). Quant aux professions intermédiaires dont le poids reste stable en banlieue rouge, elles progressent d'un point à Bagnolet. Ce sont surtout les professions intermédiaires de la fonction publique qui augmentent, tandis que les professions intermédiaires techniques (contremaîtres et techniciens) reculent. Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise connaissent un recul sensible, essentiellement dû au déclin des artisans. Enfin, comme à Saint-Denis, la catégorie autre progresse de manière notable entre 1990 et 2010.

Figure 3.5. Distribution sociale comparée de la population des ménages en banlieue rouge, à Saint-Denis, Bagnolet et Vitry-sur-Seine en 1990 et 2010



Source : Insee, Recensement de la population 1990 et 2010. Réalisation : Lina Raad, 2014.

3.2.2. Des transformations socio-spatiales contrastées : une progression des catégories moyennes et supérieures limitée, et un maintien du caractère populaire

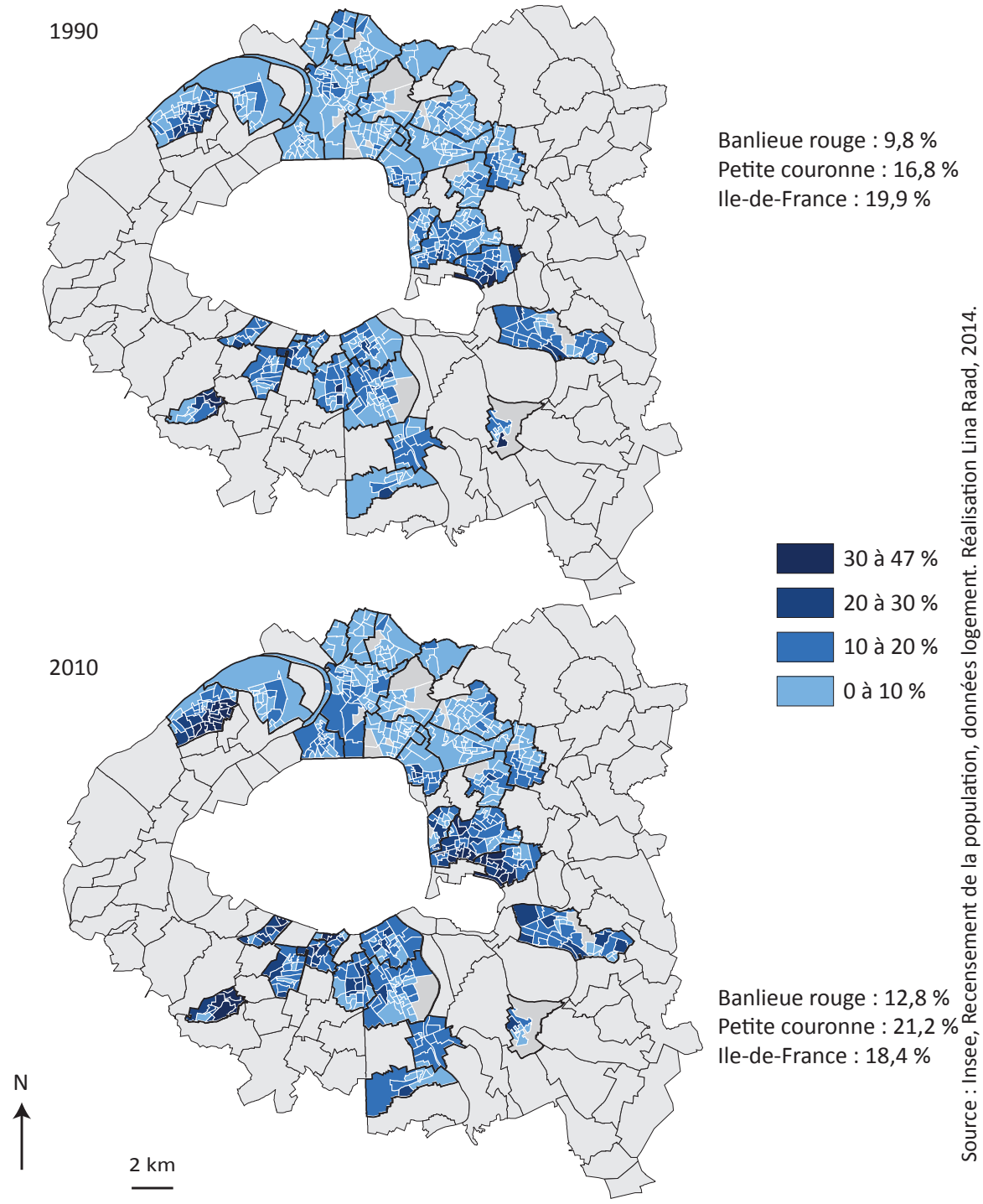
Pour analyser les évolutions de la géographie sociale de la banlieue rouge, nous mobilisons les séries de cartes 3.5 à 3.12, qui présentent la part des principales catégories sociales dans la population des ménages, et l'évolution de leur poids entre 1990 et 2010. Notre analyse s'appuie essentiellement sur les évolutions relatives des différentes catégories sociales (variation en points), plutôt que sur leurs évolutions absolues (taux d'évolution annuel moyen). Les taux d'évolution nous paraissent moins pertinents, dans la mesure où ils peuvent être très élevés lorsque le poids d'une catégorie sociale est très bas, sans que cela s'en ressente pour autant dans la structure sociale d'ensemble. Les taux d'évolution sont très liés au contexte démographique : il n'est pas étonnant de trouver des taux d'évolution très élevés de certaines catégories sociales dans des périodes de croissance démographique. Or en banlieue rouge, ce contexte a sensiblement évolué entre 1990 et 2010 (cf. chapitre 2) : entre 1990 et 1999, le déclin démographique se poursuit dans ces espaces, tandis qu'entre 1999 et 2010, la tendance s'inverse. Par exemple, le quartier de la Plaine Saint-Denis a connu une très forte croissance de la population des ménages depuis les années 1990, liée au développement massif de la construction de logements. Ce retour de la croissance démographique depuis 1999 concerne beaucoup de communes de petite couronne. Pour ces raisons, nous avons privilégié les évolutions relatives : il nous importe surtout d'appréhender l'évolution du poids des différentes catégories sociales, afin de déterminer si leur présence locale se renforce ou décline. Ces cartes présentent les évolutions pour deux périodes intercensitaires : entre 1990-1999 et 1999-2010.

Les évolutions du poids des catégories sociales se différencient assez nettement entre ces deux périodes. Entre 1990 et 1999, l'augmentation relative et absolue de la population des ménages CPIS et professions intermédiaires est très limitée, négative ou proche de zéro pour la moyenne de la banlieue rouge. Pour les CPIS, la tendance en banlieue rouge est opposée aux évolutions régionales, leur part tendant à se renforcer en Île-de-France, petite couronne, et de manière très prononcée à Paris (Clerval, 2008). A l'inverse, les évolutions des catégories sociales populaires (employés et ouvriers) sont bien plus marquées en banlieue rouge que dans la région : la part des ouvriers y recule plus vite qu'en petite couronne et en Île-de-France, et la part des employés y progresse également plus que dans ces espaces. Entre 1990 et 1999, l'embourgeoisement de la structure sociale reste finalement limité en banlieue rouge. La période suivante (1999-2010) est marquée par des évolutions différentes : les CPIS augmentent fortement en banlieue rouge en absolu comme en relatif. En absolu, ces catégories augmentent plus rapidement qu'en petite couronne, mais en relatif, leur croissance reste inférieure à la tendance de la petite couronne. Cela s'explique par le retour de la croissance démographique en banlieue rouge : les évolutions sont moins sensibles en relatif dans la mesure où les taux de CPIS restaient très bas en banlieue rouge en 1999. Entre 1999 et 2010, les professions intermédiaires progressent plus fortement qu'à la période précédente. Pour les ouvriers, la tendance à la baisse se poursuit entre 1999

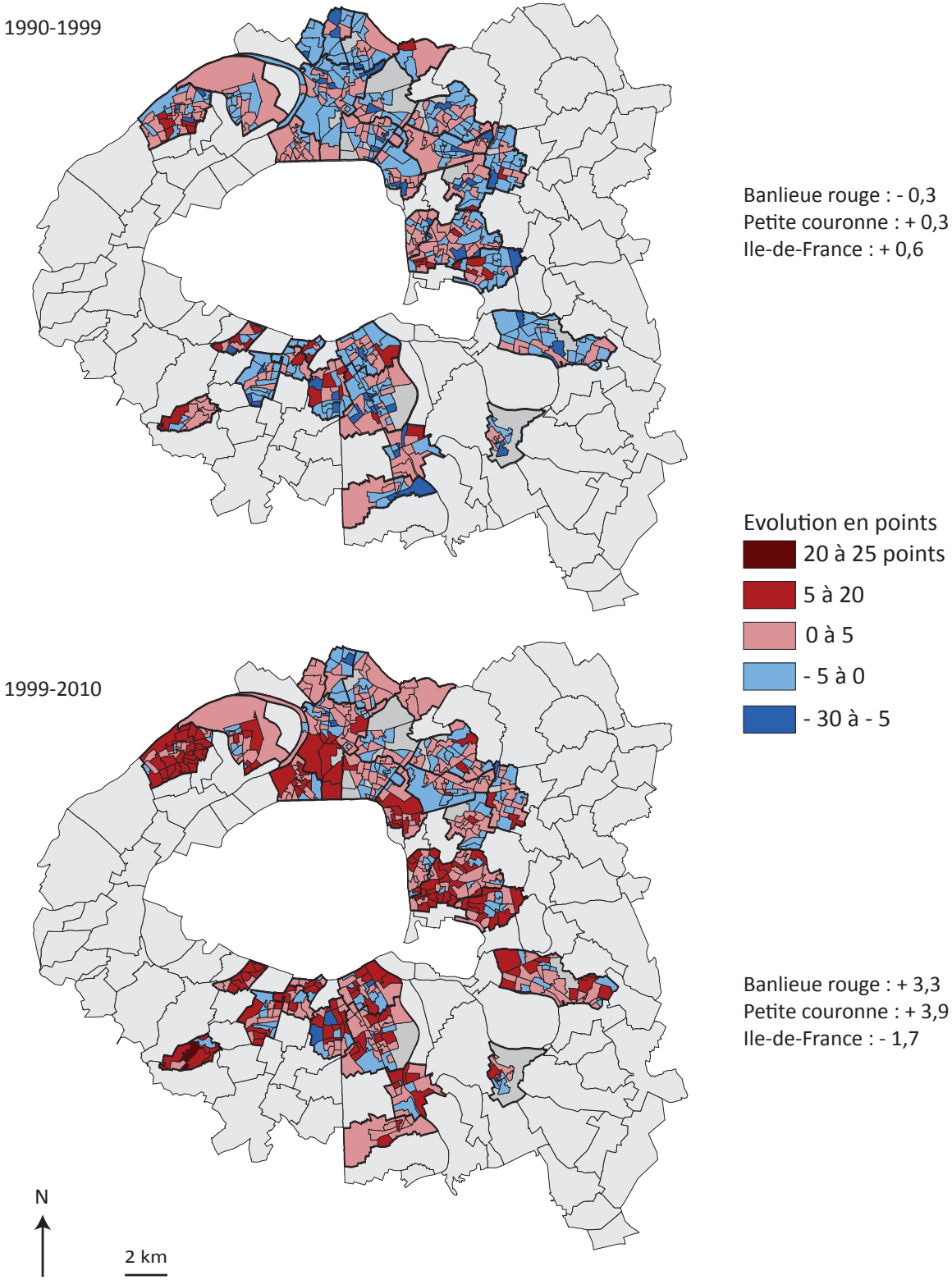
et 2010 et reste toujours plus marquée que dans le contexte régional. Par contre, comme la population des ménages ouvriers présente encore des effectifs élevés, le taux d'évolution absolu est moins prononcé en banlieue rouge qu'en petite couronne. Enfin, la croissance des employés se ralentit entre 1999 et 2010 mais reste positive, tandis qu'elle est stable en petite couronne et négative en Île-de-France.

Dans l'ensemble, les commentaires qui suivent font référence à la moyenne de la banlieue rouge : ainsi des taux de CPIS que nous qualifions d'élevés le sont par rapport à la moyenne de la banlieue rouge, mais pas forcément par rapport au reste de la région.

Carte 3.5. Part des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge en 1990 et en 2010

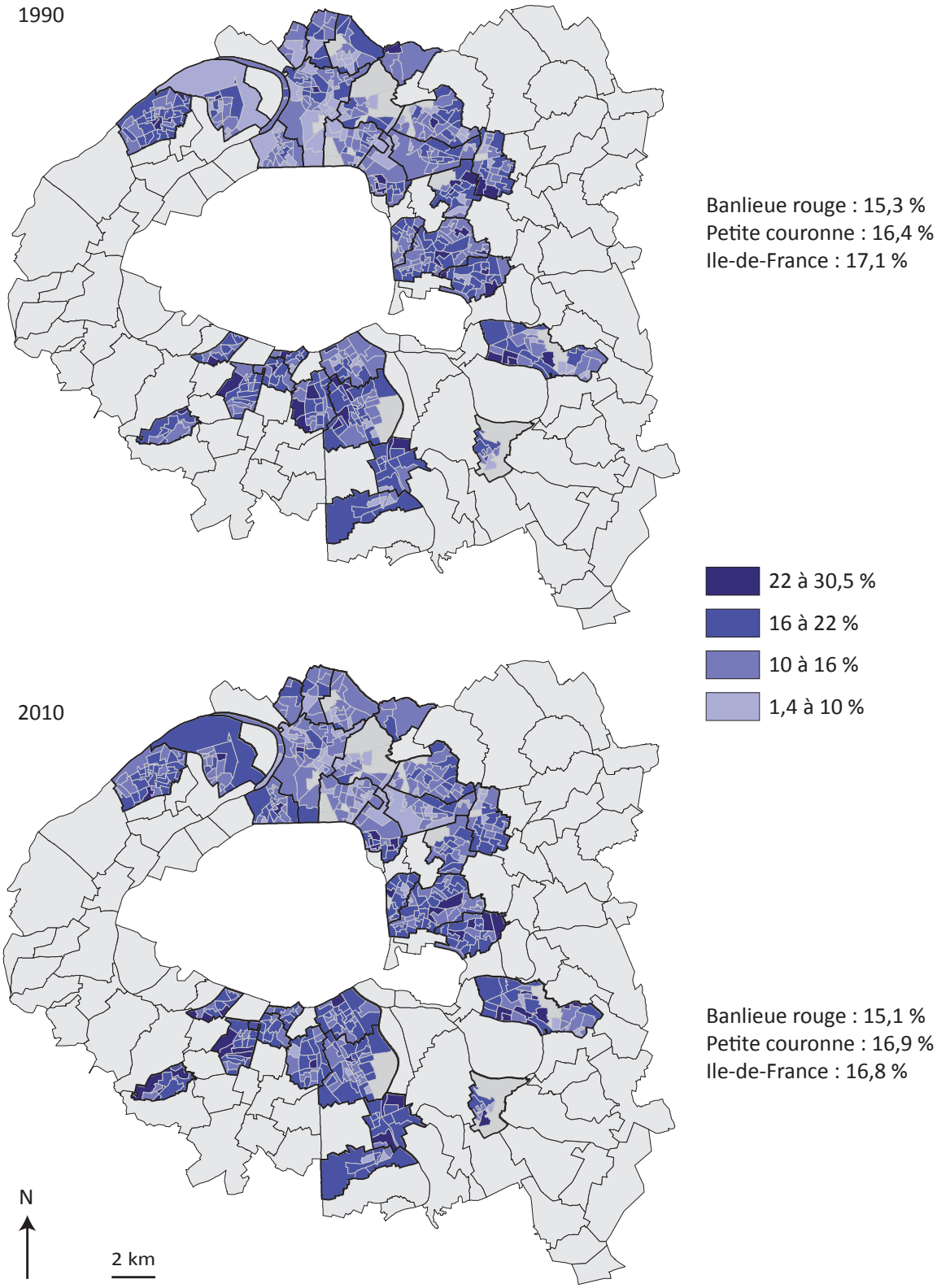


Carte 3.6. Evolution en points de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge entre 1990 et 2010



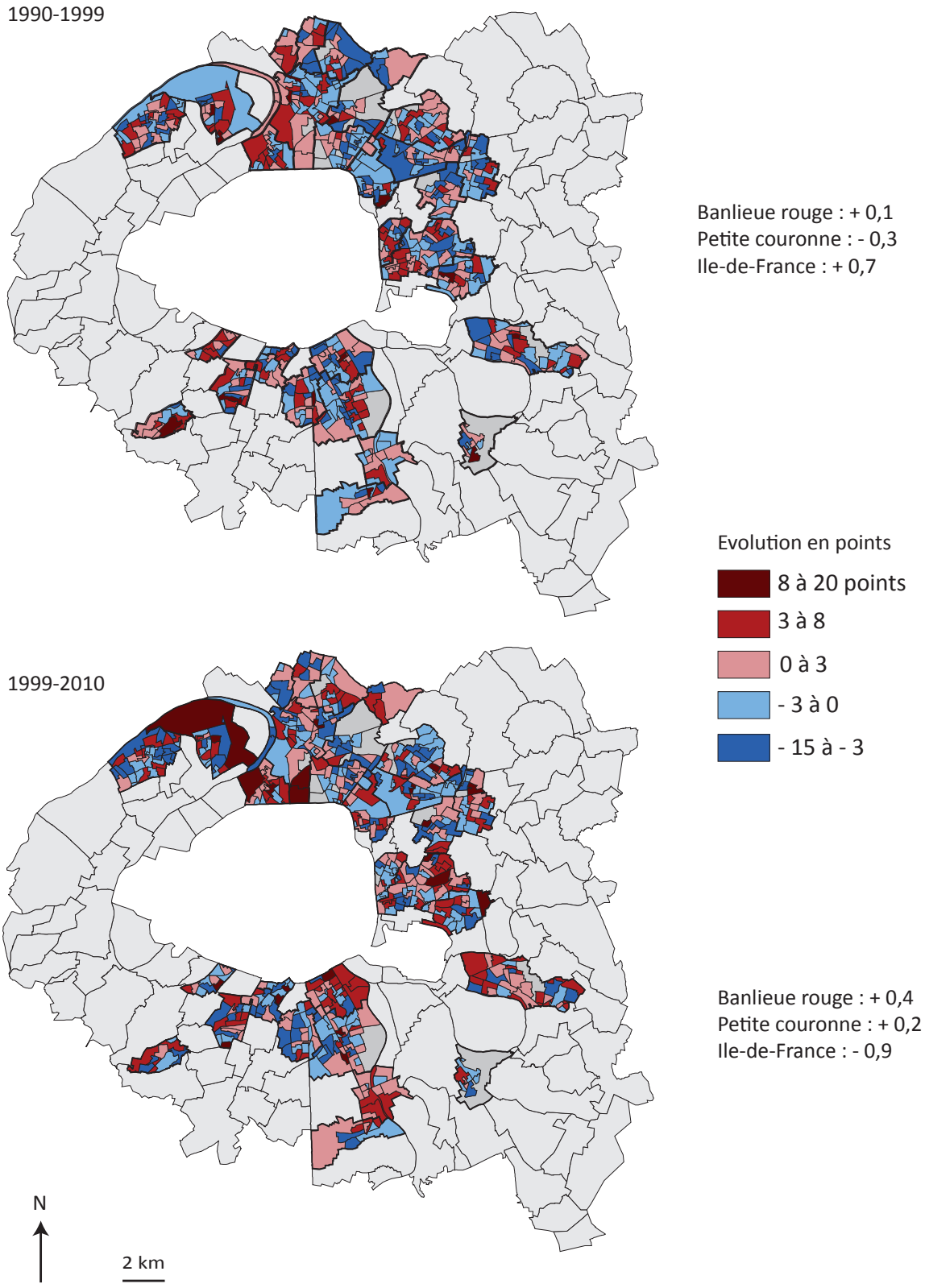
Source : Insee, Recensement de la population, données logement. Réalisation Lina Raad, 2014.

Carte 3.7. Part des professions intermédiaires dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge en 1990 et en 2010



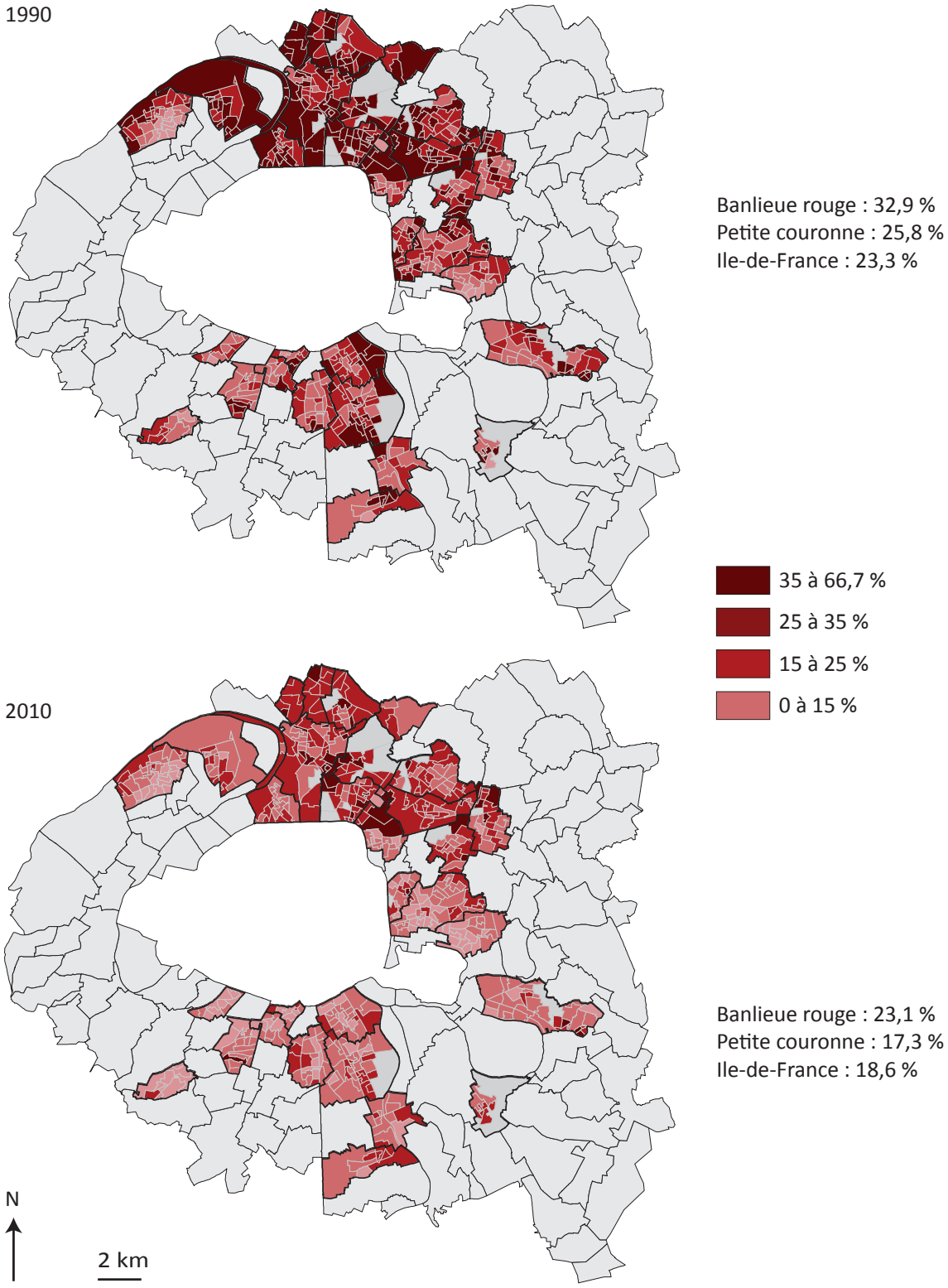
Source : Insee, Recensement de la population, données logement. Réalisation Lina Raad, 2014.

Carte 3.8. Evolution en points de la part des professions intermédiaires dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge entre 1990 et 2010



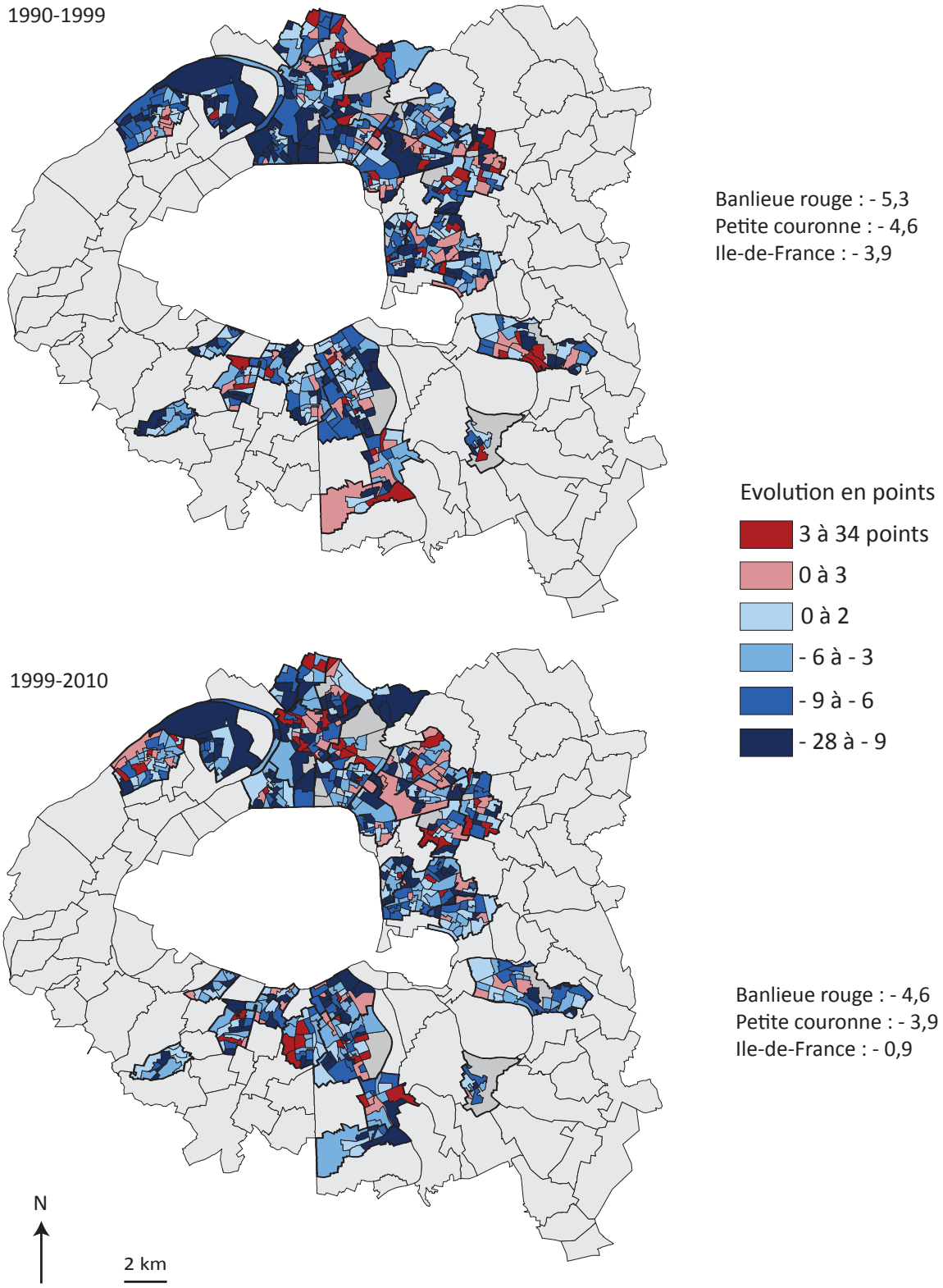
Source : Insee, Recensement de la population, données logement. Réalisation Lina Raad, 2014.

Carte 3.9. Part des ouvriers dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge en 1990 et en 2010



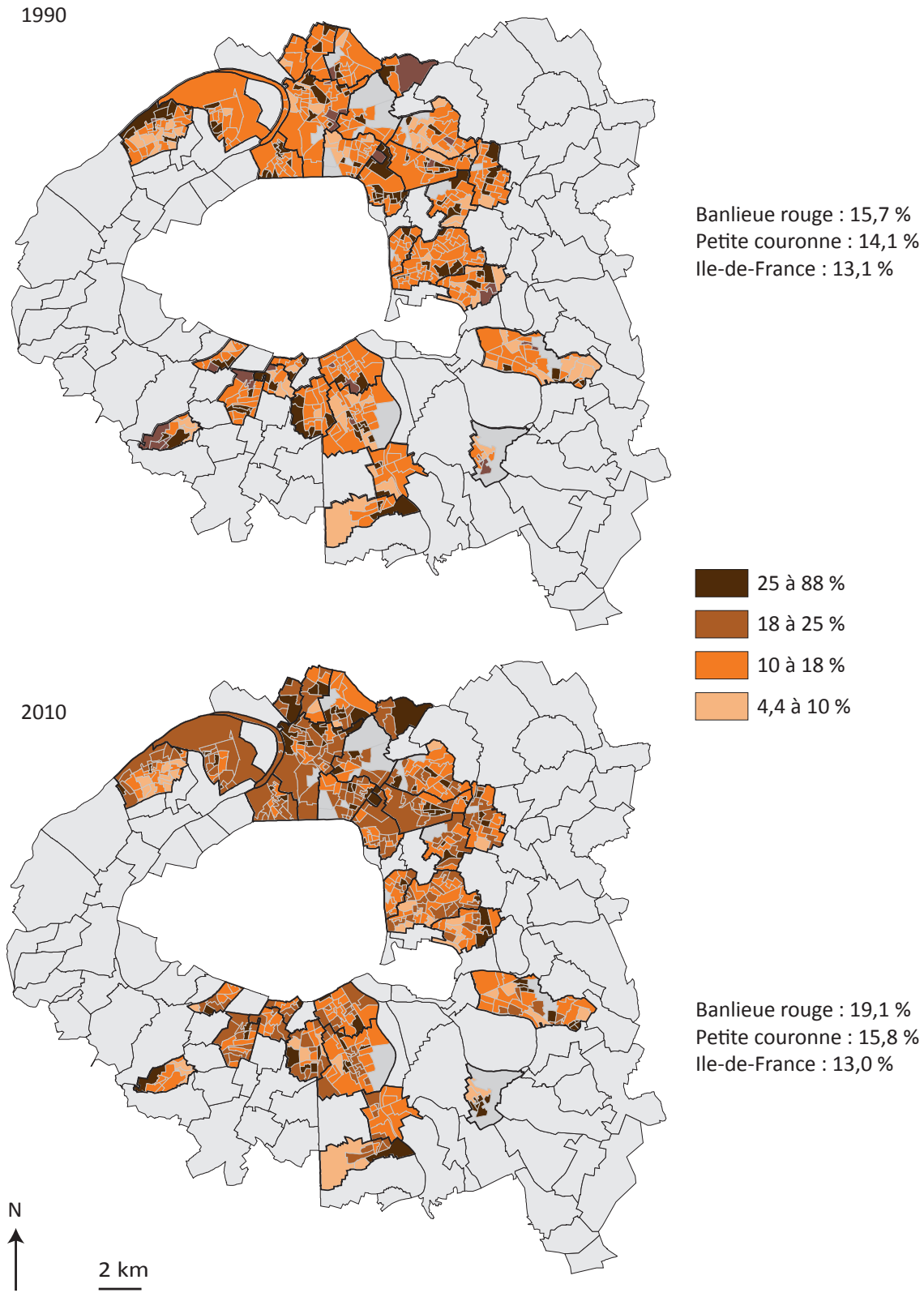
Source : Insee, Recensement de la population, données logement. Réalisation Lina Raad, 2014.

Carte 3.10. Evolution en points de la part des ouvriers dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge entre 1990 et 2010



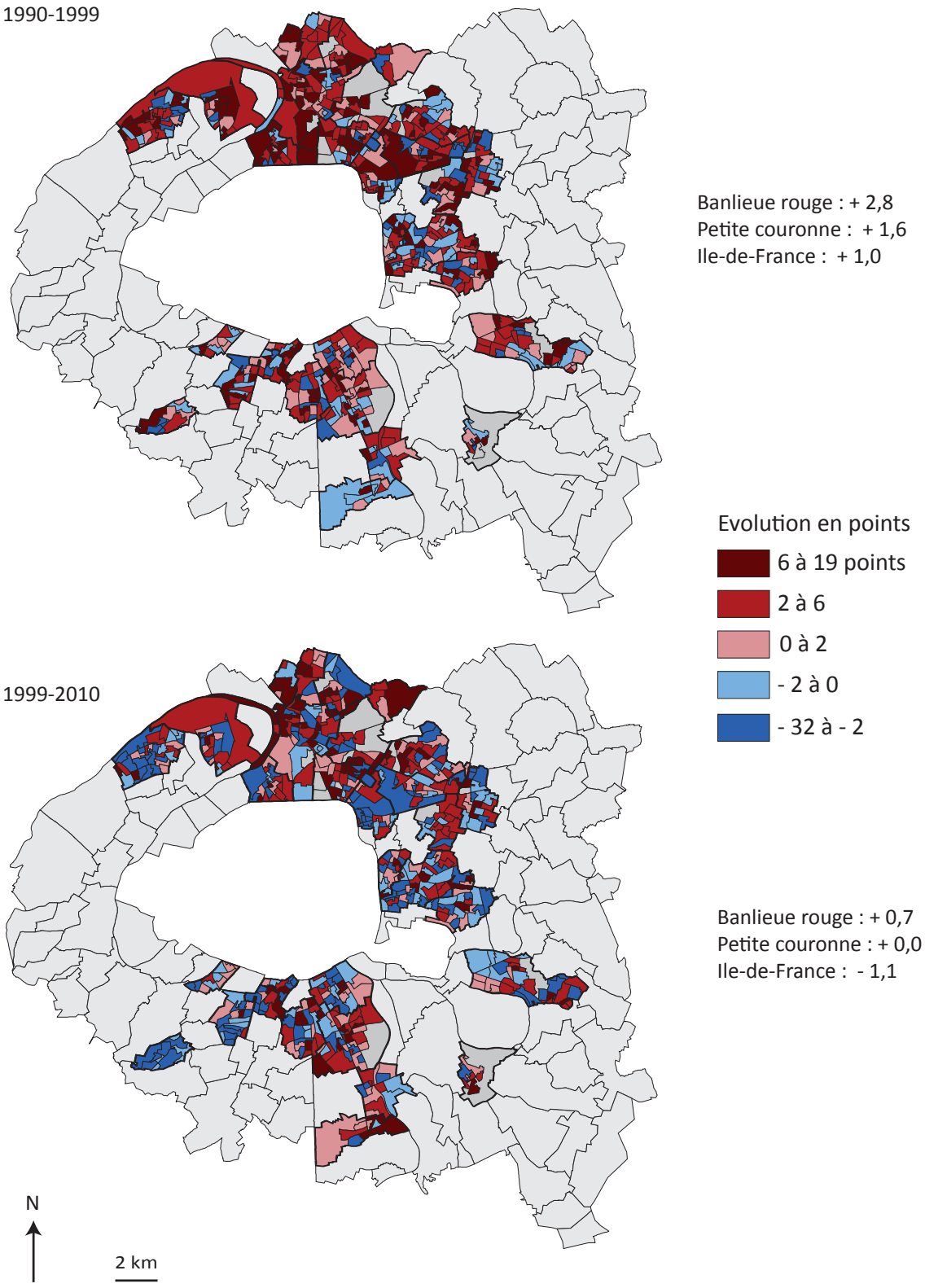
Source : Insee, Recensement de la population, données logement. Réalisation Lina Raad, 2014.

Carte 3.11. Part des employés dans la population des ménages en banlieue rouge en 1990 et 2010



Source : Insee, Recensement de la population, données logement. Réalisation Lina Raad, 2014.

Carte 3.12. Evolution en points de la part des employés dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge entre 1990 et 2010



Source : Insee, Recensement de la population, données logement. Réalisation Lina Raad, 2014.

a) Une progression limitée des catégories moyennes et supérieures

En 1990, la majorité des IRIS de banlieue rouge se caractérise par de faibles taux de population des ménages CPIS (entre 0 et 10 %). Tout le nord de la Seine-Saint-Denis présente des taux de CPIS bas, à l'exception de quelques IRIS dans le centre de Saint-Denis et à Pantin. Le sud de la Seine-Saint-Denis est plus hétérogène : on y distingue un certain nombre d'IRIS avec une part des CPIS plus élevée, en particulier à Fontenay-sous-Bois, Montreuil et Bagnolet. C'est également le cas de la Seine-Amont, où l'on trouve à la fois des IRIS avec des taux de CPIS inférieurs à la moyenne, souvent à proximité des anciennes zones industrielles, comme à Ivry-sur-Seine ou Vitry-sur-Seine, et des IRIS avec des taux plus élevés que la moyenne, en particulier dans le centre d'Ivry-sur-Seine et l'ouest de Vitry-sur-Seine. Enfin, les communes des Hauts-de-Seine apparaissent plus aisées, à l'exception de Gennevilliers qui présente une géographie sociale plus semblable aux communes du nord de la Seine-Saint-Denis. Ces communes des Hauts-de-Seine se situent dans un département plus aisé, qui a absorbé une grande partie de la croissance des CPIS en Île-de-France ces dernières années (Préteceille, 2003). En 1990, les IRIS avec les plus forts taux de CPIS se situent principalement dans les Hauts-de-Seine, en particulier à Colombes et au Plessis-Robinson, et également à Fontenay-sous-Bois et à Champigny-sur-Marne, à proximité du Bois de Vincennes.

Entre 1990 et 1999, l'augmentation de la part des CPIS reste limitée en banlieue rouge. De manière générale, cette part progresse fortement dans les IRIS où elle était déjà élevée en 1990, au Plessis-Robinson, à Colombes, Fontenay-sous-Bois. En Seine-Saint-Denis, on peut noter qu'elle progresse, plus modestement (de 0 à 5 points) dans un certain nombre de quartiers limitrophes à la capitale, en particulier à Saint-Ouen, Saint-Denis, Bagnolet. Enfin, leur part progresse plus fortement (de 5 à 20 points) dans quelques IRIS à Montreuil, Fontenay-sous-Bois, Villejuif. Cependant, la part de la population des ménages CPIS a diminué dans beaucoup d'IRIS de la banlieue rouge, en particulier dans le nord de Plaine commune (Epinay-sur-Seine, nord de Saint-Denis, Villetaneuse), à Gennevilliers, le long d'un axe allant de Bondy à Champigny, également en Seine-Amont (en particulier à Ivry-sur-Seine, Villejuif, Vitry-sur-Seine). Les évolutions sont très différenciées au cours de cette période, et les contrastes internes aux communes sont parfois marqués, par exemple entre le Bas-Montreuil et le Haut-Montreuil.

Entre 1999 et 2010, la part des CPIS progresse de manière plus uniforme, et les évolutions sont moins différenciées à l'échelle infracommunale, bien que toujours visibles. Comme lors de la période précédente, les IRIS qui connaissent les plus fortes augmentations relatives sont les plus aisés, dans les Hauts-de-Seine et dans le sud de la Seine-Saint-Denis. La hausse est plus forte à Montreuil, Bagnolet, Aubervilliers, la Plaine Saint-Denis qu'au cours de la période précédente ; ces augmentations se diffusent à des zones plus étendues, en particulier le long d'un axe allant des Docks de Saint-Ouen au sud du centre de Saint-Denis, à Pantin, à Bagnolet/Montreuil/Fontenay-sous-Bois et à Ivry-sur-Seine. En 2010, les quartiers avec les taux de CPIS les plus élevés sont toujours dans les Hauts-de-Seine. Ils se sont diffusés à Fontenay-sous-Bois et autour du Bas-Montreuil jusqu'à Bagnolet. La géographie sociale de Saint-Ouen, Saint-Denis

et Pantin a sensiblement évolué. Les taux de CPIS y ont progressé dans de nombreux quartiers, et sont légèrement supérieurs à la moyenne de la banlieue rouge. A Saint-Denis en 1990, seuls quelques IRIS un peu plus aisés (classe entre 10 et 20 %) se distinguaient dans le centre-ville. En 2010, ces IRIS se retrouvent également à la Plaine Saint-Denis. Mais la part des CPIS y reste peu élevée par rapport au reste de la zone dense de l'agglomération, autour de 10 %.

En 1990, un certain nombre d'IRIS de la banlieue rouge se caractérisent à la fois par des taux de CPIS et des taux de professions intermédiaires élevés. Cela concerne les Hauts-de-Seine, la Seine-Amont, et également les quartiers autour de Fontenay/Montreuil. Le centre de Saint-Denis se distingue également par une surreprésentation des professions intermédiaires. En moyenne les taux de professions intermédiaires sont plus élevés que les taux de CPIS. En dehors de ces IRIS qui associent de forts taux de professions intermédiaires et des taux élevés de CPIS, d'autres IRIS ont des taux de professions intermédiaires supérieurs à la moyenne, en particulier à Noisy-le-Sec, Bondy, Orly. La distribution des professions intermédiaires dans le nord de la Seine-Saint-Denis est moins homogène que celle des CPIS : les contrastes locaux sont plus marqués dans cette zone.

Entre 1990 et 2010, les évolutions sont moins fortes pour les professions intermédiaires que pour les CPIS. Au cours de cette période, la part des professions intermédiaires progresse peu. Une partie des IRIS aux évolutions positives sont également ceux où la part des CPIS a progressé au cours de la même période, en particulier dans les Hauts-de-Seine, à Saint-Ouen et en Seine-Amont. Mais c'est loin d'être toujours le cas : la part des professions intermédiaires progresse également fortement dans des quartiers où la part des CPIS a diminué, à l'ouest de Gennevilliers, à Bagnolet ou à Champigny-sur-Marne, et dans le nord de la Seine-Saint-Denis. Pour la période 1990-1999, trois axes de progression de professions intermédiaires peuvent se distinguer : un premier dans le nord de la Seine-Saint-Denis allant de Pleyel jusqu'au nord de Plaine Commune, un second traversant Bagnolet jusqu'au Bas-Montreuil, enfin un troisième partant du centre d'Ivry-sur-Seine et se poursuivant à Vitry-sur-Seine. De nombreux centres-villes connaissent des évolutions positives supérieures à la moyenne de la banlieue rouge (dans la classe 3 à 8 points) : c'est notamment le cas des centres-villes de Saint-Denis, Aubervilliers, Bagnolet, Noisy-le-Sec, Champigny, Ivry-sur-Seine ou encore Malakoff. A la même période, d'autres zones présentent un déclin du poids des professions intermédiaires, à l'est de Plaine Commune en particulier et le long d'un axe Pantin/Bondy qui concerne une grande partie de Bobigny. De la même façon que pour l'évolution des CPIS, il convient de souligner l'hétérogénéité des évolutions à une échelle infra-communale, ceci étant particulièrement apparent à Montreuil, ou encore à Vitry-sur-Seine-sur-Seine.

Entre 1999 et 2010, les évolutions des professions intermédiaires sont toujours contrastées. En Seine-Amont, la croissance se poursuit et se diffuse à l'est d'Ivry-sur-Seine (quartier Ivry-Port et Port-à-l'Anglais à Vitry-sur-Seine). A Champigny, elle se diffuse également vers l'ouest. Les croissances les plus fortes concernent Gennevilliers, la Plaine Saint-Denis, les Docks à Saint-

Ouen et le Bas-Montreuil. Les centres-villes jouent un rôle moins important dans la croissance des professions intermédiaires qu'à la période précédente. La tendance à la baisse reste notable dans l'est de la Seine-Saint-Denis autour de Bobigny et également dans un grand nombre d'IRIS dispersés, d'ailleurs souvent à proximité de quartiers qui connaissent des évolutions opposées, par exemple à Ivry-sur-Seine ou Vitry-sur-Seine.

A l'issue de cette vingtaine d'années, les taux de professions intermédiaires ont très fortement progressé à la Plaine Saint-Denis, Saint-Ouen, ainsi qu'à Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine, et également à Bagnolet et Montreuil. Dans d'autres zones, la présence des professions intermédiaires a reculé, surtout dans des IRIS situés dans le nord de Plaine Commune et autour de Bobigny.

b) Un déclin des ouvriers, mais une croissance des employés

Entre 1990 et 1999, le déclin des ouvriers est massif, ce qui est bien sûr à relier au contexte régional mais également aux transformations de la structure de l'emploi (cf. chapitre 2). C'est dans les IRIS où les ouvriers étaient les plus représentés en 1990 qu'ils déclinent le plus : au nord de Colombes, à Gennevilliers, dans le quartier des Docks à Saint-Ouen, à Pleyel et la Plaine au sein de la commune de Saint-Denis, à Aubervilliers, à Ivry-sur-Seine-Port et Port-à-l'Anglais à Vitry-sur-Seine, ainsi que le sud de Vitry-sur-Seine. La part des ouvriers progresse néanmoins dans un certain nombre d'IRIS dans le nord de Plaine Commune, à Bondy, Noisy-le-Sec, Montreuil, Champigny, ou encore le sud de la Seine-Amont. A Bagnolet, cette croissance des ouvriers concerne le sud du quartier des Coutures. Cette augmentation de la part des ouvriers dans la population des ménages touche également des quartiers de centre-ville, mais différents des centres marqués par la croissance des professions intermédiaires à la même époque. Il s'agit en particulier de certaines parties du centre de Saint-Denis (centre-ville Basilique), du centre de Montreuil, d'Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine. Ces quartiers de centres-villes se distinguent des précédents par l'âge de leur bâti : ceux qui connaissent une progression des professions intermédiaires correspondent principalement à des quartiers anciens, tandis que le centre de Vitry-sur-Seine et la partie du centre de Saint-Denis dénommée centre-ville Basilique sont des quartiers récents où le logement social représente plus de 80 % du parc de logements. Dans l'ensemble, la progression des ouvriers est relative et absolue : elle ne peut donc pas être interprétée comme une faible mobilité résidentielle des ouvriers par rapport à d'autres catégories sociales qui seraient plus mobiles.

Entre 1999 et 2010, le déclin des ouvriers se poursuit de manière moins prononcée. Dans beaucoup d'IRIS de la Seine Saint-Denis, les ouvriers augmentent en effectifs, mais leur part dans la structure sociale d'ensemble recule. C'est par exemple le cas à la Plaine Saint-Denis et à Pleyel, où le taux d'évolution annuel est positif mais où leur part décline, parfois fortement. Cela s'explique par le contexte de forte croissance démographique : si les ouvriers augmentent en nombre, leur progression est moins importante que celle des autres catégories sociales (CPIS et professions intermédiaires principalement). Dans une partie des quartiers déjà touchés par le

déclin des ouvriers au cours de la période précédente, le mouvement se poursuit : à Gennevilliers, Saint-Ouen, la Plaine Saint-Denis et Pleyel. Le déclin s'accentue à Bagnolet, Montreuil et Fontenay-sous-Bois, il s'étend à Champigny. Il se poursuit à Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine, mais est moins prononcé qu'entre 1990 et 1999. La part des ouvriers progresse dans une partie des mêmes IRIS qu'entre 1990 et 1999, mais aussi dans d'autres IRIS. A Saint-Denis, alors que seuls quelques IRIS étaient concernés par ces augmentations, cette évolution caractérise désormais une grande partie de la ville : dans le quartier Bel-Air Franc-Moisin, à l'ouest et au sud du centre-ville (quartier République Gare Porte de Paris), et au nord de Saint-Denis (quartier Allende, Delaunay Belleville). A Colombes, la part des ouvriers diminue dans les IRIS les plus populaires de la commune. Pour certains IRIS, cela correspond à une diminution des effectifs d'ouvriers, mais ce n'est pas le cas de l'extrême-nord. Dans cette zone, le taux d'évolution des CPIS et professions intermédiaires est négatif : le renforcement de la part des ouvriers est donc lié au départ de classes moyennes et supérieures. Dans l'est de la Seine-Saint-Denis, l'augmentation de la part des ouvriers est plus répandue qu'au cours de la période précédente : on identifie un axe allant du sud de Pantin à Drancy, en intégrant une partie de Noisy-le-Sec et Bondy. Cela vaut aussi pour les évolutions absolues. Pour l'ensemble de la période, seules deux communes connaissent une évolution homogène, caractérisée par une baisse absolue et relative des ouvriers : le Plessis-Robinson et Malakoff (à l'exception d'un IRIS dans le sud).

Entre 1990 et 1999, la croissance des employés a été très forte et répandue en banlieue rouge : elle touche près de 400 IRIS. Elle se poursuit au cours de la période suivante, tout en étant moins prononcée. Les IRIS marqués par de fortes diminutions d'ouvriers sont aussi ceux qui connaissent les plus fortes hausses d'employés. Il est frappant de constater qu'entre 1990 et 1999, les cartes d'évolution des ouvriers et des employés sont opposées. Dans l'ensemble, ces progressions des employés sont aussi absolues. Une vaste zone d'augmentation des employés couvre le nord de la Seine-Saint-Denis et l'est. Les évolutions sont moins homogènes dans le pôle Bagnolet-Montreuil-Fontenay : la majorité des IRIS connaissent une progression de la part des employés mais d'autres se caractérisent par une diminution, comme dans le Bas-Montreuil et le centre de Montreuil, le quartier de la Dhuys à Bagnolet et une partie du centre-ville. Dans ces quartiers, la part des CPIS s'est fortement renforcée au cours de la même période. De la même façon, les évolutions sont différenciées en Seine-Amont même si la tendance à la hausse des employés domine, sauf à Orly. A l'inverse, dans les IRIS où la part des ouvriers augmente, la part des employés diminue. Entre 1990 et 1999, la diminution des ouvriers est donc en partie compensée par une croissance des employés bien qu'elle reste en-deçà. Le caractère populaire de la banlieue rouge est donc moins atténué qu'il n'y paraît au premier abord. Ce remplacement des ouvriers par les employés se poursuit entre 1999 et 2010, mais les évolutions sont moins marquées pour ces deux catégories sociales. La substitution est un peu moins nette qu'à la période précédente. La Seine-Saint-Denis présente des évolutions moins homogènes qu'entre 1990 et 1999 : la part d'employés baisse dans un plus grand nombre d'IRIS, en particulier à

Pantin et Bobigny. La croissance des employés reste marquée dans le nord de la Seine-Saint-Denis, à l'est de Drancy, à Bondy, ainsi qu'à Vitry-sur-Seine. A la Plaine Saint-Denis, deux IRIS connaissent une diminution simultanée des ouvriers et employés, les autres catégories sociales progressant fortement. Dans les communes les plus aisées (Colombes, le Plessis-Robinson, Malakoff), la part des employés recule de manière assez homogène.

c) Le lien entre transformations sociales et mobilités résidentielles

Dans cette dernière partie, nous cherchons à interpréter le lien entre les transformations sociales qui caractérisent la banlieue rouge depuis 1990, et les mobilités résidentielles des ménages. De manière générale, les transformations socio-spatiales résultent de deux facteurs : les transformations de la structure de l'emploi et les mobilités résidentielles des ménages. A cet égard, M. Berger souligne qu' « une part du changement social (en particulier le changement de position professionnelle ou de qualification) s'effectue in situ, sans mobilité résidentielle » (Berger, 2011, p. 1). En banlieue rouge, nous avons vu que le déclin des ouvriers est en partie compensé par une croissance des employés dans de nombreux IRIS. Le déclin des emplois ouvriers entraîne des changements de statut des ménages populaires, qui basculent dans la catégorie sociale des employés. Cela ne s'accompagne pas souvent d'une ascension sociale, le niveau de qualification et les revenus restant peu élevés. En outre, le déclin des ouvriers est accéléré par les mobilités résidentielles de ces ménages en Île-de-France et au-delà : « une partie s'installe dans des zones pavillonnaires périurbaines situées souvent aux confins de la région » (ibid., p.6), le contexte de hausse des prix de l'immobilier tendant à renforcer ces départs. Mais l'effet des mobilités résidentielles des ouvriers a joué de manière inégale en banlieue rouge entre 1999 et 2006 selon les travaux de M. Berger[26] (Ibid.). En Seine-Amont, à Montreuil, Fontenay-sous-Bois, les départs d'ouvriers accélèrent le déclin de cette catégorie sociale, sauf à Vitry-sur-Seine. Dans un certain nombre de communes, l'effet des mobilités résidentielles des ouvriers est neutre ou négligeable : à Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Noisy-le-Sec, Drancy. Ce sont donc surtout les transformations de l'emploi qui expliquent le déclin des ouvriers dans ces zones. Enfin, dans le nord de la Seine-Saint-Denis (Villetaneuse, Pierrefitte, Stains, la Courneuve et Bobigny) et à Vitry-sur-Seine, les mobilités résidentielles des ouvriers jouent dans le sens d'un renforcement de leur poids. Ces communes concentrent en effet des IRIS où la part des ouvriers s'est renforcée ces dernières années. Quant aux ménages de cadres et professions intellectuelles supérieures, leur mobilité résidentielle est inférieure voire très inférieure aux niveaux attendus dans la majorité des communes de la banlieue rouge, à l'exception de Montreuil, Nanterre, Colombes et le Plessis-Robinson. Autrement dit, les mobilités résidentielles de ces catégories contribuent peu aux transformations sociales dans ces communes. Le nombre de ménages CPIS

26. Nous nous basons sur les travaux de M. Berger qui a comparé le profil social des ménages entrants dans une zone avec celui des ménages sortants. Par un modèle de régression linéaire, elle mesure pour chaque catégorie sociale l'écart entre la proportion d'entrants et la valeur attendue selon les taux de sortants, tout en tenant compte du contexte régional (Berger, 2011).

entrants ne progresse pas plus rapidement que le nombre de ménages sortants appartenant à la même catégorie, ce qui indique que le processus de gentrification a peu d'ampleur pour l'instant. Il faudrait toutefois disposer des mêmes analyses de données pour la catégorie des professions intermédiaires pour compléter ces propos.

Dans une étude plus récente, l'APUR propose une typologie mesurant « l'impact des migrations résidentielles sur la sociologie des territoires » en petite couronne entre 2002 et 2007 qui distingue quatre groupes[27] (APUR, 2012a ; APUR, 2012b). La majorité des communes de la banlieue rouge (en particulier Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine) relève du groupe caractérisé par un poids faible des cadres et professions intellectuelles supérieures « mais les ménages récemment installés renforcent la présence des cadres dans la commune », autrement dit « ces communes attirent plus de ménages cadres parmi les nouveaux ménages qu'il n'y en avait parmi les ménages installés (APUR, 2012a, p. 11). Toutefois, à la différence des travaux de M. Berger, cette étude ne se penche que sur les ménages entrants dans une nouvelle commune, et ne compare pas leurs caractéristiques sociales avec les ménages sortants : or cet afflux de cadres et professions intellectuelles supérieures n'entraîne pas nécessairement un embourgeoisement marqué de la structure sociale. En effet, l'emménagement de nombreux cadres et professions intellectuelles supérieures peut aller de pair avec un départ d'autres ménages appartenant à la même catégorie sociale ; c'est donc plutôt le solde qu'il faut considérer.

3.3. Conclusion

Finalement, les transformations socio-spatiales qui ont touché la banlieue rouge depuis les années 1990 sont très contrastées, et hétérogènes à une échelle fine. Les processus sont bien plus complexes qu'un simple remplacement des classes populaires par des classes moyennes et supérieures. Nous avons montré que dans de nombreux quartiers, le déclin des ouvriers est en partie compensé par une croissance des employés. Les transformations de la structure de l'emploi jouent un rôle important dans ces évolutions, et dans certains cas, le départ des ouvriers concourt à les accélérer. Ainsi, le caractère populaire de ces espaces, s'il s'atténue, reste marqué. Les transformations de la structure de l'emploi permettent donc de comprendre en grande partie les transformations socio-spatiales en banlieue rouge, mais il reste que le recul des ouvriers est plus prononcé dans ces espaces qu'en petite couronne et Île-de-France. A l'inverse, les professions intermédiaires progressent plus vite en banlieue rouge qu'en petite couronne, mais ce n'est pas le cas pour les CPIS, dont la croissance est moins marquée. Les professions intermédiaires sont d'ailleurs surreprésentées en banlieue rouge par rapport à la

27. Groupe 1 : les cadres sont très présents et les ménages récemment installés renforcent la présence des cadres dans la commune ; Groupe 2 : les cadres sont peu présents mais les ménages récemment installés renforcent la présence des cadres dans la commune ; Groupe 3 : les cadres sont très présents, mais les cadres sont moins présents, en proportion, parmi les nouveaux arrivants ; Groupe 4 : les cadres sont peu présents et les cadres sont moins présents, en proportion, parmi les nouveaux arrivants. Cette étude se fonde sur les catégories socio-professionnelles des actifs (à partir du fichier migrations résidentielles de l'INSEE).

petite couronne, à l'inverse des CPIS qui restent sous-représentées en 2010. Ce ne sont pas toujours les mêmes espaces qui voient se renforcer la part des professions intermédiaires et celle des CPIS. A cet égard, nous avons montré que le poids des professions intermédiaires s'était fortement renforcé dans les centres-villes anciens entre 1990 et 1999, tandis que celui des CPIS avait plutôt progressé dans des quartiers neufs limitrophes à la capitale. Les évolutions sont assez différenciées au cours de la période : entre 1990 et 1999, la part des CPIS tend à baisser dans la majorité des IRIS, mais cette tendance s'inverse au cours de la période suivante.

Quelques quartiers se caractérisent par une gentrification importante : on peut distinguer différents cas de figures. Le premier est celui des quartiers où la construction de logements – en particulier privée – a été très dynamique, ce qui s'est traduit par une forte hausse de la population des ménages et une progression importante des catégories moyennes et supérieures. Le quartier des Docks à Saint-Ouen, Pleyel et la Plaine Saint-Denis entrent dans ce cas de figure. D'autres sont des quartiers anciens, au bâti plutôt de type faubourien : c'est le cas du Bas-Montreuil, d'une partie de Bagnolet, et des quartiers « Port » à Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine. A l'inverse, les centres villes de Vitry-sur-Seine, dont le parc de logement est constitué de grands ensembles de logements sociaux, échappent à cette dynamique. Finalement, nous pouvons identifier trois grands axes de diffusion du processus de gentrification : un premier traversant les quartiers neufs de Saint-Ouen et Saint-Denis jusqu'à Pantin ; un second partant du Bas-Montreuil jusqu'au centre de Bagnolet ; enfin un dernier intégrant le sud d'Ivry-sur-Seine et le nord de Vitry-sur-Seine à proximité de la Seine. Le processus de gentrification du Bas-Montreuil s'étend à Bagnolet, mais reste pour l'instant limité au centre-ville ; de la même façon la gentrification se diffuse d'Ivry-sur-Seine à Vitry-sur-Seine, mais ne concerne qu'une très petite portion du territoire communal. A Saint-Denis, les transformations sociales sont très hétérogènes entre le sud et le reste de la commune, les quartiers de logement social contribuant au maintien de catégories populaires, comme dans les autres communes de la banlieue rouge.

Dans les communes de la banlieue rouge situées dans les Hauts-de-Seine, le profil social aisé du département concourt à l'embourgeoisement massif de la plupart des quartiers qui restaient populaires en 1990 : cela est très marqué à Colombes, au Plessis-Robinson et à Malakoff, et seuls le centre de Bagneux et une grande partie de Gennevilliers échappent encore à ce processus. En Seine-Saint-Denis, département qui reste très populaire, la gentrification se diffuse moins rapidement et touche un nombre restreint de quartiers. Cela souligne le rôle de l'environnement social dans les transformations sociales, mis en avant par E. Préteceille dans ses travaux (Préteceille, 2003 ; Préteceille, 2007).

Dans le reste de la banlieue rouge, les quartiers restent très populaires : le déclin des ouvriers y est compensé par une croissance des employés. Cette tendance est marquée dans le nord et l'est de la Seine-Saint-Denis, à Gennevilliers et dans le sud de la Seine-Amont.

Dans un certain nombre de quartiers, le caractère populaire se renforce même, à la faveur d'une progression des employés parfois associée à une croissance des ouvriers ; c'est ce qu'on observe dans le nord de Plaine Commune, mais aussi dans un certain nombre d'IRIS

à Saint-Denis entre 1999 et 2010, dans l'est de la Seine-Saint-Denis (Bobigny, Noisy-le-Sec, Bondy, Drancy), ainsi qu'en Seine-Amont (Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi). Les évolutions sont très hétérogènes dans le sud de la Seine-Saint-Denis, à Bagnolet/Montreuil, confirmant ce qui a déjà été souligné dans les travaux d'autres chercheurs (Collet, 2010 ; Fleury *et al.*, 2012 ; Clerval, Delage, 2014).

Les transformations socio-spatiales qui ont touché la banlieue rouge depuis les années 1990 apparaissent beaucoup moins homogènes qu'à Paris, où la diffusion de la gentrification a entraîné une quasi-disparition des quartiers populaires (Clerval, 2008). Les évolutions différenciées de la banlieue rouge ont entraîné un accroissement des divisions socio-spatiales à l'échelle infra-communale, entre des quartiers en cours de gentrification et d'autres dont le caractère populaire se renforce.

Conclusion de la première partie

Dans cette première partie, nous avons présenté les travaux qui ont inspirés la construction de notre objet de recherche, au croisement de disciplines et champs de recherche variés. Ces travaux menés par des géographes, aménageurs, sociologues ou historiens s'inscrivent dans les champs de recherche sur la gentrification, les politiques de l'habitat, les rapports à l'espace résidentiel des classes moyennes, et la banlieue rouge. Le chapitre 2 a permis d'identifier les spécificités du communisme municipal, caractérisé par un « réformisme officieux » (Bellanger, 2013), une tradition d'innovation, et des politiques de redistribution à destination de la classe ouvrière. Dans le champ de l'habitat, les politiques locales menées en banlieue rouge se distinguaient par une construction massive de logement social jusqu'à la « crise des grands ensembles » à la fin des années 1970. Depuis cette décennie, la banlieue rouge a été touchée par un ensemble de transformations économiques et sociales qui a déstabilisé sa base sociale et électorale, la classe ouvrière, et remis en cause l'hégémonie du Parti communiste dans ces territoires. Dans le chapitre 3, nous avons souligné l'hétérogénéité des transformations socio-spatiales en banlieue rouge depuis les années 1990 : le caractère populaire de ces espaces reste marqué, le déclin des ouvriers étant en partie compensé par une croissance des employés ; la gentrification s'est diffusée de manière inégale selon les quartiers, ce qui a entraîné un accroissement des contrastes locaux.

Comment les municipalités communistes se sont-elles adaptées à la déstabilisation de leur base sociale et électorale, en particulier dans le champ de l'habitat ? C'est ce que nous allons chercher à comprendre dans la deuxième partie de la thèse.

Partie II

Transformations des politiques locales de l'habitat : quelle place des classes moyennes ?

Dans la première partie de la thèse, nous avons décrit un ensemble de transformations économiques et sociales qui a touché la banlieue rouge depuis les années 1970 : déclin du groupe ouvrier en partie compensé par une croissance des employés, accroissement de la population étrangère et immigrée, paupérisation du peuplement dans le parc de logement social. Ces transformations entraînent un éclatement de l'identité locale de la banlieue rouge, définie par la « symbiose » entre le Parti communiste et la classe ouvrière (Fourcaut, 1986). A la classe ouvrière se sont substituées des classes populaires fragmentées et politiquement désaffiliées.

Comment les transformations sociales de la banlieue rouge se sont-elles traduites dans les politiques locales de l'habitat ? Selon A. Fourcaut, le Parti communiste adopte dans un premier temps des « conceptions strictement défensives (qui) se modifient tardivement au cours des années 1990 » : les élus locaux expriment un « refus de la mixité sociale, refus de construire de l'accession à la propriété, refus des procédures de la politique de la ville » (Fourcaut, 2007, p. 36). Toutefois, dès les années 1980, l'institutionnalisation de la mixité sociale en banlieue rouge se traduit par d'importantes transformations dans les politiques locales de l'habitat.

5.3.1. L'institutionnalisation de la mixité sociale en banlieue rouge dans les années 1980

Dans les communes de la banlieue rouge, à la fin des années 1970, « la notion de mixité ou de diversité est mobilisée dans les politiques et les discours locaux comme valeur et moyen pour lutter contre l'inscription spatiale de la pauvreté, (ce qui constitue) une attitude relativement nouvelle pour des municipalités qui ont longtemps considéré les seuls groupes populaires comme leur base sociale et électorale 'naturelle' » (Bacqué, Fol, 2008, p. 127). Toutefois, des travaux ont montré que les élus de la banlieue rouge s'inquiètent de la concentration de populations défavorisées et immigrées sur leur territoire dès les années 1960 et cherchent à maîtriser les attributions de logement social pour favoriser la diversité dans le parc social (Masclet, 2005 ; Bréville, 2011 ; Bellanger, 2013). Mais ce n'est que dans les années 1980 que la mixité sociale devient une priorité des politiques locales de l'habitat, dans un contexte de paupérisation du peuplement du parc social et du parc privé (Bacqué, Fol, 1997 ; Bacqué, Fol, 1998 ; Tissot, 2005). Selon S. Tissot qui a étudié le cas de Montreuil, « l'institutionnalisation de la mixité sociale peut s'analyser comme la rencontre entre une histoire commencée après la Seconde Guerre Mondiale

(...) la lutte contre les 'ghettos' contre la 'ségrégation' menée dès le début des années 1970 dans les municipalités communistes(...), les transformations du peuplement des grands ensembles et la recomposition des politiques urbaines dans les années 1980 » (Tissot, 2005, pp. 56-57). A cet égard, la mixité sociale est devenue un objectif central des politiques urbaines nationales dans les années 1980, et fait l'objet d'une injonction de la part de l'Etat, en particulier dans les territoires populaires comme la banlieue rouge (Bacqué, Fol, 2008).

Comment la mixité sociale est-elle mise en œuvre dans les politiques locales de l'habitat en banlieue rouge ? Dans un premier temps, les élus locaux cherchent à diversifier le peuplement dans le parc social, comme l'indiquent des travaux de recherche (Bacqué, Fol, 1997 ; Tissot, 2005). A partir des années 1990, ils s'engagent dans de profondes transformations des politiques de l'habitat et décident de diversifier l'offre de logement, non seulement dans le secteur social, mais surtout en développant une offre de logement privé. Les stratégies de mixité sociale visent à lutter contre la paupérisation en stabilisant et en attirant des classes moyennes. D'une part, les orientations des politiques locales de l'habitat sont redéfinies pour permettre aux ménages en ascension sociale de poursuivre leurs parcours résidentiels sur place, afin d'éviter qu'ils quittent la banlieue rouge (Bacqué, Fol, 1997). D'autre part, la diversification de l'offre de logement doit favoriser l'installation de classes moyennes exogènes. Dès lors, comment les municipalités de la banlieue rouge concilient-elles la volonté d'attirer des classes moyennes avec la nécessité de loger les classes populaires et les populations défavorisées ?

Cette deuxième partie analyse les transformations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge depuis les années 1980, tout en soulignant les continuités. Dans le chapitre 4, nous étudions les stratégies de production de logement social, en lien avec l'objectif de mixité sociale. Le chapitre 5 est consacré au développement du logement privé et aux régulations qui l'accompagnent. Enfin, le chapitre 6 se penche sur les projets urbains et montre comment ces derniers sont mobilisés pour diversifier l'offre de logement et le peuplement en banlieue rouge.

Chapitre 4. Logement social : continuer à produire et diversifier pour favoriser la mixité sociale

> Avec 15 000 demandeurs de logement, il est de notre responsabilité de dépasser l'idée reçue que le logement social serait un logement de pauvres et conduirait inévitablement à la ségrégation sociale et territoriale. Le logement social s'adresse à une grande diversité de population et est un vecteur essentiel d'inclusion sociale et ce quel que soit le territoire.
>
> Patrick Braouezec, préambule du PLH 2010-2015, Plaine Commune

Ce chapitre porte sur les stratégies de production de logement social en banlieue rouge, et sur les politiques de mixité sociale dans le parc social. Jusqu'aux années 1980, les politiques de l'habitat en banlieue rouge se caractérisaient par une production massive de logement social à destination de la classe ouvrière, base sociale et électorale des municipalités communistes (cf. chapitre 2). Mais à partir des années 1970, les transformations de la structure de l'emploi entraînent un éclatement de la classe ouvrière. Les quartiers de logement social sont marqués par une paupérisation de leur peuplement, et plus largement par la « crise des grands ensembles » (Roncayolo, 2001 ; Tellier, 2007 ; Driant, 2009b).

Comment ces transformations sociales, en particulier dans les quartiers de logement social, se sont-elles traduites dans les politiques locales de l'habitat ? Le logement social reste-t-il un pilier des politiques de l'habitat en banlieue rouge ? Les municipalités de la banlieue rouge continuent-elles à produire du logement social de manière abondante, et à qui sont destinés ces logements sociaux dans ce contexte de transformations sociales ? Comment se traduit « l'institutionnalisation de la mixité sociale en banlieue rouge » (Tissot, 2005) dans les stratégies de production de logement social, et quelle place occupent les classes moyennes dans celles-ci ?

Dans la première partie, nous analysons les enjeux de production de logement social dans les différents terrains. Ensuite, nous montrons que les stratégies de production visent à favoriser la mixité sociale dans le parc social, en construisant des logements sociaux aux financements diversifiés. Enfin, nous abordons les limites des politiques de mixité sociale dans le parc social, illustrées par les tentatives de diversification de l'offre de logement dans les quartiers d'habitat social.

4.1. Continuer à produire du logement social : une priorité affirmée des politiques de l'habitat en banlieue rouge

Au premier abord, les stratégies de production de logement en banlieue rouge semblent marquées par une continuité : les élus locaux érigent en priorité la production de logement social, en quantité abondante pour répondre à l'ampleur de la demande, dans un contexte de crise du logement. Toutefois, les stratégies de production de logement social sont assez différentes selon les terrains étudiés : à Vitry-sur-Seine, l'objectif est de maintenir le taux actuel de logement social,

tandis qu'à Bagnolet et Saint-Denis, les élus locaux souhaitent diversifier davantage leur parc de logement, en développant le logement privé. Dans cette partie, nous analysons les stratégies de production de logement social à Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine. Nous commençons par présenter les objectifs de production, affichés dans les discours et les programmes locaux de l'habitat[1]. Ensuite, nous étudions les outils financiers et réglementaires utilisés par la collectivité pour favoriser la production de logement social, en comparant la façon dont ils sont mobilisés dans les différents terrains.

4.1.1. Des objectifs ambitieux de production de logement social

Dans les trois terrains d'étude, la construction de logement social est présentée comme un axe prioritaire des politiques locales de l'habitat. Bien que les trois villes dépassent largement le quota de logement social défini par la loi SRU, elles affichent une détermination à poursuivre l'effort de construction dans ce secteur.

L' « urgence à construire du logement social »[2] est liée à l'ampleur de la demande en logement social : plus de 8 000 demandeurs à Saint-Denis[3], environ 5 000 à Vitry-sur-Seine, et près de 2 000 à Bagnolet selon les services logement des villes[4]. Cette demande a fortement progressé ces dernières années, alors que le taux de rotation dans le logement social est de plus en plus faible et que le nombre d'attributions annuelles stagne (cf. figure 4.1)[5].

La construction de logement social vise non seulement à satisfaire les demandeurs de droit commun, mais également les ménages prioritaires (ménages DALO pour le contingent de l'Etat, ménages dont le logement est démoli dans le cadre d'opérations urbaines dont le projet de rénovation urbaine et le Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés).

1. Pour rappel, Bagnolet n'a pas de programme local de l'habitat. Nous disposons de quelques informations dans le Programme d'aménagement et de développement durable du PLU, et dans un diagnostic habitat qui nous a été transmis par la directrice de l'urbanisme (cf. liste des sources locales en annexe).

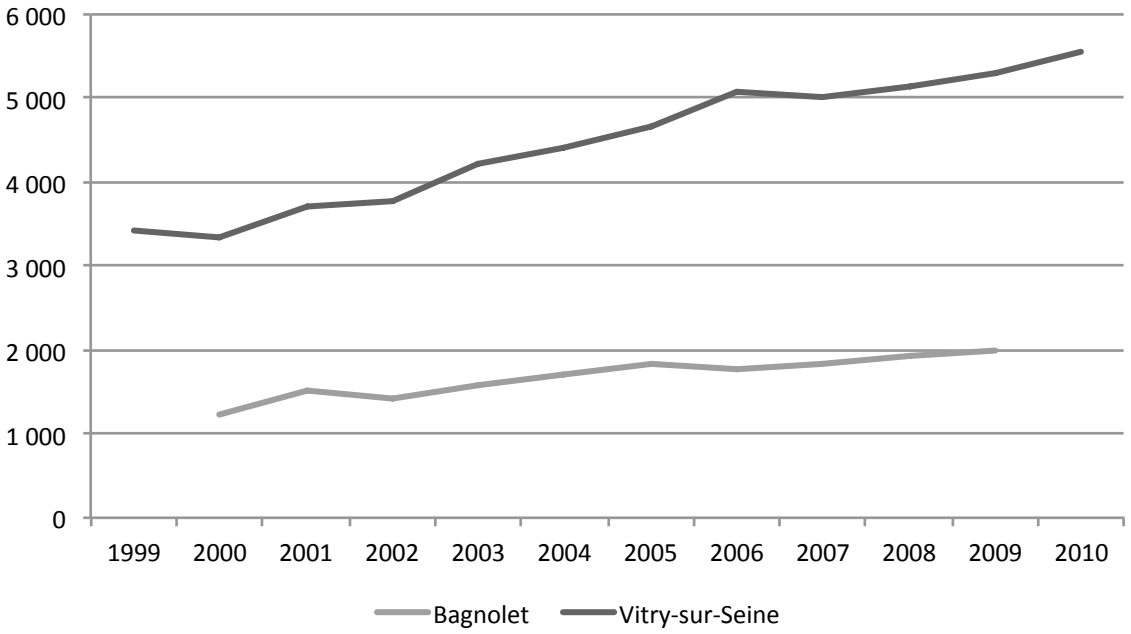
2. Selon Patrick Braouezec (Préambule du PLH 2010-2015 de Plaine Commune).

3. Selon le service logement de la Ville de Saint-Denis, les demandes activées en 2010-2011 représentent 8 044 ménages, tandis que le nombre d'attributions de logements sociaux en 2011 est estimé à 1 420, soit un taux de satisfaction de la demande de 17,6 %.

4. Les mesures de la demande en logement social restent approximatives, et selon les bases de données, on ne trouve pas les mêmes chiffres. Les chiffres que nous indiquons sont fondés sur les demandes enregistrées auprès du service logement des villes, mais d'autres demandes sont enregistrées par les collecteurs du 1 % par exemple. A Saint-Denis par exemple, il existe des écarts marqués entre les estimations du nombre de demandeurs : l'enquête occupation du parc social de 2006 indique 4 718 demandeurs, tandis que la Préfecture a enregistré 6 643 demandes en 2007 (PLH 2010-2015, p. 126).

5. Selon le diagnostic habitat de Bagnolet, le taux de rotation dans le logement social était de 4 % en 2009. A Vitry, le PLH indique un taux de rotation de 2,4 % en 2010.

Figure 4.1. Evolution du nombre de demandeurs de logement social à Bagnolet et Vitry-sur-Seine au cours de la décennie 2000



Le logement social dit spécifique rassemble les logements conventionnés non familiaux, proposant des chambres en communauté à leurs occupants (résidences sociales, foyers, résidences étudiantes, etc.).

Sources : PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine, Diagnostic habitat de Bagnolet

Dans les trois terrains étudiés, les objectifs de production de logement social sont élevés, mais ils se traduisent par des effets différents sur l'évolution de la proportion de logements sociaux dans l'ensemble des logements. A Vitry-sur-Seine, la part de logement social dans la production neuve doit permettre de maintenir la proportion de 40 % de logements sociaux à l'échelle de la ville » (préambule du PLH 2012-2017), c'est-à-dire plus ou moins la proportion actuelle (cf. figure 4.2.). En revanche, à Bagnolet et Saint-Denis, les objectifs de production de logement social vont entraîner une diminution du poids du parc social, sans que cela soit formulé clairement par les élus locaux. Précisons que la part de logement social dans la production neuve n'est pas comptabilisée de la même manière à Saint-Denis et Vitry-sur-Seine ; à Plaine Commune, les objectifs de production intègrent les logements sociaux familiaux et spécifiques[6], mais ces logements spécifiques sont convertis en équivalents logements (trois chambres en foyer équivalent un logement).

6. Le logement social dit spécifique rassemble les logements conventionnés non familiaux, proposant des chambres en communauté à leurs occupants (résidences sociales, foyers, résidences étudiantes, etc.).

Figure 4.2. Objectifs de production de logement social à Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine

	Taux de logement social (RPLS 2012)	Total logements	Logements sociaux dont reconstitution ANRU		Logements sociaux hors reconstitution ANRU	
			Nombre	Taux	Nombre	Taux
Saint-Denis (2010-2015)	46 %	4 238	1 354	32 %	821	19 %
Plaine Commune (hors St-Ouen)	42,6 %	13 299	5 186	39 %	2 964	22,3 %
Bagnolet (2010-2015)	44,2 %	2 500		35 %		
Vitry (2012-2017)	37,6 %		1 800	40 %		

Sources : PLH 2010-2015 de Plaine Commune, PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine, PADD du PLU de Bagnolet

• Bagnolet : une révision à la baisse des objectifs de production de logement social

A Bagnolet, le PADD du PLU prévoyait la construction de 2 500 logements entre 2010 et 2015, dont 35 % de logement social (PADD de Bagnolet, 2011). Mais ces objectifs initiaux n'ont pas été respectés, la municipalité n'ayant pas mis en œuvre de stratégie pour favoriser la production de logement social. Elle a cédé de nombreuses parcelles à des promoteurs privés, sans imposer de part minimale de logement social dans leurs opérations (cf. chapitre 5). En 2012, les objectifs de production de logement social ont été revus à la baisse, la part de logement social ne représentant plus que 21 % dans la programmation de logement entre 2010 et 2015[7]. Cette révision des objectifs initiaux n'est pas justifiée autrement que par des choix politiques des élus locaux :

> « Après c'est des choix, des arbitrages qui ont été faits par les élus.
>
> Lina : Oui mais il y a beaucoup moins de logements sociaux, c'est divisé par deux par rapport à ce qui était prévu.
>
> Ouais…alors…Non après je vous dis c'est des arbitrages politiques, vous donner des explications, ça je ne suis pas tellement en mesure de le faire… »
>
> Directrice de l'habitat, Bagnolet, janvier 2012, entretien n°22

En outre, la directrice de l'habitat met en avant le fort taux de logement social à Bagnolet (46 %), qui légitimerait la réorientation de la production neuve, afin de développer le parc privé :

> « C'est-à-dire qu'il faut pas oublier, il faut pas oublier que par rapport à la loi SRU qui impose 20 % de logements sociaux, à Bagnolet on est à 46 % quand même. Voilà et donc il faut équilibrer aussi par rapport au privé. Et le but du jeu aussi, c'est de répondre à une demande aussi de parcours résidentiels. Parce qu'à l'origine le logement social c'était censé être une étape où les gens ils étaient logés, pour pas très cher par rapport au marché, et le

7. En janvier 2012, la nouvelle programmation pour la même période comprenait 2 000 logements en accession et 530 logements sociaux, soit 21 % (entretien Directrice de l'habitat de Bagnolet, janvier 2012).

> but du jeu c'est qu'à un moment donné ils sortent de là pour accéder à la propriété. Donc c'est pour équilibrer un peu. Après c'est des choix, des arbitrages qui ont été faits par les élus. »
>
> Directrice de l'habitat, Bagnolet, janvier 2012, entretien n°22

Au nom d'un rééquilibrage permettant de « répondre à une demande de parcours résidentiels » dans la ville, les arbitrages politiques conduisent finalement à réduire le poids du parc social dans la ville.

- Saint-Denis : une baisse de la production de logement social, pour réduire le poids du parc social dans la ville

A Saint-Denis et de manière plus générale à Plaine Commune, c'est l'objectif de produire 40 % de logement social parmi les constructions neuves qui est le plus souvent mis en avant dans les discours des élus locaux. En premier lieu, il faut préciser que cet objectif de production est celui de Plaine Commune et non de Saint-Denis, qui affiche un objectif de 32 %. En second lieu, l'objectif mis en avant est la part de logement social dans les constructions neuves en incluant les reconstitutions de logements sociaux détruits dans le cadre du programme de rénovation urbaine. Mais ces logements sociaux neufs viennent remplacer des logements sociaux démolis et ne correspondent pas à une offre nouvelle. Si l'on prend en compte la programmation de logement social en dehors des reconstitutions ANRU, le taux de logement social dans la construction neuve n'est que de 19 % à Saint-Denis, bien loin du taux affiché dans les discours et documents locaux (PLH 2010-2015)[8]. Cet objectif marque une nette transformation de la stratégie de production de logement dionysienne : alors que la part de logement social visée était de 40 % dans le PLH 2005-2009[9], elle n'est plus que de 32 % dont reconstitution ANRU, et 19 % hors ANRU dans le PLH 2010-2015. Au sein de Plaine Commune, Saint-Denis fait partie des trois villes où l'objectif de production de logement social dans la construction neuve est le plus faible, en incluant les reconstitutions ANRU[10]. Toutefois, hors ANRU, Saint-Denis se situe en 4ème position, derrière Aubervilliers (42 %), Villetaneuse (42 %), et la Courneuve (33 %)[11]. Considérant que la part de logement social à Saint-Denis est actuellement de 46 % (données

8. Cette affirmation se fonde sur les entretiens que nous avons réalisés, ainsi que les divers colloques auxquels nous avons assistés (cf. annexes). Dans le préambule du PLH, l'objectif de construction de logement social évoqué comprend les reconstitutions ANRU : « Pour la période 2010-2015, nous nous engageons de manière volontaire à construire un volume de 2720 logements par an (ANRU compris), dont 40 % de logements locatifs sociaux répartis de façon équilibrée sur le territoire et ce pour répondre aux besoins des ménages qui composent notre territoire. ». Il en est de même dans la partie sur les orientations du PLH. Il faut se reporter aux annexes du PLH pour trouver le détail de la programmation ANRU/hors ANRU.

9. Ce PLH n'a pas été validé par le Préfet.

10. L'objectif de production de logement social parmi les constructions neuves dont ANRU est de 15 % à l'Ile-Saint-Denis, et 27 % à Pierrefitte-sur-Seine, tandis qu'il est de 44 % à Aubervilliers, 58 % à la Courneuve, 34 % à Epinay-sur-Seine, 52 % à Stains et 42 % à Villetaneuse (PLH 2010-2015).

11. Selon les niveaux de production de logement, cela représente des nombres de logement très variés. Ainsi, à Villetaneuse, la production de logement est très faible, 99 logements sociaux suffisant à atteindre une part de 42 % de la construction neuve. En effectif, c'est à Aubervilliers, Saint-Denis et la Courneuve que la production de logement social est la plus élevée, que ce soit hors ANRU ou ANRU compris.

RPLS 2012) et que les volumes de construction de logements sont élevés, cette stratégie de production va entraîner une diminution sensible de la part de logement social dans l'offre de logement de la ville. Mais la volonté de diminuer le poids du parc social dans la ville n'est pas formulée explicitement par les élus locaux, qui abordent cette question par défaut, en évoquant le développement du parc privé. En 2010, l'ancienne directrice du projet de territoire de Plaine Commune énonçait les intentions locales :

> « C'est que, aujourd'hui on est à un peu plus de 50 % de logement social sur le territoire, et on veut descendre, on va avoir un équilibre plus… Enfin un équilibre. Donc pour avoir cet équilibre, il faut construire, continuer à construire du logement social - donc ça c'est une grande volonté – et euh, essayer d'en faire un petit peu moins que du logement privé pour à la finale avoir un équilibre sur le territoire. »
>
> Ancienne directrice du projet de territoire de Plaine Commune, février 2010, entretien n°7

Finalement, les objectifs de production de logement social à Saint-Denis sont nettement moins élevés dans le PLH 2010-2015 qu'à la période précédente. Mais cette transformation de la stratégie de production de logement dionysienne ne fait pas l'objet d'un affichage politique clair.

• Vitry-sur-Seine : maintenir le poids du parc social dans la ville

A Vitry-sur-Seine, l'objectif de production de logement social fixé dans le PLH 2012-2017 est un peu moins élevé que celui du PLH précédent (2005-2010), puisqu'il passe de 47 % de la construction neuve à 40 %, mais il permet toutefois de maintenir la proportion actuelle de logements sociaux dans la ville. A Vitry-sur-Seine, la distinction entre la production de logement social inscrite dans la convention ANRU et la production supplémentaire n'a pas tellement de sens, puisque la Ville a négocié la reconstruction de deux logements sociaux pour un détruit (cf. 1.2.). La stratégie de Vitry-sur-Seine, s'avère donc très différente de celles de Saint-Denis et Bagnolet, qui vont entraîner un recul du poids du parc social.

4.1.2. Soutien à la production de logement social : outils financiers et réglementaires

Analysons à présent les outils financiers et réglementaires déployés dans les différents terrains pour assurer la construction de logement social : favorisent-ils la production de logement social et sont-ils à la hauteur des objectifs affichés ?

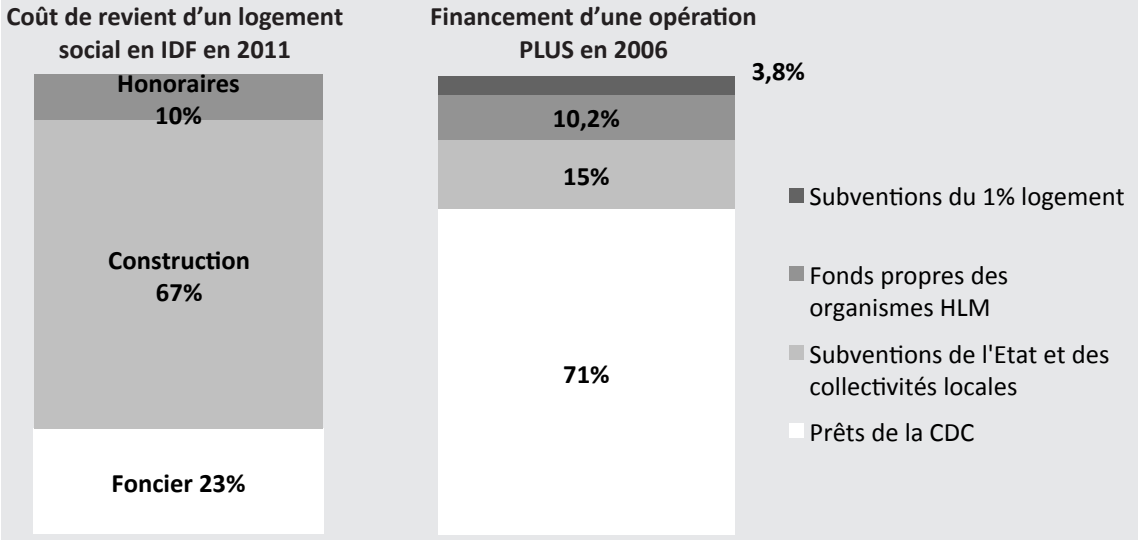
Les collectivités locales disposent de plusieurs outils pour soutenir la production de logement social et favoriser la réalisation des objectifs fixés dans les documents de programmation. Il convient de distinguer les outils financiers des outils de réglementation.

a) Le soutien financier à la production de logement social : un contexte très contraint

La participation financière des collectivités locales à la production de logement social est assez restreinte : les subventions des communes ou intercommunalités ne viennent que

Encadré 4.1. Financement et coût de revient d'une opération de logement social

Pour produire des logements sociaux, les organismes HLM mobilisent différents types de financement. La Caisse des dépôts et consignations (CDC), par le biais des prêts qu'elle consent, est le principal contributeur ; viennent ensuite les subventions de l'Etat et des collectivités locales, et enfin les fonds propres des organismes HLM et les subventions du 1 % logement.



Ces dernières années, plusieurs facteurs ont contribué à déstabiliser le système de financement du logement social (Driant, Li, 2012). Au cours des années 2000, le coût de revient des logements sociaux a fortement progressé, résultant d'une hausse des charges foncières et des coûts de construction : entre 2005 et 2011, le coût moyen a augmenté de 28 % en Ile-de-France (Caisse des dépôts, 2012). Les logements sociaux devant respecter des loyers plafonnés, les organismes HLM doivent trouver de nouvelles ressources pour équilibrer leurs opérations. Mais depuis le milieu des années 2000, les aides à la pierre directes de l'Etat déclinent fortement. Alors que les plafonds des subventions de l'Etat s'élèvent respectivement à 5 % du coût des logements PLUS et 20 % des logements PLAI, les taux de subvention n'atteignent que la moitié de ces montants plafonds (2,5 et 10 %, ce qui permet à l'Etat de financer plus de logements sociaux à budget constant (Driant, Li, 2012). Dans le même temps, l'Etat a fixé des objectifs très ambitieux de production de logements sociaux aux organismes HLM. Pour compenser la baisse des aides de l'Etat et équilibrer leurs opérations, les organismes HLM doivent recourir de manière accrue à l'emprunt ou s'appuyer sur leur capacité d'autofinancement, en mobilisant plus fortement leurs fonds propres (Driant, Li, 2012 ; Gimat, 2014). Enfin, la CDC incite les organismes HLM à s'appuyer sur les subventions des collectivités locales, qui sont pourtant confrontées à une fragilisation de leurs ressources budgétaires.

compléter les aides à la pierre de l'Etat (Cordier *et al.*, 2010)[12]. Depuis les années 2000, les subventions de l'Etat destinées à la production de logement social diminuent fortement, ce qui est vivement dénoncé par les élus locaux de la banlieue rouge. Les coûts de production du logement social progressant, les collectivités locales sont incitées à compenser cette baisse des taux de subventions de l'Etat, en participant financièrement à la production de logement social (cf. encadré 4.1.).

Mais les collectivités locales rencontrent des difficultés financières croissantes depuis la fin des années 2000, résultant notamment de la crise financière de 2008-2009 et de la réforme de

12. Pour encourager la production de logement social, les collectivités locales accordent différents types d'aides : subventions à l'opération, aides à la surcharge foncière ou encore subventions aux bailleurs sociaux. Elles se portent aussi garantes des emprunts souscrits par les organismes pour financer les opérations. Ces aides concernent non seulement la construction neuve, mais également l'acquisition-amélioration et la réhabilitation de logements sociaux.

la taxe professionnelle en 2009 (Paulay, 2009 ; Le Gand, 2013)[13]. Ces facteurs ont entraîné une baisse des ressources fiscales des collectivités, provenant des ménages comme des entreprises. La réforme de la taxe professionnelle s'est traduite par une baisse importante des ressources fiscales, en particulier à Saint-Denis. En banlieue rouge, les municipalités et intercommunalités ont refusé d'augmenter les taux d'imposition locaux. En outre, les dotations de l'Etat aux collectivités stagnent, voire diminuent. Enfin, l'accès à l'emprunt s'est compliqué pour les collectivités, et les taux d'intérêt se sont accrus. A Plaine Commune, ces difficultés se sont traduites par des mesures de restrictions budgétaires, qui ont une influence très nette sur les politiques de l'habitat. A Bagnolet, la situation financière est particulièrement instable, en raison des emprunts toxiques contractés auprès de Dexia. Par conséquent, les collectivités locales ne peuvent pas compenser la baisse des aides à la pierre de l'Etat. Dans ce contexte, la négociation des enveloppes de l'aide à la pierre avec l'Etat représente un enjeu majeur pour les collectivités de la banlieue rouge, qui contestent fortement son désengagement.

• Des aides financières importantes, mais ciblées sur les principaux bailleurs locaux

Les élus de la banlieue rouge mettent en avant leur détermination à produire du logement social, qui se traduit par une participation financière de la collectivité :

> « Moi j'ai un avis partagé. Je pense qu'il n'y a pas eu de changement fondamental sur le financement. C'est un prétexte [des collectivités qui ne veulent pas construire de logement social], ce n'est pas vrai ça. Le financement du logement social est devenu défavorable il y a très longtemps à l'arrivée de l'abandon de l'aide à la pierre [1977]. Donc vous voyez le bouleversement dans le système de financement. Ça c'est la vraie rupture. Ensuite on a les taux de subventions qui ont baissé. Mais attendez, franchement, depuis une dizaine d'années c'est, il y a une baisse du livret A qui se répercute sur le remboursement des prêts, la baisse de la TVA à 5,5, donc bon an mal an, la donne financière pour la construction de logement social, elle n'a pas été menacée les 10 dernières années. Si vous voulez construire du logement social, il faut que la collectivité participe. (…) Donc c'est vraiment une volonté politique. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, 2005, entretien n°1

Mais depuis cet entretien, réalisé en 2005, des transformations importantes ont déstabilisé le système de financement du logement social (Driant, Li, 2012). En outre, les contraintes budgétaires ont conduit les collectivités de la banlieue rouge à restreindre les aides aux organismes HLM, en les réservant pour l'essentiel aux bailleurs locaux.

A Plaine Commune et Vitry-sur-Seine, les aides à la production de logement social constituent les principales dépenses des directions de l'habitat. En 2012 à Plaine Commune, les subventions destinées à la production et la réhabilitation du logement social représentaient 77 % des dépenses d'investissement du budget de la direction de l'habitat, tandis que 14 % étaient consacrées à l'amélioration de l'habitat privé (Bilan global habitat 2012, Plaine Commune)[14]. De

13. La loi n°2009-673 du 30 décembre 2009 a substitué la contribution économique territoriale à la taxe professionnelle.

14. Le budget de la direction de l'habitat représente le premier poste de dépenses d'investissement à Plaine

même, le service habitat de Vitry consacre l'essentiel de ses ressources financières au secteur du parc social, qu'il s'agisse de construction ou de réhabilitation : entre 2005 et 2011, la Ville a attribué plus de 13 millions d'euros de subventions pour le parc social, contre un peu plus d'un million pour le parc privé (PLH 2012-2017). Les aides à la production de logement social sont à peu près équivalentes à Saint-Denis et Vitry-sur-Seine et représentaient ces dernières années de 10 000 à 12 000 € par logement construit, soit à peu près 10 % du coût de revient d'un logement PLUS[15] (cf. figures 4.3. et 4.4.).

Figure 4.3. Subventions de Plaine Commune pour l'habitat social

		2010	2011	2012
Constructions neuves	Montant aidé	2 950 000 €	1 568 950 €	4 195 000 €
	Nombre de logements	252	121	/
	Coût moyen par logement	11 706 €	12 967 €	/
Acquisitions améliorations	Montant aidé	405 000 €	Néant	675 000 €
	Nombre de logements	50	Néant	
	Coût moyen par logement	8 100 €	Néant	
Réhabilitations	Montant aidé	1 729 381 €	1 576 811 €	4 650 000 €
	Nombre de logements	706	1 362	/
	Coût moyen par logement	2 450 €	1 158 €	/
Total		5 095 490 €	3 145 761 €	9 520 000 €
Part dans le budget d'investissement annuel de la Direction de l'habitat		67 %	40 %	77 %

Source : bilans globaux habitat 2010, 2011 et 2012, Plaine Commune

Figure 4.4. Subventions de Vitry-sur-Seine pour l'habitat social entre 2005 et 2011

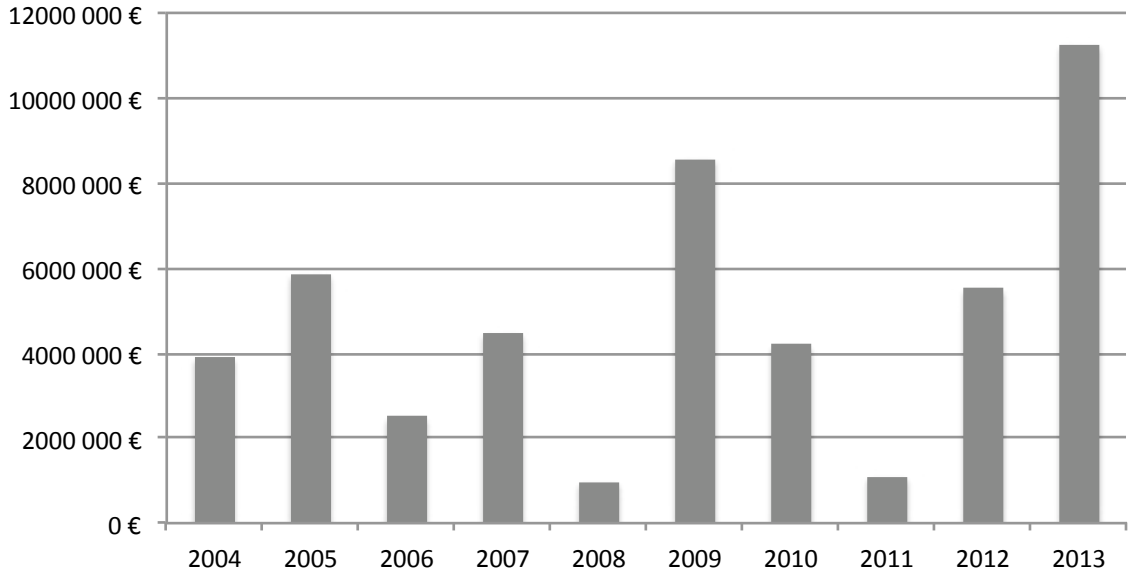
Logements neufs familiaux	Montant aidé	9 791 413 €
	Nombre de logements	943
	Coût moyen par logement	10 383 €
Logements neufs spécifiques	Montant aidé	143 000 €
	Nombre de logements	262 places
	Coût moyen par place	546 €
Logements familiaux réhabilités	Montant aidé	3 629 371 €
	Nombre de logements	3 843
	Coût moyen par logement	994 €
Total		13 563 784 €

Source : PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine

Commune. En 2014, ce budget atteint 15,94 millions d'euros, soit 20 % des dépenses d'investissement de Plaine Commune.

15. En 2006, le coût de revient d'un logement PLUS s'élevait à 110 500 euros, et Plaine Commune participait à hauteur de 11 100 euros (PLH 2010-2015 de Plaine Commune, p. 131). Pour Bagnolet, nous n'avons pas réussi à trouver de données sur le financement des logements sociaux par la ville.

Figure 4.5. Evolution du volume global de subventions votées pour l'habitat social (neuf et réhabilitation) à Plaine Commune depuis le transfert de la compétence habitat



Source : Bilan des subventions pour l'habitat social votées par la communauté d'agglomération Plaine Commune depuis sa création, Direction de l'habitat, 8 janvier 2014

Depuis le transfert de la compétence habitat à Plaine Commune en mai 2004, le montant des subventions pour l'habitat social a fortement progressé, surtout à partir de 2009 (cf. figure 4.5.). Cela est lié à la mise en place d'une subvention forfaitaire par logement en 2008, alors qu'auparavant l'agglomération accordait des subventions variables selon les opérations. Au sein de la communauté d'agglomération, ces subventions ont été concentrées à Saint-Denis et Aubervilliers, qui rassemblent 69 % des subventions entre 2004 et 2013, et 58 % des opérations de construction neuve de logements sociaux familiaux soutenues.

A Vitry-sur-Seine, si les subventions ne sont pas réservées qu'aux bailleurs publics du territoire, la Ville attribue toutefois l'essentiel des subventions à l'OPH et la SEMISE, SEM dont elle est l'actionnaire principal. Ainsi, entre 2005 et 2011, elle a soutenu la construction de 718 logements sociaux produits par ces bailleurs, avec un montant moyen de 12 200 € par logement, tandis qu'elle n'a aidé que 225 logements d'autres bailleurs, avec un montant moyen par logement nettement moins élevé (4 580 € par logement). Malgré ces aides de la Ville de Vitry-sur-Seine, l'OPH rencontre de plus en plus de difficultés pour financer la construction de logement social ; ce bailleur sollicite donc de façon croissante les aides du 1% logement pour équilibrer ses opérations :

> « Aujourd'hui il y a de plus en plus de difficultés pour financer la construction de logement social, donc l'OPH qui ne sollicitait que peu les collecteurs du 1% est obligé aujourd'hui de solliciter assez considérablement les collecteurs du 1% logement, et du coup de donner pas mal de réservations de logements aux collecteurs du 1% pour pouvoir équilibrer ses opérations. Mais pendant très longtemps, l'OPH faisait très peu appel aux collecteurs du 1% logement pour financer ses opérations. Du coup il y avait peu de réservations du 1% logement auprès de l'OPH et beaucoup de contingent libre. »
>
> Responsable pôle logement social, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°29

A Plaine Commune, les contraintes budgétaires ont entraîné un « recentrage des aides en direction des opérateurs communautaires » (Le Hervet, 2013, p. 481). Depuis 2012, Plaine Commune ne subventionne plus que les offices publics du territoire (Plaine Commune Habitat et l'OPH d'Aubervilliers). Cette décision est justifiée par les difficultés financières de l'agglomération :

> « Aujourd'hui on ne finance plus le logement social. Sauf si c'est l'office. On n'a pas, on n'a plus les moyens. Pour les bailleurs sociaux c'est de plus en plus difficile de boucler les opérations de logement social dans le neuf. L'agglomération est dans l'incapacité de compenser. En plus les revenus de la taxe professionnelle diminuent ! On ne peut vraiment pas compenser… »
>
> Ancienne directrice de l'habitat, Plaine Commune, entretien cité par Le Hervet, 2013 (p. 481)

Lors du débat d'orientations budgétaires et financières de 2013, la dégradation structurelle de la situation financière de Plaine Commune a été soulignée (Délibérations du conseil communautaire du 27 novembre 2012). Cette dégradation est attribuée à l'augmentation du poids des charges financières, à la diminution de l'enveloppe de l'Etat[16], et la réduction des bases fiscales de l'agglomération, résultant de la réforme de la taxe professionnelle. Par conséquent, le conseil communautaire a décidé de réduire le plan pluriannuel d'investissement 2013-2018 de 20 % par rapport aux objectifs initiaux, soit 90 millions d'euros nets et de maintenir la capacité de désendettement à une durée maximale de 15 ans. En matière d'habitat, les « inscriptions budgétaires sont […] non conformes au PLH, aux programmations des offices, sans crédits pour les réhabilitations après la sortie des dispositifs CGLLS[17] » (Ibid., p. 10) et aucun crédit n'est prévu pour un programme ANRU 2. Ces restrictions budgétaires semblent donc compromettre la construction et la réhabilitation de logements sociaux pour les prochaines années ; les objectifs fixés dans le PLH ne seront vraisemblablement pas atteints, à moins que les organismes HLM puisent davantage dans leurs fonds propres ou recourent à l'emprunt.

Au-delà de ces difficultés financières de Plaine Commune, la décision de limiter l'octroi des subventions aux bailleurs communautaires s'inscrit dans une stratégie visant à favoriser les offices publics au détriment des autres bailleurs, afin de les prémunir contre la concurrence des autres organismes HLM qui sont très nombreux sur le territoire. M. Le Hervet souligne que « cette politique préférentielle pour les offices recouvre une inégalité de traitement injustifiée » selon l'Etat (Le Hervet, 2013, p. 481) :

> « Plaine Commune a une politique discriminatoire par rapport aux ESH. Elle finance seulement les offices de Plaine Commune et d'Aubervilliers. Ces offices sont aidés sur tous les plans : la subvention, la garantie d'emprunt, la surcharge foncière… »
>
> Entretien avec le responsable de l'habitat, DRILH, UTH 93, citée par Le Hervet, 2013, p. 481

Aux aides directes soutenant la production de logements sociaux s'ajoutait jusqu'en 2011 une

16. L'Etat avait annoncé une diminution de l'enveloppe de 1,5 % par an en 2014 et 2015.

17. Caisse de garantie des logements locatifs sociaux.

subvention annuelle de 500 000 € à Plaine Commune Habitat pour alimenter les fonds propres de l'office.

En outre, à l'initiative du président de Plaine Commune Habitat et élu à l'aménagement, une société de maîtrise d'ouvrage mutualisée intitulée Bâtiplaine a été créée en 2013, associant l'office communautaire et I3F, une des principales entreprises sociales pour l'habitat de France[18]. Cette société a vocation à produire 60 % de l'offre en logement social et en accession sociale à la propriété programmée dans le Contrat de développement territorial de Plaine Commune, soit 1 000 logements sociaux par an. Comment interpréter la création d'une société associant un office public et une ESH ? Dans la presse, l'élu à l'aménagement justifie l'initiative en ces termes : « Il ne suffit pas d'annoncer des chiffres. Il faut des actes. C'est ce que nous faisons en créant Bâtiplaine, qui est un peu une usine à produire des logements » (Le Parisien, 2013). Cette société est présentée par les acteurs locaux comme un outil permettant d'assurer les objectifs de production de logement social de l'agglomération et de favoriser l'accès au logement des salariés du territoire :

> « Voilà, deux grands objectifs de Bâtiplaine : 1) c'est créer un outil qui permette de produire du logement social à hauteur des objectifs qui sont dans le CDT, puisque l'idée c'est 4 200, enfin 4 200 logements dont 40 % de logement social, ça fait 1 600 par an. Donc pour produire 1 600 logements par an, il nous a semblé en tout cas qu'il fallait se doter d'outils.
>
> Lina : plus puissants que juste Plaine Commune Habitat…
>
> Voilà, Plaine Commune Habitat ou d'autres bailleurs, avec l'idée aussi qu'il fallait retisser un petit peu le tissu de bailleurs sur le territoire parce qu'il y a 40 bailleurs. Voilà, c'est souvent les promoteurs qui viennent avec leur bailleur dans le cadre des VEFA… Donc l'idée c'était qu'il y ait cet outil-là de production, qui permette de produire des logements de qualité avec des charges maîtrisées etc. Et puis la 2ème idée c'est de rapprocher, enfin c'est en tout cas que la collecte du 1 % qui est issue du territoire soit bien retranscrite sur le territoire en termes de production de logements et que derrière, ça bénéficie notamment aux salariés du territoire. »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, janvier 2014, entretien n°19

Les opérations de logement social devenant de plus en plus complexes à monter sans fonds propres, nous pouvons supposer que les acteurs locaux ont souhaité s'associer à un bailleur privé bien doté en fonds propres, qu'il peut investir dans la construction de logement social. Pour l'instant il n'est pas prévu d'intégrer d'autres organismes à Bâtiplaine, outre les offices publics d'Aubervilliers et de Saint-Ouen. Nous pouvons également faire l'hypothèse que les élus locaux cherchent à limiter la concurrence entre bailleurs sociaux sur le territoire, qui peut entraîner une « surenchère » sur les prix du foncier (Caisse des dépôts, 2012, p. 3).

- La cession de foncier à prix préférentiels pour encourager la production de logement social

18. Cette société associe également la coopérative d'accession sociale à la propriété de Plaine Commune (CAPS) et la coopérative HLM d'I3F, la CLARM. Le capital de la société est détenu à 60 % par I3F et ses filiales, et 40 % par PCH et la CAPS.

En complément des aides financières directes, les collectivités soutiennent la production de logement social en cédant du foncier aux bailleurs sociaux à prix préférentiels, pour les aider à monter leurs opérations.

En la matière, les stratégies des municipalités de la banlieue rouge ont également évolué. Dans les années 1950-1980, période de construction massive de logement social, ces villes cédaient de nombreux terrains aux bailleurs sociaux à des prix très bas, grâce aux abondantes réserves foncières[19] qu'elles avaient constituées. A Vitry-sur-Seine, la Ville a constitué d'importantes réserves foncières jusqu'aux années 1980-1990, ce qui lui a permis d'assurer la production de logement social dans les années 2000[20]. En outre, il était fréquent que des baux emphytéotiques[21] soient contractualisés entre les communes et les bailleurs sociaux. Ces pratiques posent des problèmes juridiques et financiers au terme des baux, mais ont néanmoins toujours cours :

> « Alors on revient encore sur des trucs qu'on voulait plus faire pour détourner ces règles-là, on en revient à faire des baux emphytéotiques, mais c'est pour détourner, pour cacher le fait que… enfin qu'on voudrait donner le terrain gratuitement et qu'on ne peut pas le faire. Voilà, on fait un bail emphytéotique, mais ça c'est reculer pour mieux sauter. […] C'est des gros problèmes de sortie des baux emphytéotiques, au terme des baux. Ils ont fait énormément ça, notamment sur cette ville dans les années 50, on le paye encore aujourd'hui. C'est insolutionnable. Pierre Sémard, qui est entièrement en bail emphytéotique, de mémoire, si on écoutait l'avis des domaines pour sortir du bail emphytéotique, il fallait, donc entre la ville et Plaine Commune Habitat, c'était entre 40 et 60 millions d'euros. »
>
> Directrice unité territoriale rénovation urbaine de Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

Ces dernières années, la cession de terrains à prix très bas a été remise en question à Plaine Commune, en raison de la dégradation de sa situation financière :

> « Oui, parce qu'on est dans des équilibres financiers qui sont difficiles pour tout le monde, y compris pour les collectivités locales, une mairie n'a pas le droit d'être en déficit budgétaire. Donc on est très pointilleux sur la bonne gestion des deniers publics, et du coup c'est compliqué de vendre un terrain qui est valorisable… Voilà c'est pas comme si on faisait un espace vert, ou une voirie. Là c'est un terrain qui… Enfin si on vend c'est pour construire, donc ça rapporte, ça a une valeur immobilière qu'on le veuille ou pas, ça a quand même une valeur immobilière. Donc c'est difficile de vendre pas cher. Et puis on a des contrôles de l'État, systématiquement quand la ville vend ou n'importe quelle collectivité ou donneur d'ordre public vend un bien public, on passe par une estimation des services fiscaux à

19. Les stratégies de réserves foncières désignent l'acquisition de nombreuses parcelles, qui sont retirées du marché foncier afin « qu'elles ne soient pas affectées par les évolutions de ce marché » (Persyn, 2013, p. 132). Ainsi, « ce qui s'acquiert à travers une réserve foncière, c'est surtout une durée de mise hors marché des biens. Cela permet une régulation des prix : en réinjectant sur le marché des terrains précédemment en réserve, la puissance publique ajuste l'offre à la demande et joue sur les prix. La durée du portage permet alors un blocage des prix de référence à l'usage antérieur » (Ibid.).

20. Les cessions foncières réalisées par la Ville entre 2000 et 2010 ont permis de construire 450 logements sociaux, 175 logements en accession, trois centres d'hébergement spécifiques et sept équipements (PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine).

21. Le bail emphytéotique dissocie temporairement la propriété du sol et du bâti, « garantissant au preneur le temps et l'accès au crédit nécessaires à la valorisation du terrain » (Attard, 2013, p. 72). Il confère au preneur des droits sur le bien loué : il peut y « ériger des constructions, céder ses droits, les transmettre et les hypothéquer » (Ibid.). Les baux emphytéotiques sont conclus pour des durées allant de 18 à 99 ans.

> laquelle on est censé se tenir. Et si on en déroge il faut justifier pourquoi on en déroge, donc il n'y a rien de simple et d'évident dans tout ça. Et c'est pas une volonté - encore moins à Saint-Denis que dans plein d'autres villes, une volonté de se mettre de l'argent dans les poches. C'est juste un bon équilibre des comptes publics et de, voilà, les réalités sur lesquelles on est. Alors après, on vend en fonction des objets, enfin des objectifs qui sont fixés par l'acheteur plus ou moins cher, et voilà… Évidemment, on ne vend pas au même prix pour un foyer, enfin une résidence sociale que pour un projet immobilier… Mais il n'empêche que ça a quand même une valeur, ça ne peut pas être gratuit. Les terrains constructibles que la ville possède, c'est parce qu'elle les a achetés, donc elle a eu des dépenses pour en devenir propriétaire donc il faut qu'elle retrouve un équilibre… »
>
> Directrice unité territoriale rénovation urbaine de Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

Dans ces propos, la directrice de la rénovation urbaine fait valoir un point de vue gestionnaire : la vente de propriétés foncières à bas prix représente un manque à gagner pour la collectivité, alors qu'elle rencontre de plus en plus de difficultés pour équilibrer son budget d'investissement. La Ville continue tout de même de céder des terrains à des prix préférentiels aux bailleurs sociaux.

Mais depuis les années 2000, la hausse des prix fonciers, en particulier en banlieue rouge, ne permet plus aux collectivités de constituer des réserves foncières abondantes. A Bagnolet et Vitry-sur-Seine, une grande partie des propriétés foncières communales ont été cédées, sans renouvellement du stock. L'augmentation des prix du foncier est devenue un enjeu central dans les politiques de l'habitat en banlieue rouge, dans la mesure où elle compromet la production de logement abordable. Le PLH de Vitry-sur-Seine souligne que « la politique foncière doit être repensée » (PLH 2012-2017, p. 153), tandis qu'à Plaine Commune, un plan stratégique foncier a été élaboré notamment pour maintenir des prix fonciers bas.

- L'enjeu central de la négociation avec l'Etat de l'enveloppe des aides à la pierre : « l'art de négocier avec l'adversaire sans renier ses convictions »[22]?

En banlieue rouge, la dégradation de la situation financière des collectivités locales se traduit par une difficulté accrue à soutenir la production et la réhabilitation de logements sociaux, alors que les objectifs de programmation sont particulièrement ambitieux. Le désengagement financier de l'Etat, en particulier la baisse des taux de subvention des logements sociaux, est vivement critiqué par les élus locaux de la banlieue rouge :

> « Près de 60 millions d'euros sur six ans seront consacrés à l'habitat et au foncier dans le cadre de notre Plan Pluriannuel d'Investissement. Ces moyens considérables consacrés par Plaine Commune ne doivent pas faire oublier le désengagement de l'Etat sur les politiques du logement. »
>
> Patrick Braouezec, préambule du PLH 2010-2015, Plaine Commune

Ils revendiquent auprès de l'Etat des aides leur permettant de réaliser leurs objectifs de construction de logement. Patrick Braouezec a dénoncé à plusieurs reprises le manque de soutien de l'Etat aux politiques locales de l'habitat de Plaine Commune, et son refus de financer plus de 30 % de logement social parmi les constructions neuves :

22. Cette formule est empruntée à E. Bellanger (Bellanger, 2013).

> « A l'échelle de l'Ile-de-France, un rééquilibrage de l'effort de la puissance publique en faveur des territoires qui affichent leur volonté de construire et leur solidarité avec les populations les plus modestes, est impératif. »
>
> Patrick Braouezec, préambule du PLH 2010-2015, Plaine Commune

En effet, depuis la loi SRU (2000), les enveloppes financières de l'Etat pour l'habitat social sont calibrées en fonction du poids du secteur HLM dans les différents territoires, afin de parvenir à un rééquilibrage territorial du secteur HLM à l'échelle de l'agglomération. La Seine-Saint-Denis, et Plaine Commune en particulier, font partie des territoires les plus « excédentaires », ce qui justifie selon l'Etat de limiter les subventions, malgré l'importance des besoins en logement social (Le Hervet, 2013). Cette dénonciation du retrait de l'Etat révèle la permanence du rapport d'opposition à l'Etat, caractéristique du communisme municipal décrit dans les travaux d'historiens (Bellanger, 2013).

Dans ce contexte, la négociation avec l'Etat du montant des aides à la pierre destinées au parc social représente un enjeu central des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge. Depuis 2003, celles-ci se répartissent entre deux enveloppes financières distinctes : l'enveloppe classique des aides à la pierre et l'enveloppe de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Dans le premier cas, les communes ou intercommunalités négocient annuellement avec l'Etat le montant des aides, tandis que dans les programmes de l'ANRU, le montant des aides est déterminé pour plusieurs années au moment de la signature des conventions. En outre,

Encadré 4.2. La délégation des aides à la pierre aux EPCI

L'article 61 de la loi Libertés et Responsabilités locales de 2004 permet aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale qui ont un PLH ainsi qu'aux départements de signer une convention de délégation des aides à la pierre avec l'Etat. Cette compétence est optionnelle et peut s'exercer à la demande des candidats.

C'est une délégation de gestion qui s'applique à la ligne fongible des aides à la pierre à destination du parc social (aides à la construction, acquisition, amélioration, et démolition des logements sociaux), dans le cadre de l'exercice annuel de programmation des aides au logement social. Les crédits de la rénovation urbaine restent cependant gérés par l'ANRU. En outre, la convention de délégation inclut la gestion des aides de l'ANAH pour l'amélioration de l'habitat privé, ainsi que les aides destinées à la création des places d'hébergement. L'ensemble de ces aides représente un montant de 900 millions d'euros, soit une part très minime de l'ensemble des aides de l'Etat en direction du logement (Driant, 2009b).

Le délégataire se voit confier la gestion de deux enveloppes : une destinée au parc social, l'autre à l'amélioration de l'habitat privé. Son rôle consiste à répartir sur le territoire le montant de ces deux enveloppes, délivrer l'agrément des opérations de logement social, et notifier l'attribution des aides financières aux bénéficiaires (Driant, 2009a ; Cordier, 2011).

Les conventions sont conclues pour une durée de trois ou six ans, et nécessitent la définition d'une stratégie pluriannuelle pour les EPCI ou départements délégataires, indiquant les montants des enveloppes consommés par an en y précisant la contribution des collectivités territoriales, ainsi que l'échéancier de réalisation des opérations prévues au PLH.

Le plan de cohésion sociale voté au début de l'année 2005, qui fixe des objectifs très ambitieux de construction de logements sociaux en France, fait de ces conventions de délégation « les réceptacles de la déclinaison de ces objectifs nationaux aux différentes échelles locales » (Cordier, 2011, p. 80).

Selon M. Cordier, la prise en charge de la délégation des aides à la pierre offre une « marge de manœuvre accrue » aux EPCI pour appliquer leurs politiques locales de l'habitat. Néanmoins, « la répartition des enveloppes budgétaires reste entre les mains de l'Etat et les délégataires gèrent la répartition – et ainsi la programmation – des aides à la pierre, mais le font bien pour le compte de l'Etat, sous son contrôle et avec une obligation de résultat. » (Cordier, 2011, p. 79)

depuis 2004, les intercommunalités ou départements qui en font la demande peuvent devenir délégataires des aides à la pierre (cf. encadré 4.2.).

• *Les débats sur la délégation des aides à la pierre à Plaine Commune*

Parmi nos terrains d'étude, seule l'agglomération de Plaine Commune remplit les conditions pour être délégataire des aides à la pierre, et ce depuis 2010[23], les autres EPCI ne disposant pas encore de PLH intercommunal. Dès 2005, les élus locaux se sont distingués au sein du département par leur volonté de prendre en charge cette délégation, mais le premier PLH intercommunal n'a pas été validé par le Préfet. En effet, « la DDE a estimé que les objectifs de production de logement devaient être précisés et mieux déclinés territorialement à l'échelle de l'agglomération » (Le Hervet, 2013, p. 410). En outre, les élus locaux estimaient que l'enveloppe financière allouée à Plaine Commune pour le parc social était insuffisante[24]. Après l'adoption du PLH 2010-2015, Plaine Commune a engagé de nouvelles négociations avec l'Etat sur la question. La convention de délégation des aides à la pierre présente l'avantage de sécuriser les enveloppes financières dédiées au parc social et privé pour une durée de trois à six ans, comme celle de l'ANRU. Si l'EPCI n'exerce pas cette compétence, elle doit négocier chaque année avec l'Etat le montant des aides à la pierre, et la situation budgétaire de l'Etat ou le contexte politique peuvent entraîner une diminution de ces aides :

> « L'ANRU a quand même ce grand avantage, tant qu'ils sont capables de payer leurs engagements, c'est qu'ils ont sécurisé, sanctuarisé les enveloppes financières. Donc au moins on n'a plus cette galère-là pour sortir des logements, on a des plans de financement, on appelle des subventions, voilà, on sait sur quoi on part. Donc, pour les opérations de reconstruction de logement social en rénovation urbaine, que ce soit du PLUS-CD ou du PLAI, on n'a pas de difficultés à les sortir, parce que les financements sont sécurisés sur au moins cinq ans, peut-être sept ans et probablement plus. Donc ça c'est pas un souci, par contre c'est sûr que quand on est dans le droit commun en création de logements neufs, voilà en droit commun, l'État a des programmations annuelles et on n'est jamais complètement sûr de la taille de l'enveloppe, des orientations de cette programmation annuelle etc.… Il suffit que le préfet change ou que le ministre du logement change, et on a des orientations qui changent, donc c'est vrai que pour les bailleurs c'est très compliqué de sécuriser ses financements-là. »
>
> Directrice unité territoriale rénovation urbaine de Saint-Denis, entretien n°13

Si la volonté de Plaine Commune d'exercer un rôle de « chef de file » en matière de politique de l'habitat ne fait pas de doute, les avis restaient néanmoins partagés sur l'intérêt de prendre en

23. Depuis cette date, Plaine Commune a un PLH intercommunal validé par l'Etat et dispose d'un observatoire de l'habitat.

24. A ce sujet, le PLH 2010-2015 indique : « Dans le cadre du PLH 2005-2009, des réflexions ont été menées entre l'Etat et Plaine Commune pour une éventuelle prise en charge par l'agglomération de la délégation des aides à la pierre (DAP). Celle-ci devait intervenir avant fin janvier 2007 pour une période de 3 ans. Le PLH ayant été jugé non conforme aux textes en vigueur d'une part, l'enveloppe financière allouée à Plaine Commune étant jugée insuffisante pour le parc public et partielle car aucune information transmise sur l'enveloppe parc privé d'autre part, les élus de Plaine Commune n'ont pas souhaité s'engager dans cette DAP. » (p. 129).

charge la délégation des aides à la pierre :

> « En sachant que bon, les avis étaient controversés là-dessus, mais sur un plan technique on était un peu sceptique quand même, sur le bilan avantages/inconvénients de cette affaire-là. Parce que bon, d'abord d'un point de vue financier on a une souplesse aujourd'hui dans les financements que ne nous permettrait plus la délégation des aides à la pierre. C'est-à-dire que les enveloppes étaient calibrées au début, mais là aujourd'hui on bénéficie de péréquations, c'est-à-dire que quand en cours d'année un département consomme moins pour le logement social, ça peut être reversé sur les départements plus actifs. Là c'était bloqué donc ça c'était quand même un inconvénient. Qu'est-ce-que ça allait nous apporter de plus en termes de politique de l'habitat ? Bon c'était pas forcément évident. Et puis en termes de charge de travail, c'était quand même quelque chose de très lourd qui nous demandait de construire une équipe et d'alourdir la masse salariale de l'agglo sans aucun financement de l'État. Et puis ça veut dire quelque part aussi abonder les financements de l'agglo, puisqu'à un moment où les aides de l'État, les enveloppes se réduisent d'année en année, ça veut dire que c'est plus l'État qui finance, c'est l'agglo, il faut bon… Donc tout ça semblait quand même assez compliqué, alors il y avait des élus qui étaient quand même favorables pour être chef de file en matière d'habitat. »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, février 2012, entretien n°19

S'exprimait la crainte que l'Etat ne respecte pas ses engagements ; bien que le montant de l'enveloppe de la convention soit fixé pour plusieurs années, ces crédits ne sont qu'indicatifs, l'Etat restant soumis au principe de l'annualité budgétaire (Cordier, 2011). En outre, l'exercice de la délégation nécessite de créer des nouveaux postes au sein de l'agglomération, à l'origine de dépenses de gestion supplémentaires. Selon certains élus locaux, la création de la délégation est interprétée comme un désengagement financier accru de l'Etat, que les agglomérations sont amenées à compenser. Les négociations ont essentiellement porté sur le montant de l'enveloppe, en particulier pour le parc social, la proposition initiale de l'Etat n'apparaissant pas suffisamment élevée aux élus de Plaine Commune :

> « Dans la réflexion à Plaine Commune, on avait quasiment abouti. On a fait deux réunions avec l'Etat l'année dernière, bon on avait des problèmes de fourchette financière. En gros le débat c'était ça. Pour faire court, ils nous proposaient 7 millions [pour l'enveloppe du parc social], on avait estimé les besoins à 15. Bon, on allait tenter à 10 quasiment, par an, 10 millions. Mais on s'était mis d'accord sur le parc privé, sur le logement social on était quasiment d'accord… Et puis, alors après on avait présenté ça aux élus, parce que là aussi entre les élus il y a un peu des divergences là-dessus mais globalement, voilà on avait juste dit, on avait juste un problème, c'est qu'il fallait qu'on ait une visibilité sur le volume de l'ANRU 2. Et donc il fallait qu'on ait la vision du logement qui serait produit dans ce cadre-là pour calibrer les enveloppes quoi. Donc on leur avait dit, bon bah on est d'accord, tout va bien, enfin…mais on attend cet élément-là pour pouvoir avoir tous les éléments de la décision à présenter aux élus, et puis on les fera trancher. »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, février 2012, entretien n°19

Les négociations entre Plaine Commune et l'Etat avaient quasiment abouti, mais les élus attendaient de connaître l'enveloppe financière d'un éventuel programme ANRU 2. Les financements prévus par l'Etat pour ce deuxième programme sont très modestes par rapport au premier programme de rénovation urbaine et aux attentes des élus locaux : ils ne s'élèvent qu'à cinq milliards d'euros (contre 12 milliards pour le 1er). Selon l'Etat, « le levier des collectivités

et des bailleurs permettrait d'atteindre 15 milliards d'euros au total »[25]. L'Etat compte donc largement sur l'investissement financier des bailleurs sociaux et des collectivités territoriales pour mettre en œuvre ce programme ANRU 2. Mais comme nous l'avons exposé, la révision à la baisse du Plan Pluriannuel d'Investissement 2013-2018 de Plaine Commune n'a pas permis d'inscrire « de nouveaux crédits dans le cas d'un ANRU 2 ». Finalement, Plaine Commune a suspendu sa décision sur la prise de délégation des aides à la pierre, en raison du vote de la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles en janvier 2014[26], qui est venue remettre en cause le rôle des intercommunalités franciliennes dans les politiques de l'habitat.

• *Les enveloppes de l'ANRU : « énormément d'argent à la clé »*

La position des municipalités de la banlieue rouge à l'égard du programme national de rénovation urbaine est assez ambigüe. Comme la politique de la ville à ses débuts (Bréville, 2011), le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) a été assez mal perçu en banlieue rouge, car il apparaissait comme une volonté de disperser les populations défavorisées :

> « C'est-à-dire que l'idée c'est, à Saint-Denis ils n'ont jamais voulu casser du logement social et notamment au démarrage de l'ANRU avec la loi Borloo… L'un des objectifs affichés, c'était de casser les ghettos, voilà. »
>
> Directrice unité territoriale rénovation urbaine de Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

La démolition massive de logements sociaux, présentée par l'Etat comme une solution pour transformer les quartiers sensibles, était loin de faire l'unanimité. D'une part, la priorité des élus locaux était surtout d'augmenter l'offre de logement social sur leur territoire. D'autre part, la démolition ne paraissait pas systématiquement nécessaire, beaucoup de grands ensembles de logements sociaux offrant des logements en bon état à des loyers faibles. A cet égard, le maire de Gentilly, municipalité communiste, a négocié une dérogation aux règles de l'ANRU et obtenu des financements pour réhabiliter des logements sociaux, sans inclure de démolitions dans son projet (Gallez *et al.*, 2011). Mais dans un contexte général de diminution des aides de l'Etat à la construction de logement social, le PNRU représentait une manne financière considérable à destination du parc social. Les élus locaux de la banlieue rouge ont donc saisi cette opportunité pour financer la réhabilitation et la construction de logements sociaux :

> « À Saint-Denis, ils ont tout de suite voulu intégrer ce dispositif financier-là, parce que ça les intéressait, il y avait énormément d'argent à la clé, des moyens de monter des projets ou de terminer des projets qu'on aurait jamais eus sans l'ANRU, mais par contre ils voulaient pas du tout rentrer dans ce schéma vraiment plus que simpliste. Et vraiment, sur Saint-Denis on a tous les cas d'école, on voit bien quand même qu'en termes de délinquance etc. c'est pas forcément les quartiers en rénovation urbaine qui sont… enfin, les problèmes de sécurité délinquance etc. ne sont pas concentrés que dans ces quartiers-là. On peut avoir des problèmes de sécurité y compris au centre-ville, y compris dans des quartiers d'habitat

25. Délibération du conseil communautaire du 27 novembre 2012, débat d'orientations budgétaires et financières de 2013.

26. Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014.

> privé etc. Donc on déconnecte bien les deux sujets. Donc en termes de restructuration du parc de logements, l'idée principale c'est quand même de conserver une offre de logement social de qualité et un coût maîtrisé. C'est quand même l'entrée, pour nous dans les quartiers en rénovation urbaine, c'est quand même celle-là. »
>
> Directrice unité territoriale rénovation urbaine de Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

A Saint-Denis, les acteurs locaux affichent néanmoins un recul critique face aux présupposés du PNRU, en particulier sur le lien entre formes urbaines des grands ensembles et insécurité et délinquance. Ils justifient les programmes de démolition-reconstruction par l'absence de qualité du bâti et la petite taille des logements, mais également les « problèmes urbains », autrement dit les caractéristiques sociales de la population et l'insécurité de certains quartiers[27]. Toutefois, ce n'est que récemment qu'ils ont mis en avant leur volonté d'arrêter les destructions de logements sociaux[28].

Quant aux élus vitriots, ils ont négocié avec l'Etat une dérogation à la règle classique de l'ANRU. Alors que la règle généralement appliquée est celle du « un pour un », soit un logement social reconstruit pour un logement détruit, le programme ANRU de la ville de Vitry-sur-Seine présente la particularité de financer la construction de deux logements sociaux pour un détruit. La municipalité met en avant sa détermination dans les négociations avec l'Etat :

> « Alors en fait c'est 2 pour 1, c'est vraiment ce qu'a porté le maire de Vitry, ce qui était un petit peu hors des sentiers battus, c'est un peu la spécificité du dossier de Vitry, c'est de reconstruire deux logements sociaux pour un logement social démoli. »
>
> Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, avril 2010, entretien n°27

La convention ANRU de Vitry-sur-Seine, signée en janvier 2007 prévoit la destruction de 650 logements sociaux et la reconstruction de 1 320 logements sociaux dont 1 206 hors site (Convention partenariale renouvellement urbain, 2007). Entre 2007 et 2013, 80 % des financements pour la production de logement social ont été octroyés dans le cadre de la convention ANRU[29]. En plus de sécuriser les financements de l'Etat pour la production de logement social pour plusieurs années, cette dérogation à la règle de l'ANRU a été négociée afin de financer des logements à bas loyers, des PLUS-CD[30] :

> « Donc une partie sert à reconstituer l'offre de logements démolis par l'office HLM et l'idée c'était aussi de produire à Vitry du logement social à bas loyer pour l'ensemble des Vitriots.

27. Nous ne développons pas cet aspect qui n'est pas au cœur de notre sujet. Cette affirmation est fondée sur notre analyse des documents locaux et nos entretiens avec les acteurs, en particulier avec la directrice de la rénovation urbaine de Saint-Denis.

28. Concernant la rénovation urbaine, Patrick Braouezec s'est exprimé en ces termes en avril 2013 : « S'il y a un ANRU 2, il va peut-être falloir aussi qu'on arrête les démolitions. Il va bien falloir qu'on arrête ça. Parce qu'on est dans une telle situation en Ile-de-France qu'on ne peut plus se permettre, à mes yeux, la moindre démolition nouvelle. » (Colloque sur l'habitat indigne).

29. D'après l'entretien avec le responsable du logement social à Vitry-sur-Seine (juin 2013, entretien n°28).

30. Dans les programmes de démolition-reconstruction de l'ANRU conventionnés par un prêt PLUS-CD, le loyer maximum d'au moins 50 % des logements du programme ne doit pas dépasser 90 % du loyer maximum PLUS de référence (annexe 5 de la circulaire loyers 2014). La majorité des loyers de ces opérations est donc plus proche des plafonds PLAI que PLUS. Pour Paris et les communes limitrophes, ce plafond de loyer s'élève à 5,99 €/m2 ; pour le reste de l'Ile-de-France il est de 5,63 €/m2.

Donc c'est vraiment l'idée de répondre à ces deux demandes. »

Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°26

Sur les 1 320 logements sociaux inscrits dans la convention ANRU, ce ne sont que 764 logements sociaux qui sont financés par des prêts PLUS-CD ou PLUS-ANRU et 16 par des prêts PLAI-ANRU. Les 540 logements sociaux restants sont financés par des prêts PLUS classiques. Au-delà de la reconstitution des logements sociaux démolis, peu de logements sociaux (un peu plus d'une centaine) sont financés par des prêts PLUS-CD. Ce serait la détermination des élus locaux, et tout particulièrement du maire de Vitry-sur-Seine, qui aurait permis d'obtenir auprès de l'Etat cette dérogation à la règle de l'ANRU. Alors que l'intercommunalité apparaît comme un canal de négociation permettant aux acteurs locaux de défendre leurs intérêts, notamment de résister aux doctrines et normes imposées par l'Etat (Gallez *et al.*, 2011), la Ville de Vitry est parvenue à ses fins sans la médiation d'une intercommunalité[31]. Mais Vitry-sur-Seine accueille une vaste opération d'aménagement à l'initiative de l'Etat (Opération d'Intérêt National Seine Amont). L'Etat a choisi le territoire de Vitry-sur-Seine pour contribuer massivement à la construction de logement et au développement des activités économiques en Ile-de-France. Par le biais de cette OIN, l'Etat impose à la Ville de Vitry-sur-Seine des objectifs de production, en particulier de logement. Cela a sans doute permis à la municipalité de peser dans les négociations avec l'ANRU, et d'obtenir des contreparties, en particulier la reconstruction de deux logements sociaux pour un détruit.

Finalement, les élus locaux de la banlieue rouge dénoncent vivement le désengagement financier de l'Etat, en particulier dans le champ des politiques du logement. Dans le même temps, ils s'impliquent dans des négociations avec l'Etat pour obtenir sa participation financière, à la hauteur des objectifs de construction de logement social qu'ils se sont fixés dans leurs PLH. Leurs priorités en termes de politiques locales de l'habitat divergent passablement des objectifs des politiques nationales, mais ils trouvent tout de même des zones d'entente. Malgré un certain recul par rapport aux préceptes défendus par l'ANRU, les élus de la banlieue rouge ont eu recours à la démolition de logements sociaux, au moins jusqu'à récemment. Ils ont choisi d'élaborer des programmes de rénovation urbaine qui représentaient des montants financiers considérables pour le secteur du logement social, mais en négociant des contreparties, comme à Vitry-sur-Seine.

Ainsi, les politiques locales de l'habitat des municipalités communistes se caractérisent toujours par un « réformisme graduel, entendu comme l'art de négocier avec l'adversaire sans renier ses convictions » (Bellanger, 2013, p. 29), un double jeu d'opposition et de compromis à l'égard de l'Etat. Ce compromis permet aux municipalités communistes de mettre en œuvre leurs stratégies politiques locales.

31. La dérogation à la règle de la convention de Gentilly que nous avons évoquée plus haut a ainsi été obtenue grâce à la médiation de la communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre. A l'époque de la négociation avec l'ANRU, Vitry-sur-Seine ne faisait pas partie d'une intercommunalité.

b) Les outils de réglementation pour favoriser la production de logement social

Concernant le droit des sols, il convient de distinguer deux modes de réglementation : celui qui prévaut dans le cadre des opérations d'aménagement et la réglementation en secteur diffus[32]. Ces deux modes de réglementation ne vont pas forcément de pair : il est très courant qu'une municipalité ou intercommunalité impose un quota de logement social en opération d'aménagement, mais cette contrainte est plus rare en secteur diffus. En secteur diffus, les collectivités locales peuvent inscrire une servitude de mixité sociale applicable dans les zones définies au PLU depuis la loi Engagement National pour le Logement[33] de 2006. Dans ces zones ne sont autorisés à la construction que des programmes de logements définis dans le « respect des objectifs de mixité sociale » (article L123-2 du Code de l'urbanisme). Par conséquent, de nombreuses municipalités ont intégré dans leur PLU une disposition rendant obligatoire une part minimale de logement social à respecter dans toute opération immobilière dépassant une certaine taille (Driant, Li, 2012 ; Gimat, 2012). Avant cette date, les collectivités appliquaient déjà de manière courante des quotas de logement social à respecter dans les opérations d'aménagement en négociant de manière informelle avec les opérateurs, « mais cette nouvelle disposition permet de rendre l'introduction de logements sociaux dans des opérations privées systématique et réglementaire, ce qui dispense la municipalité de négocier au cas par cas avec les promoteurs immobiliers et les propriétaires. Elles impliquent une dépréciation des prix fonciers, puisque les possibilités de construction sur les terrains qui se trouvent dans ces zones sont limitées par l'introduction d'une part de logement social. » (Gimat, 2012, p. 55). Les différentes mesures nationales et locales visant à favoriser la mixité des statuts de logement à l'échelle des quartiers se sont traduites par un important développement des opérations immobilières mixtes (Driant, 2009b ; Gimat, 2012)[34].

Dans nos trois terrains, les réglementations locales favorisant la production de logement social sont de nature variée (cf. figure 4.6.). C'est à Vitry-sur-Seine que la réglementation est la plus incitative à l'égard de la construction de logement social, puisqu'il existe un quota à la fois en opération d'aménagement et en secteur diffus. A Saint-Denis, si l'agglomération a fixé un taux de logement social à respecter dans les opérations d'aménagement, il n'existe pour l'instant pas de servitude de mixité sociale applicable en secteur diffus, le PLU étant toujours en cours d'élaboration. Cela explique d'ailleurs en partie la difficulté à atteindre les objectifs de production de logement social. Enfin, à Bagnolet, en-dehors de l'objectif de production de

32. Dans le langage des aménageurs, le secteur diffus désigne « toutes les constructions qui ne se font pas dans des opérations d'ensemble. L'urbanisation en diffus ne crée pas de voiries nouvelles significatives ni ne modifie sensiblement la forme urbaine existante » (Vilmin, 2008, p. 116).

33. Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006.

34. Depuis les années 2000, de nouveaux modes de production associant organismes HLM et promoteurs immobiliers tendent à se développer, favorisés par le dispositif de la VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement), qui permet aux bailleurs sociaux d'acheter des logements construits par des promoteurs immobiliers. Si le dispositif existe depuis 1967 pour les particuliers, son usage s'est élargi aux bailleurs sociaux depuis les années 2000, à la faveur d'un décret et d'une circulaire autorisant l'attribution de prêts et subventions aux organismes HLM lorsqu'ils acquièrent des logements en VEFA (Pollard, 2009).

logement social à l'échelle de la ville (35 %), il n'existe aucun quota de logement social, ni en secteur diffus, ni en opération d'aménagement.

Figure 4.6. Réglementations locales favorisant la production de logement social à Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine

	Bagnolet	Saint-Denis	Vitry-sur-Seine
Part de logement social parmi les constructions neuves visée	35 %	32 % dont ANRU 19 % hors ANRU	40 %
Réglementation locale imposant un quota de logement social	Non	Oui	Oui
Règle en opérations d'aménagement	Aucune	30 % de logement social	40 % minimum, et jusqu'à 60 % dans les quartiers déficitaires
Zone à servitude de mixité sociale inscrite dans le PLU	Absence	Absence, PLU en cours d'élaboration (adoption prévue pour mi 2015)	Règle inscrite au PLU : 40 % de logement social pour toute opération de plus de 2 000 m² de plancher, en secteur diffus (tout le territoire de la commune en-dehors des opérations d'aménagement)

Sources : documents locaux et entretiens

A Bagnolet, l'absence de quota est justifiée par le caractère trop « restrictif » de ce type de règle, en particulier dans les quartiers où le logement social est surreprésenté :

> « Dans le cadre du PADD du PLU, notre objectif est de produire 35 % de logements sociaux.
>
> Lina : Parmi les constructions neuves ?
>
> Non justement, c'est la subtilité, c'est 35% de logements sociaux en global. C'est-à-dire qu'on n'impose pas 35% de logements sociaux sur chacune des constructions neuves, c'est qu'en termes de volume, la ville souhaite atteindre 35% de logements sociaux (volume de construction sur l'ensemble du territoire pour les 10 à 15 ans à venir). Parce qu'en fait on s'est rendu compte que ça peut être relativement restrictif, d'imposer 35% de logements sociaux sur chaque opération, d'autant qu'il y a vraiment des secteurs où le logement social est fortement présent (sur les Malassis), et par exemple dans les Coutures vous n'avez pas grand-chose. Donc on préfère impulser, de se dire, peut-être d'être dans la négociation : bah dans certains secteurs je voudrais qu'il y ait du logement social, et dans d'autres secteurs peut-être qu'on va laisser à du logement privé pour qu'il y ait plus de mixité en fait. Et c'est ce qu'on essaye de faire notamment dans le cadre de l'ANRU, où l'opération de 450 logements qui va être réalisée, il ne va y en avoir qu'une centaine en termes de logements sociaux. Parce que tout le reste… Enfin on ne veut pas que ça devienne une cité, tous les Malassis, qu'une cité vouée au logement social. On souhaiterait qu'il y ait une mixité, et que dans d'autres quartiers on voie se développer du logement social. »
>
> Directrice de l'urbanisme, Bagnolet, décembre 2011, entretien n°21

En l'absence de toute obligation, l'objectif de 35 % de logement social mis en avant par la municipalité est très loin d'être atteint.

A Saint-Denis, selon les règles fixées par Plaine Commune, toutes les opérations d'aménagement doivent comprendre un minimum de 30 % de logements sociaux. Mais cette règle ne suffit toutefois pas à atteindre les objectifs de production fixés dans le PLH, puisqu'aucune réglementation n'existe pour imposer la production de logement social en secteur diffus :

> « Concrètement le ratio escompté [l'objectif de 40 % de logements sociaux dans la construction neuve] n'est aujourd'hui pas atteint, notamment en diffus. En effet, il est plus facile de maîtriser la production dans le cadre des ZAC que dans le parc diffus. Dans le parc diffus, une réflexion pourrait être menée à travers la révision du POS en PLU et des réserves éventuelles à inscrire pour la construction de logement social. C'est une réflexion qui reste à conduire. »
>
> Ancienne directrice de l'habitat, Séminaire municipal de 2007.

En effet, les outils permettant de favoriser cette production en secteur diffus sont pour l'instant très peu mobilisés. Cela s'explique notamment par la lenteur de l'élaboration du PLU à Saint-Denis : la révision du POS en PLUS est à l'ordre du jour depuis le milieu des années 2000 et devait normalement s'achever en 2011, mais a pris beaucoup de retard et sera finalement terminée au milieu de l'année 2015.

A Saint-Denis, et à Plaine Commune en général, il existe des disponibilités foncières pour construire du logement – notamment social – en secteur diffus, mais celles-ci ont été très peu exploitées pour l'instant :

> « Sur le territoire on a beaucoup d'analyses de disponibilités foncières en diffus, donc on a plein d'analyses d'experts qui font ressortir qu'il y a plein de choses, que parfois c'est très compliqué à faire muter parce que c'est en recyclage etc., mais il y a quand même beaucoup de choses qui existent. Mais en fait on ne travaille pas vraiment dessus, parce qu'on a quand même une logique toujours un peu dans ces idées de masse critique et tout : on travaille que sur les grosses opérations, enfin majoritairement sur les grosses opérations d'aménagement où là c'est facile, ça peut être porté, on peut flécher les crédits, on a un aménageur, voilà. Sur le petit diffus, il y a plein de choses qui se font quand même, c'est assez actif, mais il y a plein de choses qui restent un peu lettre morte comme ça, des dents creuses. »
>
> Responsable service foncier, Plaine Commune, avril 2014, entretien n°16

Dans le cadre du Plan stratégique foncier communautaire de 2014, un inventaire des parcelles mutables pour accueillir des logements a été réalisé avec les maires des différentes communes de l'agglomération. En outre, des zones à servitude de mixité sociale devraient être inscrites dans le PLU de Saint-Denis en cours d'élaboration.

A Vitry-sur-Seine, la Ville a également mis en place un quota de logement social applicable dans les opérations d'aménagement ; il atteint 40 % minimum, mais peut aller jusqu'à 60 % dans les quartiers déficitaires en logement social :

> « Après ce qui est sûr c'est que pour la ville, ce qui a été vraiment un phénomène important, c'est la convention ANRU signée en 2007 sur Vitry, puisque ça a été […] l'affichage de

> construire dans tous les quartiers de Vitry du logement social, et en particulier dans ceux qui en étaient dépourvus. Et ça s'appuyait sur le précédent PLH, donc qui était établi sur la période 2005-2010 et qui visait à produire des logements sociaux dans tous les quartiers de la ville et notamment d'inverser la proportion dans la construction par rapport au territoire, c'est-à-dire pour la ville on avait 40 % de logement social à l'échelle communale et dans les quartiers les plus déficitaires, on proposait de construire 60 % de logements sociaux et 40 % de logements en accession pour introduire une vraie mixité dans les quartiers. »
>
> Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°26

Ainsi, dans le quartier du Coteau, où le poids du parc social est proche de zéro, une opération d'aménagement comprenant plus de 60 % de logement social a été réalisée, malgré la contestation des riverains[35] :

> « Donc là c'est 200 logements et comme c'est un quartier qui n'a quasiment pas de logement social, on a inversé la proportion de construction. C'est-à-dire qu'on construit 60 % de logements sociaux sur cette opération et 40 % de logements privés. »
>
> Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, avril 2010, entretien n°25

Quant au secteur diffus, jusqu'en 2010, la Ville s'est appuyée sur ses propriétés foncières pour favoriser la construction de logement social, en les cédant principalement à des bailleurs sociaux, ou en négociant avec les promoteurs privés pour qu'ils intègrent une part de logement social dans leurs opérations :

> « Parce que, l'objectif c'est 60 % logements en accession, 40 % logements sociaux. Donc on conserve cet objectif dans nos opérations d'aménagement et même quand on négocie avec un promoteur, on essaye de négocier, en général ça marche, une portion de logements sociaux. »
>
> Directrice de l'urbanisme, Vitry-sur-Seine, mars 2010, entretien n°24

Mais les opérations de logement mixtes étaient encore peu nombreuses jusqu'à 2011. Sur les 60 opérations de logement livrées entre 2004 et 2011 à Vitry-sur-Seine, seules quatre étaient mixtes[36]. Au cours de cette période, la majorité des logements sociaux ont été produits dans des opérations d'aménagement publiques ou sur du foncier public (55 %, cf. figure 4.5). La part du secteur social dans les opérations de logement en diffus reste moins élevée que dans les opérations d'aménagement (43 % en secteur diffus contre 48 % en opération d'aménagement).

35. Ce sont finalement 72 logements en accession à la propriété et 138 logements sociaux qui ont été réalisés, soit un taux de 65 % de logement social.

36. Cf. carte p. 280 du PLH. Le PLH mentionne également « une opération en VEFA réalisée par COGEDIM au profit de la SEMISE, rue Matisse, permettant la réalisation d'une opération de 40 logements sociaux au sein d'un programme d'une centaine de logements. » (p. 111).

Figure 4.7. Répartition des constructions neuves en opérations d'aménagement et en diffus entre 2004 et 2011 à Vitry-sur-Seine

	Total logements		Logements sociaux (familiaux et spécifiques)		Logements privés		Répartition
Diffus (dont foncier public)	2 201 (242)	62 %	954 (242)	60 % 15 %	1 247 (0)	64 %	Social : 43 % Privé : 57 %
ZAC/Opération d'aménagement publique	1 338	38 %	643	40 %	695	36 %	Social : 48 % Privé : 52 %
Total	3 539		1 597, soit 45 %		1 942, soit 55 %		

Source : PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine, p. 72

La raréfaction du foncier communal au cours de la décennie 2000 a conduit la Ville de Vitry-sur-Seine à intégrer une servitude de mixité sociale dans le PLU (quota de 40 % de logement social pour toute opération de plus de 2 000 m² de plancher), qui s'applique sur tout le territoire en-dehors des opérations d'aménagement, afin de garantir la production de logement social en secteur diffus.

A Vitry-sur-Seine, la stratégie de la municipalité permet d'atteindre la production de logement social visée, tant en opération d'aménagement qu'en secteur diffus, tandis qu'à Saint-Denis, la maîtrise de la production de logement en secteur diffus n'est pour l'instant pas assurée.

4.1.3. Les effets des stratégies de production sur l'offre en logements sociaux : stabilité du poids du parc social à Vitry, recul à Bagnolet et Saint-Denis

A Vitry-sur-Seine, les objectifs de production de logement social fixés dans le PLH 2005-2010 ont été atteints au début de l'année 2011 (3 539 logements entre 2005 et 2011, dont 45 % de logements sociaux)[37]. En revanche, à Saint-Denis, la production de logement social a été très en deçà des intentions consignées dans le PLH au cours de la même période, et les objectifs ont été revus à la baisse pour le PLH 2010-2015. Enfin, à Bagnolet, les objectifs de production ont été modifiés pendant le 2ème mandat du maire, mais nous n'avons pu disposer d'aucun bilan de la construction neuve.

37. Au sein de cette production, la part de logements sociaux destinée aux relogements ANRU est relativement limitée : en ne les comptabilisant pas, la production de logement social s'élève à 33 %. C'est un taux sensiblement plus élevé que l'objectif actuel de production de logement social à Saint-Denis hors ANRU, qui n'est que de 19 %.

Figure 4.8. Comparaison entre les objectifs de production de logement social et le bilan de la construction neuve

(a) À Saint-Denis

Objectif de production de logement social parmi les constructions neuves (PLH 2005-2009)	Part effective de logement social parmi les constructions neuves (2000-2007)	Objectif de production de logement social parmi les constructions neuves (PLH 2010-2015)	Estimation de la part effective de logement social parmi les constructions neuves (2010-2015)
40 %	Total logement social (dont spécifique) : 32 % Logement social familial : 28 %	32 % dont ANRU 19 % hors ANRU	29,2 % dont ANRU, dont familial social : 24,8 % 19,9 % hors ANRU

Sources : PLH 2010-2015 de Plaine Commune, Saint-Denis au fur et à mesure n°51 et bilan mi-parcours du PLH 2010-2015 de Plaine Commune

(b) À Vitry-sur-Seine

Objectif de production de logement social parmi les constructions neuves (PLH 2005-2010)	Part effective de logement social parmi les constructions neuves (2005-2012)	Objectif de production de logement social parmi les constructions neuve (PLH 2012-2017)	Estimation de la part effective de logement social parmi les constructions neuves (2012-2017)
47 %	47 %	40 %	Absence de données

Source : PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine

(c) À Bagnolet

Objectif de production de logement social parmi les constructions neuves (2010-2015)	Objectif réajusté début 2012 en fonction de la programmation (2010-2015)
35 %	21 %

Sources : PADD du PLU (2011) et entretiens

Les variations dans les stratégies de production des trois villes étudiées se traduisent par des évolutions différenciées de l'offre en logement social : à Vitry-sur-Seine, le poids du parc social dans la commune reste stable, tandis qu'il diminue à Bagnolet et Saint-Denis.

a) Vitry-sur-Seine : le maintien du taux de logement social autour de 40 %

A Vitry-sur-Seine, l'objectif de « maintenir le poids du parc social » dans la ville semble bien atteint. Pour mesurer les évolutions de la part du logement social, nous pouvons nous appuyer sur les données du recensement de la population, qui indiquent le nombre de logements HLM loués vides parmi les résidences principales[38]. Ces données ne reflètent pas directement

38. Ces données n'intègrent pas les logements vacants, les foyers et les résidences sociales.

la construction de logement, d'autres facteurs intervenant sur les évolutions de la part des locataires HLM (augmentation des logements vacants, évolution des conventionnements). A Vitry-sur-Seine, les données du recensement de la population et des services de la ville n'indiquent pas le même nombre de logements sociaux en 2010 (cf. figure 4.9). Les données du recensement proviennent des déclarations des ménages, et depuis 2004, celui-ci n'est plus exhaustif (cf. chapitre 3). Par conséquent, nous pouvons considérer que les données du service logement de Vitry-sur-Seine sont plus fiables pour évaluer la part de logement social en 2010. Selon ces données, le poids du parc social parmi les résidences principales est resté assez stable entre 1999 et 2010, et il a même gagné deux points. Depuis 1990, le parc social a fortement progressé en effectif et en taux : il a augmenté de neuf points.

Figure 4.9. Evolution de la part des logements HLM parmi les résidences principales à Vitry-sur-Seine entre 1990 et 2010

	Nombre de résidences principales	Nombre de résidences principales HLM	Part de logement social
1990	30 165	10 299	34,1 %
1999	30 284	12 419	41 %
2010 (données INSEE)	33 599	11 894	35,4 %
2010 (données ville)	33 599	14 507	43,2 %

Sources : Recensement de la population Insee, PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine

b) Bagnolet : un recul encore modéré du parc social

A Bagnolet, la part du logement social a reculé de manière modérée entre 1999 et 2010 selon les données du recensement de la population (un peu moins de trois points)[39]. Si l'on considère un intervalle de temps plus long, entre 1990 et 2010, le poids du parc social s'est légèrement renforcé, de manière moins prononcée qu'à Vitry-sur-Seine. Les effets de la nouvelle stratégie de production ne sont pas encore visibles dans ces données, mais elle va se traduire par un recul marqué du taux de logement social dans la ville.

Figure 4.10. Evolution de la part des logements sociaux parmi les résidences principales à Bagnolet entre 1990 et 2010

	Nombre de résidences principales	Nombre de résidences principales HLM	Part de logement social
1990	12 808	5 067	39,6 %
1999	13 124	5 845	44,5 %
2010	13 910	5 816	41,8 %

Source : Recensement de la population Insee

39. Pour Bagnolet et Saint-Denis, nous ne disposons pas d'autres données comme pour Vitry-sur-Seine.

c) Saint-Denis : un recul marqué du parc social depuis 1999

A Saint-Denis, entre 2000 et 2007, les logements sociaux ne représentaient que 32 % des constructions de logements en incluant le parc spécifique, et 28 % en ne comptabilisant que le parc social familial (Saint-Denis au fur et à mesure n°51, 2008)[40]. Nous avons exposé les raisons de ce décalage entre les objectifs et la production effective de logement social : il s'explique pour l'essentiel par le manque de maîtrise de la production de logement en secteur diffus, en l'absence de servitude de mixité sociale. D'autres facteurs peuvent y contribuer, notamment la hausse des prix du foncier, des coûts de construction, la diminution des aides de l'Etat, la collectivité ne parvenant pas à compenser cela. Mais ces évolutions, qui touchent également Vitry-sur-Seine, ne suffisent pas à expliquer ce décalage.

Le décalage entre les objectifs du PLH 2005-2009 et la production effective de logement social à Saint-Denis comme à Plaine Commune a suscité de vifs débats au sein de l'agglomération, lors de l'élaboration du PLH 2010-2015. Au vu des difficultés à produire du logement social, certains élus plaidaient pour baisser les objectifs :

> « Alors, il y a un nouveau PLH qui est en cours de réflexion sur Plaine Commune. Euh la question est vraiment posée quoi : est-ce qu'on continue à construire 40 % de logement social, même si on n'y est pas arrivé - parce qu'on va corriger, enfin on va voir pourquoi on l'a pas fait et on va essayer de redresser - ou est-ce que 40 % c'est trop… »
>
> Ancienne directrice du projet de territoire de Plaine Commune, février 2010, entretien n°7

En intégrant les reconstitutions ANRU, l'objectif de production de logement social est resté le même à Plaine Commune, et a baissé de huit points à Saint-Denis. Mais le débat portait essentiellement sur la part de logement social hors ANRU. Finalement, comme M. Le Hervet l'a montré dans sa thèse, « pour éviter des tensions en conseil communautaire, la question a été tranchée au sein du bureau, en coulisse. D'après le directeur de l'habitat et le directeur général des services d'Aubervilliers, il a été décidé de suivre les préconisations du SDRIF révisé en 2008 en recherchant un niveau de production à hauteur de 30 % de logements locatifs sociaux neufs, hors ANRU. Mais rien n'a été défini noir sur blanc dans le PLH. » (Le Hervet, 2013, p. 387). En effet, l'objectif consigné dans le PLH n'est pas le même et se situe en deçà (22,3 % de logement social hors ANRU). En la matière, le pouvoir de l'agglomération a donc été assez limité : une décision relativement consensuelle a été prise pour apaiser les tensions, en particulier entre municipalités de gauche et de droite (Epinay-sur-Seine). Les clivages politiques ne suffisent pourtant pas à expliquer les désaccords quant aux stratégies de production de logement communales, qui sont aussi liées aux variations du poids du parc social selon les villes, et aux personnalités des élus locaux[41]. Le maire socialiste d'Aubervilliers de 2008 à 2014, J. Salvator,

40. Nous n'avons malheureusement pas pu obtenir un bilan territorialisé du PLH 2005-2009, qui n'a pas été précisément évalué, n'ayant pas été validé par le Préfet. Cela explique le léger décalage dans les dates, qui ne permet pas de comparer strictement les objectifs et la production effective sur la même période.

41. Selon M. Le Hervet, « certains élus locaux se sont montrés davantage tentés que d'autres par la diversité de l'habitat et donc moins favorables à continuer de produire du logement social malgré la demande. Certaines communes, où l'offre HLM représentait plus de la moitié du parc, souhaitaient ne pas avoir à construire plus de 20

a défendu une stratégie de production abondante de logement social, y compris hors ANRU, plus ambitieuse que dans les municipalités communistes de l'agglomération (Le Hervet, 2013, p. 387). Si à l'échelle de l'agglomération, la part de logement social a fait l'objet d'un consensus au-delà des clivages politiques, cela n'empêche pas les communes de définir leur propre stratégie locale, pas forcément spécifiée clairement dans le PLH.

A Saint-Denis, les premiers bilans du PLH 2010-2015 montrent que les objectifs de production de logement social sont quasiment atteints : selon une estimation de l'observatoire de l'habitat de Plaine Commune, les logements sociaux produits entre 2010 et 2015 représenteraient 29,2 % de la construction neuve (1 395 logements sur un total de 4 777). Mais au sein de cette production de logement social, la part du logement spécifique est très élevée, en lien avec la construction de nombreux logements étudiants. En ne comptabilisant pas ces logements spécifiques, les logements sociaux familiaux ne représentent plus que 24,8 % des logements construits. Enfin, en n'intégrant pas la reconstitution de l'offre ANRU, la part de logement social n'atteint plus que 19,9 % de la production neuve, ce qui est conforme aux objectifs visés (soit 825 logements sociaux).

Figure 4.11. Evolution de la part des logements sociaux parmi les résidences principales à Saint-Denis entre 1990 et 2015

	Nombre de résidences principales	Nombre de résidences principales HLM	Part de logement social
1990	34 394	13 323	38,7 %
1999	33 365	15 459	46,3 %
2010	40 729	16 110	39,6 %
Estimation 2015	44 864	16 925	37,7 %

Source : RP INSEE, observatoire de l'habitat de Plaine Commune pour estimation 2015

Le recul de la part de logement social dans la construction neuve se traduit par un déclin du poids du parc social à Saint-Denis depuis la fin des années 1990. Comme le montre la figure 4.11, la part des locataires HLM parmi les résidences principales aura reculé d'environ huit points entre 1999 et 2015 et va sans doute se poursuivre compte tenu des objectifs de production de logement social. Dès 2007, les acteurs locaux prévoyaient ces évolutions :

> « En l'état actuel de nos connaissances, qui s'appuient à la fois sur l'existant, c'est-à-dire les logements livrés, et sur la programmation actuelle, entre 2010-2015 les logements sociaux représenteront 22 % des constructions de logements neufs. Si aujourd'hui nous ne

à 30 % de logements sociaux (Epinay-sur-Seine et à Pierrefitte-sur-Seine) tandis que certaines, avec moins de 50 % de logements sociaux, comptaient en réaliser 40 % (notamment Aubervilliers). D'autres, enfin, ne voulaient plus en construire. La programmation intercommunale a donc dû tenir compte de ces différentes positions au moment de définir la répartition des logements sociaux à produire. La recherche d'un consensus a été privilégiée, et il n'y a pas eu de fortes négociations sur la territorialisation des objectifs. » (Le Hervet, 2013, p. 387−388).

> réorientons pas la barre, nous atteindrons ce pourcentage, bien en deçà des préconisations du PLH. […] Le poids du parc social de la ville, dans sa globalité, aura reculé de 8 points, passant de 46 % en 1999 à 38 % en 2015. »
>
> Ancienne directrice de l'habitat de Plaine Commune, séminaire sur Saint-Denis, 2007

Selon le directeur du développement social et urbain de Plaine Commune de l'époque, il apparaissait urgent de déployer les moyens permettant d'atteindre un minimum de 40 % de logement social dans la production neuve :

> « Nous avons affiché dans le PLH la construction de 40 % de logements sociaux. Au mieux nous avons atteint 32 % avec une tendance à la décroissance et une projection qui aboutira à environ 22 % de logements sociaux construits si nous ne modifions pas le cap. Le pourcentage global de logements sociaux passerait ainsi à 40 % puis à 36 %. […] Il semble que les départs de Saint-Denis se déroulent vers des communes de proximité plus au Nord, et encore plus populaires que Saint-Denis. J'insiste donc sur le fait qu'il s'agit là d'un vrai risque aujourd'hui et que le territoire doit l'affronter politiquement. Si l'on considère les besoins du territoire, l'objectif de 40 % des logements sociaux dans les nouvelles constructions doit réellement devenir un objectif minimum. Nous avons vu que nous en sommes loin. Il s'agit donc de créer désormais les conditions pour atteindre cet objectif, sinon la transformation va s'opérer d'une manière beaucoup plus rapide qu'on ne l'imagine, aboutissant à la perte de cette fameuse diversité qui fait la richesse de ce territoire. Mon insistance doit bien s'entendre comme une alerte et non pas comme le constat de l'inéluctabilité du processus. Mais si aucune intervention ne vient contrebalancer les effets du marché, infléchir les évolutions telles qu'elles sont parties aujourd'hui, nous voyons bien ce vers quoi le territoire se dirige. »
>
> Ancien directeur du développement social et urbain de Plaine Commune, séminaire sur Saint-Denis, 2007

Dans ses propos, le directeur du développement social et urbain insiste sur les conséquences socio-spatiales du déclin du parc social dans la construction neuve, entraînant le départ des plus pauvres. A l'opposé, les élus locaux présentent leur stratégie de peuplement comme « une diversification de population » sans qu'il y ait d'éviction des plus modestes :

> « Nous on n'a pas de problèmes avec ça [la gentrification] à partir du moment où l'arrivée d'une population nouvelle n'est pas excluante pour les populations plutôt en difficulté. […] Il y a la Plaine, mais c'est une diversification de population par un apport de nouvelles populations, mais pas par une substitution. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, 2005, entretien n°1

Cependant, « l'ouverture du territoire au marché » depuis les années 1990 a entraîné une hausse des prix fonciers et immobiliers, qui rend de plus en plus complexe la production de logement social :

> « Aujourd'hui, si je compare les objectifs que se fixent les pouvoirs publics locaux pour favoriser la construction de logements sociaux et les capacités réelles de mise en œuvre, je m'interroge sur les conséquences de l'ouverture du territoire au marché. On a développé les conditions pour que le territoire devienne réellement attractif, et j'ai l'impression qu'on n'en maîtrise plus vraiment l'évolution. Je ne dis pas qu'il faut fermer le territoire mais je m'interroge sur les réelles possibilités d'intervention de l'action publique. J'ai l'impression que nous sommes de fait perdants dans cette course en avant. Ainsi, nous pouvons constater une diminution constante de notre capacité à construire du logement social.

> Ceci dit, j'ai également l'impression que cette évolution s'accompagne d'une disparition de la population. Ce n'est peut-être pas une stratégie annoncée mais on perçoit bien ce qui permet que se réalise cette évaporation, derrière l'objectif de mixité. Peut-être n'avions-nous pas mesuré cet aspect. Peut-être n'avions-nous pas le choix, de cette ouverture et de ce développement. Quoi qu'il en soit, même si la ville connaît aujourd'hui des rapports sociaux très difficiles, je suis persuadée que dans 15 ans, les débats seront très différents, une partie des plus pauvres se sera évaporée. »
>
> Directrice générale adjointe à la Ville de Saint-Denis, séminaire sur Saint-Denis, 2007

Dans ce contexte, faut-il pour autant considérer que l'action publique locale est vaine, et que les politiques locales ne sont plus en capacité de garantir une production élevée de logement social ? Au-delà des différences en termes de marchés locaux de l'habitat, la comparaison entre Saint-Denis et Vitry-sur-Seine montre que les politiques de l'habitat favorisent moins la production de logement social dans le cas dionysien, en particulier du point de vue réglementaire. Le recul du logement social est donc bien la conséquence d'une transformation de la stratégie politique dionysienne, même si celle-ci est restée implicite.

4.2. Favoriser la mixité sociale dans le parc social

Depuis les années 1980, les élus de la banlieue rouge se sont attachés à favoriser la mixité sociale dans le parc social, afin de lutter contre sa paupérisation (Bacqué, Fol, 1997 ; Masclet, 2005 ; Tissot, 2005). M-H. Bacqué et S. Fol ont montré que cet objectif était central dans l'opération de rénovation du centre-ville de Saint-Denis menée à la fin des années 1980 : les formes urbaines et architecturales des logements sociaux ont été pensées pour attirer des classes moyennes, et « la politique municipale a joué un rôle important dans l'attribution des appartements pour favoriser l'accès au centre-ville de groupes sociaux en ascension sociale » (Bacqué, Fol, 1997, p. 120). A Montreuil, S. Tissot a mis en évidence la volonté des élus locaux de maîtriser les attributions de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale, tout comme O. Masclet à Gennevilliers (Masclet, 2005 ; Tissot, 2005). Mais les travaux sur la banlieue rouge se sont peu penchés sur les stratégies de production de logement social. Dans cette partie, nous montrons que l'objectif de mixité sociale se traduit principalement par une production de logements sociaux aux conventionnements diversifiés. En outre, la volonté de négocier des exonérations aux surloyers illustre la volonté de maintenir des classes moyennes dans le parc social.

4.2.1. Une vision « généraliste » du parc social

A Saint-Denis comme à Vitry-sur-Seine, les élus locaux font valoir une vision « généraliste » du parc social ; le logement social est destiné à accueillir une « diversité de population » et ne doit pas être réservé « aux seules populations pauvres », comme le montrent ces extraits des PLH :

> « Avec 15 000 demandeurs de logement, il est de notre responsabilité de dépasser l'idée

> reçue que le logement social serait un logement de pauvres et conduirait inévitablement à la ségrégation sociale et territoriale. Le logement social s'adresse à une grande diversité de population et est un vecteur essentiel d'inclusion sociale et ce quel que soit le territoire. Quelle ville n'a pas besoin d'offrir à un jeune, qui souhaite quitter le domicile parental un logement à coût modéré, à un couple de salariés, un logement de qualité pour un loyer raisonnable ? »
>
> Patrick Braouezec, préambule du PLH 2010-2015, Plaine Commune
>
> « L'accent est également mis sur la nécessité de loger dans des conditions adaptées et décentes les populations de Vitry (familles avec enfants, jeunes, personnes âgées, personnes handicapées et salariées) et souligne la volonté municipale de ne pas réserver cette politique aux seules populations pauvres ou en difficulté mais d'intervenir sur l'accès au logement et sur le parcours résidentiel de tous les Vitriots habitants ou salariés. »
>
> Préambule du PLH 2012-2017, Vitry-sur-Seine

A l'inverse, à Bagnolet, l'accent est plus mis sur la nécessité de permettre aux ménages en ascension sociale de poursuivre leurs parcours résidentiels en-dehors du parc social, ce qui justifie le développement du parc privé aux yeux des acteurs locaux (cf. 1.1). A priori, cette vision « généraliste » du peuplement du parc social semble assez éloignée de celle de l'Etat, qui tendrait à adopter une conception « résiduelle » du parc social depuis les années 2000, le destinant aux catégories les plus pauvres et les plus défavorisées de la population (Desjardins, 2008 ; Driant, 2011). Dans ses recherches sur les intercommunalités de Dunkerque et Lyon, M. Cordier a mis en évidence une « dissociation dans la conception du logement social chez les acteurs locaux et nationaux » : elle formule l'hypothèse selon laquelle « on aurait un Etat qui va de plus en plus vers une conception résiduelle du logement social (le logement est réservé aux plus pauvres), et des intercommunalités qui, mobilisant le logement social comme un levier au service du territoire dans une conception plus généraliste, revendiqueraient davantage une conception universelle du logement social » (Cordier, 2011, p. 303). Toutefois, la conception de l'Etat nous paraît plus ambivalente et variable à l'échelle locale selon le poids du parc social dans les territoires. Dans les territoires considérés comme « déficitaires », c'est-à-dire en-dessous du quota de la loi SRU, l'Etat défend la construction de logement social pour les ménages modestes ce qui correspond à une conception résiduelle du logement social. En revanche, dans les territoires qualifiés d'« excédentaires » où le parc social et les populations modestes sont surreprésentées, l'Etat promeut une vision davantage généraliste du logement social et enjoint les collectivités locales à mobiliser le logement social comme outil de mixité sociale en construisant des logements sociaux intermédiaires afin de diversifier le peuplement du parc social (Le Hervet, 2013). Selon les contextes locaux, l'Etat ne défend donc pas la même vision du logement social.

4.2.2. Les injonctions de l'Etat en banlieue rouge : produire des logements PLS pour « rééquilibrer » l'offre de logement social

Depuis les années 1990, les types de financement dans le secteur social se sont diversifiés ; deux nouveaux prêts ont été créés par l'Etat pour financer le logement très social d'un côté (PLAI), intermédiaire de l'autre (PLS) (cf. encadré 4.3). La création de ces deux prêts reflète bien les tensions dans les logiques de peuplement du parc social, entre mixité sociale et droit au logement (Bonetti, 2008 ; Driant, 2009b).

Figure 4.12. Loyer maximum et plafonds de ressources selon les types de conventionnement au 1er janvier 2014

Loyer maximum au m2	PLAI	PLUS	PLS
Paris et communes limitrophes (a)	5,94 €	6,66 €	13 €
Reste de l'Ile-de-France (b)	5,58 €	6,26 €	10 €

Plafonds de ressources	PLAI		PLUS		PLS	
Zone	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
Personne seule	12 662 €	12 662 €	23 019 €	23 019 €	29 925 €	29 925 €
2 personnes	20 643 €	20 643 €	34 403 €	34 403 €	44 724 €	44 724 €
3 personnes	27 059 €	24 812 €	45 099 €	41 356 €	58 629 €	53 763 €
4 personnes	29 618 €	27 245 €	53 845 €	49 536 €	69 999 €	64 397 €
5 personnes	35 233 €	32 255 €	64 064 €	58 641 €	83 283 €	76 233 €
6 personnes	39 650 €	36 295 €	72 090 €	65 990 €	93 717 €	85 787 €
Par personne supp	4 417 €	4 043 €	8 032 €	7 353 €	10 442 €	9 559 €

Source : circulaire loyers du 18 mars 2014, DGHUC et FNSCHLM

Depuis la fin des années 1990, l'Etat a encouragé la diversification des financements de logements sociaux. Mais les politiques nationales du logement ont surtout favorisé « l'accroissement de la part des logements [sociaux] à loyers plus élevés : alors que la production de logements PLUS a augmenté de 77 % entre 2000 et 2010, celle des PLS a été multipliée par dix. » (Driant, 2011, p. 189). Ainsi, « en 2010, 20 % des logements financés étaient des PLA-I, 45 % des PLUS et 35 % des PLS[42] » (Ibid.). Pour l'Etat, la production de logements PLS est peu coûteuse par rapport aux autres financements de logement social : ces logements bénéficient simplement d'un taux de TVA réduit, et pas d'aides à la pierre directes. Quant aux autres logements sociaux, ils sont subventionnés par l'Etat à hauteur de 2 à 2,5 % pour les PLUS, et 10 % pour les PLAI depuis les années 2000, les plafonds de subventions étant toutefois deux fois plus élevés (Ibid.).

Les injonctions de l'Etat à produire des logement PLS, en particulier dans les quartiers en rénovation urbaine, ont suscité de vifs débats ; l'Etat considère qu'il s'agit de logement social et l'a intégré dans la comptabilisation du quota obligatoire de la loi SRU puis Duflot, tandis que certaines collectivités locales le qualifient plutôt de « logement intermédiaire » destiné à loger

42. La majorité des ces logements PLS se concentrant dans trois régions où le marché immobilier est considéré comme « tendu » : en Ile-de-France, en Rhône-Alpes et en Provence-Alpes-Côte d'Azurs.

Encadré 4.3. Types de conventionnement dans le logement social

Après la Deuxième Guerre Mondiale et jusqu'en 1977, la mixité sociale dans le secteur du logement social est « administrée par zonage de produits logements bien spécifiés socialement » (Genest, 2005, p. 41). Les financements de logement social se distinguent en trois grands types correspondant à différentes catégories de population : les logements ordinaires, les logements intermédiaires et les logements d'insertion. En 1977, un prêt unique est créé pour financer la construction de logement social, le PLA (prêt locatif aidé). Les aides à la personne doivent garantir la solvabilisation des ménages les plus modestes, afin de leur permettre d'accéder à un logement social. Cette réforme se fonde sur l'hypothèse d'une « homogénéisation progressive des classes populaires au sein d'une vaste classe sociale moyenne » (Ibid., p. 42). Mais ce prêt unique est remis en cause dans les années 1990 et progressivement fractionné. En effet, les loyers PLA s'avèrent trop élevés pour les ménages les plus modestes et l'APL ne les solvabilise pas suffisamment. S'ensuivent des mécanismes ségrégatifs, les ménages les plus modestes n'ayant accès qu'au segment le plus ancien du parc social où les loyers sont moins élevés.

Actuellement, il existe trois types de conventionnement dans le logement social : le PLUS, le PLAI et le PLS. Le PLUS, prêt locatif à usage social, créé en 2000, correspond au conventionnement le plus répandu dans le logement social. Héritier des HLM ordinaires, puis du PLA, il est destiné aux ménages à revenus modestes et moyens ; environ deux tiers de la population française sont éligibles à ce type de logement social. Le PLAI, prêt locatif aidé d'intégration a été créé en 1998, mais ses principes ont été mis en place au début des années 1990 (création du PLA insertion en 1990, puis du PLA très social en 1994). Le PLAI s'apparente à du logement « très social » : grâce à un taux de subvention supérieur, les loyers sont réduits (80 % des plafonds PLUS), ce qui permet aux ménages aux ressources faibles d'y accéder (60 % des plafonds PLUS). Le prêt PLAI finance du logement social familial, mais également des résidences sociales. Enfin, le PLS, prêt locatif social a été créé en 2001 et correspond au logement social intermédiaire, destinés aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds PLUS mais qui rencontrent des difficultés pour se loger dans le secteur libre. Le logement PLS n'est pas subventionné par l'Etat, mais il bénéficie d'une TVA à taux réduit. « Le PLS vise une population située entre les septième et huitième déciles de la répartition des revenus, c'est-à-dire des ménages qui appartiennent aux couches supérieures de la classe moyenne et qui font rarement la démarche de demander un logement social (notamment parce que 68 % d'entre eux sont déjà propriétaires) » (Cordier, 2011, p. 75). Ces trois conventionnements (PLAI, PLUS, PLS) coexistent avec les anciens conventionnements. A cet égard, à Saint-Denis en 2011, il existait 12 types de conventionnement différents de logement social dans le parc social

des classes moyennes (Cordier, 2011 ; Le Hervet, 2013). D'autres villes, en particulier Paris, ont mis en avant leur stratégie de production de logement social, alors que le financement PLS représente une part importante de cette production (Clerval, Fleury, 2009).

Dans les territoires de la banlieue rouge, où le parc social et les populations modestes sont surreprésentés, l'Etat enjoint les collectivités locales à produire de nombreux logements sociaux intermédiaires, et se montre peu favorable à la production de logement très social. Les municipalités de la banlieue rouge ne partagent pas la vision de l'Etat : elles souhaitent produire des logements sociaux intermédiaires pour diversifier le peuplement du parc social, mais aussi des logements très sociaux pour loger les populations modestes présentes sur leur territoire.

4.2.3. Les objectifs de production en banlieue rouge : des logements sociaux diversifiés pour favoriser la mixité sociale

En banlieue rouge, la stratégie de mixité sociale dans le parc social repose principalement sur une production de logements sociaux aux conventionnements diversifiés (PLAI, PLUS, PLS) :

> « C'est la programmation qui permet, dans le précédent PLH, c'est à travers la programmation qu'on peut mixer les populations. […] Comme dans le cadre du précédent PLH, il y a eu

beaucoup de constructions qui étaient programmées parce qu'on avait un gros programme ANRU, donc on a profité de l'importance de cette construction neuve pour travailler cette mixité. »

Responsable du logement social, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°28

En matière d'attribution des logements sociaux existants, la marge de manœuvre des politiques locales est très restreinte, le taux de rotation annuel dans le parc social étant particulièrement faible[43].

Figure 4.13. Objectifs de production des logements locatifs sociaux par type de financement à Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine (dont ANRU)

Ville ou EPCI	PLAI	PLUS	PLS
Bagnolet	30 %	50 %	20 %
Saint-Denis Plaine Commune	35 % 30 %	50 % 50 %	15 % 20 %
Vitry-sur-Seine	25 %	65 %	10 %

Sources : PLH 2010-2015 de Plaine Commune, PLH 2012-2017 de Vitry, entretiens pour Bagnolet

Figure 4.14. Objectifs de production de logement social par type de financement dans d'autres territoires

Ville ou EPCI	PLAI	PLUS	PLS
Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre (2007-2012)	7 %	63 %	30 %
Paris (2011-2016)	15 %	55 %	30 %
Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines (2009-2014)	15 %	80 %	5 %
Ville de Beauvais	20 %	38 %	42 %
Communauté urbaine Marseille Provence Métropole (2009-2014)	19 %	44 %	37 %

Sources : Cordier, 2011 ; Le Hervet, 2013 ; PLH Marseille Provence Métropole

43. En contrepartie de la garantie des emprunts des bailleurs sociaux, les municipalités disposent d'au moins 20 % des réservations au sein des opérations de logements sociaux, cette part étant plus élevée pour celles qui ont été subventionnées (environ 10 % supplémentaires). Nous avons choisi de nous concentrer sur la production de logement social, et nous n'abordons pas la question des attributions de logements sociaux, particulièrement complexe. Tandis que certains travaux qualitatifs démontrent l'influence des élus locaux dans les attributions de logements sociaux qui leur permet de maîtriser le peuplement (Tissot, 2005), d'autres insistent plutôt sur la faible marge de manœuvre des bailleurs sociaux, qui doivent répondre prioritairement aux demandes de logement des populations défavorisées (Bonetti, 2008 ; Driant, 2009b). Il est certain que la marge de manœuvre des politiques locales en matière d'attribution des logements sociaux est assez restreinte, le taux de rotation annuel dans le parc social étant particulièrement faible. Quoi qu'il en soit, les recherches sur les attributions de logement social mettent en évidence l'opacité du système, non seulement en termes de fonctionnement des commissions d'attribution de logements sociaux, mais surtout en amont de ces commissions, les critères de pré-sélection des dossiers par les réservataires étant peu transparents (Sala Pala, 2013).

Dans les trois terrains, la programmation de logement social prévoit de 20 à 30 % de logements PLAI et de 10 à 20 % de logements PLS (cf. figure 4.13). Par rapport à d'autres territoires situés en Ile-de-France ou ailleurs, les objectifs de production de logements PLAI sont particulièrement hauts et ceux de PLS plus bas. La construction de logements PLS, destinés aux salariés du territoire et aux classes moyennes, est censée favoriser la mixité sociale. Quant aux logements PLAI, ils doivent permettre de loger les populations modestes présentes sur le territoire. Selon les élus locaux, le fort taux de demandeurs de logement social éligibles aux plafonds PLAI justifie le niveau élevé de l'objectif de production : en 2012, 80 % des demandeurs de logement social inscrits dans le fichier de la ville de Saint-Denis ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI ; à Vitry-sur-Seine, ce taux s'élève à 52 %[44]. Les demandeurs éligibles aux logements PLS ne sont que 2 % à Vitry-sur-Seine, toujours selon le service logement de la ville. Les mesures de la demande en logement restent approximatives et ne reflètent que partiellement les besoins en logement : ces données sont fondées sur les demandeurs inscrits au service logement des villes, mais n'intègrent pas les demandeurs des communes voisines par exemple. Les demandeurs de logement déposent fréquemment des demandes dans plusieurs villes[45]. A Plaine Commune, « d'après les services déconcentrés de l'Etat, il existe au niveau local une confusion entre besoins et demande qui entraîne une surenchère en matière de PLAI » (Le Hervet, 2013, p. 416). A la différence des villes qui mesurent la demande à l'échelle communale, l'Etat considère les besoins à l'échelle départementale ou régionale, sans nécessairement se fonder sur des données agrégées de la demande d'ailleurs : afin de « rééquilibrer » le peuplement dans ces territoires populaires et pauvres, l'Etat souhaite limiter la production de logements PLAI. Quoi qu'il en soit, la volonté des élus locaux de produire des logements très sociaux est liée à la surreprésentation des populations modestes en banlieue rouge : il s'agit de produire des logements sociaux qui correspondent à leurs besoins de logement. Concernant les logements PLS, les municipalités de la banlieue rouge ont une vision plus proche de celle de l'Etat : elles souhaitent développer ce type de logement afin d'attirer des habitants qui ne vivent pas dans la commune, des salariés du territoire et plus largement des classes moyennes. De manière surprenante, les politiques locales ont soutenu la création d'une offre de logements pour les salariés, mais ce n'est que postérieurement que sont survenues les interrogations sur l'état réel de la demande et des besoins. Pour certains programmes de logement PLS à Saint-Denis, il a été

44. Pour Vitry-sur-Seine : cf. p. 81 du PLH 2012-2017. Pour Saint-Denis, ce chiffre provenant du service logement de la ville nous a été indiqué à plusieurs reprises par les acteurs locaux, sans que nous réussissions à obtenir le document dont il provient. En outre, nous n'avons pas de données sur la part de demandeurs éligibles aux plafonds PLUS et PLS inscrits dans le fichier de la ville.

45. La loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a institué un numéro unique départemental d'enregistrement des demandes de logement social (article L.441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). La procédure d'enregistrement des demandes a ensuite été réformée par la loi Molle du 25 mars 2009 qui a mis fin à la distinction entre demande de numéro d'enregistrement unique et demande de logement social (article 117). Mais loi n'impose pas de généralisation des fichiers partagés de la demande. La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit la mise en place d'un système national d'enregistrement et la possibilité d'enregistrer les demandes de logement social via internet (article 97). En Île-de-France, le numéro départemental est remplacé par un numéro régional.

difficile de trouver des ménages éligibles parmi les demandeurs de logement social :

> « La clientèle PLS c'est difficile à trouver, et à mobiliser. Par exemple les programmes aussi de la Foncière Logement qui sont en PLS, ce n'est pas évident de trouver une clientèle, ou alors il faut qu'ils offrent des compensations : c'est-à-dire que les logements sont plus grands, ou des prestations supérieures et à prix moindre, et à ce moment-là ils arrivent à trouver la clientèle qui correspond. Mais voilà, c'est pas évident de trouver, d'attirer la clientèle qui correspond à ces produits PLS ou loyer libre. Donc, PLAI, ça oui on arrive à la trouver, ça correspond à notre, à la demande locale, mais… »
>
> Ancienne directrice de l'habitat, Plaine Commune, février 2012, entretien n°14

> « Et puis c'est vrai que les premières opérations qu'on a sorties là-dessus, sur ces statuts là [PLS], ça a été compliqué pour trouver des locataires donc faire des logements qui ne correspondent pas à la demande avec la pénurie de logements qu'on a aujourd'hui, c'est quand même dommage. »
>
> Directrice de la rénovation urbaine à Saint-Denis, Plaine Commune, janvier 2012, entretien n°13

Par conséquent, une partie de ces logements ont été attribués à des ménages dont les ressources les rendent éligibles, mais qui ont un taux d'effort très élevé pour payer leur loyer.

Ainsi, en banlieue rouge, les stratégies de production sont caractérisées par une tension, entre la volonté de favoriser la mixité sociale et celle de loger les ménages modestes.

a) Des ambitions élevées de production de logements PLAI, impossibles à tenir

Tandis que différents travaux ont souligné la réticence des communes et intercommunalités à produire du logement très social (Cordier, 2011 ; Desage, 2012), les municipalités de la banlieue rouge se distinguent par des ambitions élevées de production de PLAI. Les élus locaux affichent un volontarisme à produire des logements PLAI en nombre, pour loger les populations modestes présentes sur leur territoire :

> « C'est ce que défend aujourd'hui la municipalité, de dire nous si on défend 25 % de PLAI sur la construction neuve, c'est parce qu'on a identifié que dans nos demandeurs de logements, on a plus de 50 % de demandeurs de logements qui relèvent du PLAI. Donc si on veut donner satisfaction à une population locale, et ben il faut qu'on essaye de maximiser le nombre de PLAI sur les constructions. »
>
> Responsable logement social, Vitry-sur-Seine, entretien n°28, juin 2013

• Vitry : une forte opposition à l'Etat ; « se battre » pour produire des logements très sociaux

A Vitry-sur-Seine, les élus et techniciens dénoncent la position paradoxale de l'Etat qui a validé le PLH de la ville prévoyant la production de 25 % de PLAI parmi les logements sociaux, mais qui refuse de financer plus de 10 % de PLAI dans les communes du Val-de-Marne qui dépassent le quota de 20 % de logement social imposé par la loi SRU :

> « Aujourd'hui l'Etat demande sur les opérations de Vitry de ne pas dépasser 10 % de PLAI. Aujourd'hui la politique dans le Val-de-Marne, c'est pour les villes qui sont sous la loi SRU, c'est-à-dire qui n'ont pas le quota des 20 % de logement social, là il y a une possibilité pour

> ces villes-là d'avoir des financements jusqu'à 25 % de PLAI ; pour les autres communes c'est maximum 10 % de PLAI. Ca pose tout de suite question puisque le PLH nouvellement adopté par la ville de Vitry et validé par l'Etat indiquait que la programmation pour les cinq ans à venir de PLAI est à hauteur de 25 %. Donc là tout de suite on a un problème politique déjà, entre le PLH de la ville validé par l'Etat, et l'application réelle et locale en matière de financement par l'Etat qui se limite à 10 %. »
>
> Responsable logement social, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°28

Entre 2004 et 2011, la convention ANRU a permis de produire une part élevée de logements très sociaux, conventionnés en PLUS-CD :

> « Là les constructions récentes, on va dire depuis 5/6 ans, c'est 80 % des financements qui ont été octroyés dans le cadre du projet ANRU, donc là c'est encore autre chose. Financements ANRU, on va dire que ça correspondait plutôt à des financements très sociaux, hein parce que le niveau en gros du PLUS-CD, c'est à peu près au niveau du PLAI. (…) On n'aurait pas eu de dispositif ANRU, on aurait voulu construire à ces endroits-là, on n'aurait pas eu ce type de financement-là. Mais aujourd'hui qu'on a terminé le projet ANRU, les constructions qui sortent aujourd'hui, enfin qu'on essaye de financer aujourd'hui sont toutes effectivement des constructions qui sortiront que sur du loyer qui sera proche de l'intermédiaire. »
>
> Responsable logement social, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°28

Mais le projet ANRU de Vitry-sur-Seine arrivant à son terme, la municipalité n'est plus en mesure d'assurer une production aussi élevée de logement très social. Etant donné le refus de l'Etat local de financer plus de 10 % de PLAI à Vitry-sur-Seine, les objectifs de production fixés dans le PLH ne pourront pas être atteints :

> « En fait on ne pourra pas garantir la répartition prévue dans le PLH, c'est aussi simple que ça. Si les conditions de financement de l'Etat n'évoluent pas, même si politiquement on défend cette répartition-là, on ne pourra pas l'appliquer. Ou alors on peut l'appliquer via des biais qui nous semblent un peu limites. Et c'est là où on va avoir le petit delta, c'est-à-dire que qu'est-ce qu'on appelle opération de logement social ? C'est là où on va augmenter notre taux de PLAI, c'est si on finance par exemple des résidences sociales. Les résidences sociales aujourd'hui sont financées à 100 % en PLAI par l'Etat. Donc si on fait l'addition de quantification de PLAI au final qui sera utilisé sur la ville sur les 5 ans à venir, peut-être qu'on y arrivera aux 25 %. Mais parce que tout simplement, sur du logement social classique, on aura fait du 10 %, et sur certaines résidences spécifiques on va faire du 100 % PLAI. Voilà, c'est là-dessus qu'on peut jouer effectivement pour dire qu'on a atteint nos 25 %. Mais à l'origine, quand on annonce qu'on fait 25 % de PLAI, c'est pour du logement social classique. »
>
> Responsable logement social, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°28

En comptabilisant les résidences sociales dans les financements PLAI, le taux pourra néanmoins être atteint, mais l'objectif initial du PLH n'incluait à l'origine que le logement social familial. Les objectifs initiaux souhaités par les élus locaux ne seront donc pas réalisés. Ces tensions entre l'Etat local et la municipalité de Vitry-sur-Seine se traduisent par de nombreux blocages et des difficultés à monter les opérations de logement social prévues :

> « Alors, l'arbitrage de toute façon, c'est l'Etat qui a le dernier mot hein. C'est soit on construit avec les règles de l'Etat, soit on ne construit pas. Donc aujourd'hui pour chaque opération on se pose la question. C'est est-ce qu'on y va, est-ce qu'on n'y va pas ? C'est pour

> ça qu'on a pas mal d'opérations aujourd'hui qui traînent, qui ne sortent pas, parce que les conditions de l'Etat sur ces opérations ne correspondent pas à la volonté municipale pour les raisons que j'ai évoquées, et du coup elles ne sortent pas ces opérations. Donc là, ça pose à la fois la question effectivement pratique de se dire : comment trouver une adéquation entre la demande de logement et l'offre de logement future, et puis de se dire aujourd'hui il y a une volonté de l'Etat de construire X milliers de logements sociaux chaque année, mais qu'en même temps les organismes HLM ne peuvent sortir les opérations au vu des conditions financières qui sont proposées par l'Etat. »
>
> Responsable logement social, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°28

La municipalité de Vitry-sur-Seine négocie avec l'Etat chaque opération de logement social au cas par cas, pour essayer d'atteindre ses objectifs de production de PLAI. Les élus locaux se disent prêts à bloquer la construction de logement social s'ils n'obtiennent pas les financements souhaités auprès de l'Etat :

> « Nous nous battons pour que la réponse en logement social corresponde aux besoins tels qu'ils existent et non pas tels qu'on se les raconte dans les ministères pour être très clair. Ce sera une bataille et une négociation à chaque opération. Mais nous on est prêts à dire aujourd'hui aux services de l'Etat… si vous nous bloquez dans les réponses en PLAI ou en logement très social, on bloquera le processus de construction. Si c'est pour construire des logements qui ne répondent pas aux besoins de nos populations, au moins partiellement, ce n'est pas la peine. On ne fait pas un projet pour les autres, on fait un projet partagé, on le fait pour nous aussi. L'Etat a autant intérêt que nous à ce qu'on avance dans le processus partagé. »
>
> Elu à l'urbanisme, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°29

Dans ses propos, l'élu à l'urbanisme critique le décalage entre les injonctions de l'Etat et les orientations des politiques de l'habitat vitriotes.

Au-delà de la production de logements PLAI se pose la question du logement des demandeurs non solvables, qui n'ont pas de ressources suffisantes pour accéder à ce type de logement. A Vitry-sur-Seine, parmi les 52 % de demandeurs éligibles à un logement PLAI, près de 25 % des ménages demandeurs[46] ont des ressources « trop faibles pour accéder au logement social, ou alors sous certaines conditions (logement particulièrement peu cher, ressources stables, suivi budgétaire serré) » (PLH 2012-2017, p. 81). Les APL ne suffisent pas pour solvabiliser ces demandeurs, car les charges ne sont pas couvertes par l'aide au logement. La Ville a mis en place un programme de réduction des charges dans le logement social. En outre, pour « certains types de populations qui ne peuvent accéder à du logement social classique, [il s'agit de] trouver une offre de logement spécifique qui pourrait être adaptée à leur situation », selon le responsable du logement social. Le logement social spécifique, par opposition au logement social familial, est destiné pour l'essentiel aux personnes seules. La majorité des ces logements spécifiques (résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs) sont conventionnés en logements PLAI[47]. Les loyers y sont moins élevés car les surfaces sont assez faibles, de l'ordre de 20 m^2 en général, et l'APL s'y applique à l'ensemble de la quittance, charges comprises. Mais l'offre spécifique

46. Soit 1 282 ménages sur les 5 329 ménages demandeurs de logements inscrits à Vitry-sur-Seine.

47. Ce n'est pas le cas des logements étudiants qui sont financés par des prêts PLS le plus souvent.

très sociale reste peu importante : en 2010, Vitry-sur-Seine comptait 935 places en foyers de travailleurs migrants et résidences sociales[48].

En définitive, le responsable du logement social souligne l'impuissance de la Ville de Vitry-sur-Seine à trouver une solution de logement pour tous les demandeurs de logement, et surtout pour les plus défavorisés :

> « Alors aujourd'hui on n'a pas la prétention de loger tous les demandeurs de logement. Faut pas, c'est une lubie de dire ça, aujourd'hui c'est de loger un maximum de demandeurs de logement. Donc effectivement de toute façon il y aura une tranche de la population qu'on ne touchera pas, qui ne sera pas relogée en logement social. Après c'est comment faire pour effectivement toucher un public le plus large possible. […] Mais je reste sur ma première idée de dire que la ville de Vitry n'a pas la prétention de dire qu'un jour elle relogera tout le monde, seule sur son territoire. Elle aura de toute façon toujours besoin de partenaires, notamment l'Etat, et beaucoup se joue sur le financement de l'Etat aujourd'hui. »
>
> Responsable logement social, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°28

Il insiste sur l'engagement nécessaire de l'Etat, notamment financier, pour résoudre la crise du logement.

• Saint-Denis : la revendication d'un logement « encore plus social » que le PLAI

Parmi les trois terrains, c'est à Saint-Denis que l'objectif de production de PLAI est les plus élevé (35 % du logement social). La production de logement très social est affichée comme une priorité, et doit notamment permettre de reloger les occupants de l'habitat privé indigne, qui ont des ressources très faibles[49]. D'après le bilan mi-parcours du PLH, les objectifs de production de PLAI sont loin d'être atteints : entre 2010 et 2012, les agréments délivrés pour des logements PLAI représentent 23 % des logements familiaux et 21 % de l'ensemble des logements sociaux (en équivalent logement). Le bilan met cependant en avant que la production de logement très social est bien représentée si l'on additionne les financements PLAI et PLUS-CD : elle atteint 37 % des logements sociaux à Saint-Denis et 36 % à Plaine Commune (toujours en équivalent logement). Mais dans le cas de Saint-Denis, les financements PLUS-CD ne correspondent qu'à la reconstitution de l'offre de logement social démolie, à la différence de Vitry-sur-Seine où 50 % de logements sociaux supplémentaires sont financés par ce type de conventionnement. Quoi qu'il en soit, les objectifs ne seront vraisemblablement pas atteints au terme du PLH, comme à Vitry-sur-Seine.

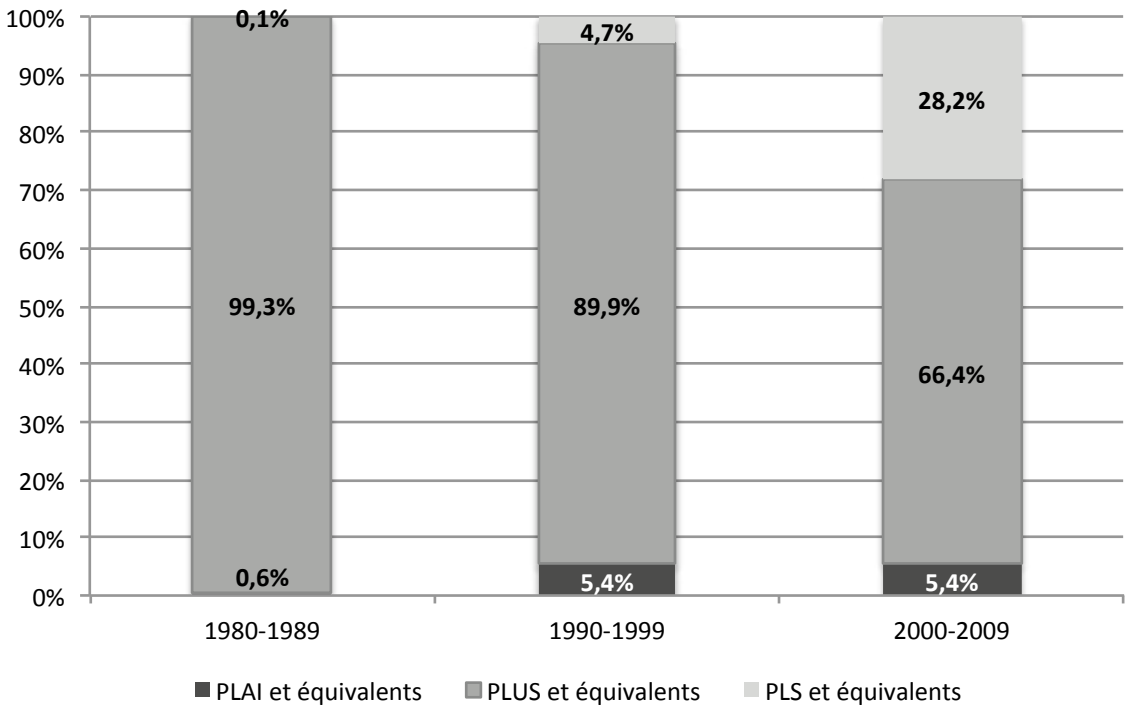
A Saint-Denis et Plaine Commune, les élus locaux revendiquent la création d'un logement « encore plus social que le PLAI » (Patrick Braouezec, 16 avril 2013) pour loger les ménages les plus vulnérables pour lesquels les loyers PLAI sont trop élevés. La communauté d'agglomération met actuellement en place « un fonds destiné à financer du PLAI autour de 4 € du m² », soit pratiquement 2 €/m² de moins que les plafonds PLAI en vigueur (Bilan mi-parcours du PLH

48. Le PLH 2012-2017 se concentre sur la transformation d'un foyer de travailleurs migrants surpeuplé en deux ou trois résidences sociales.

49. Comme cela a été souligné par Patrick Braouezec lors du colloque « Quelle mobilisation des territoires contre l'habitat indigne ? » qui s'est tenu à Aubervilliers le 16 avril 2013.

2010-2015). Mais il ne s'agit pour l'instant que d'expérimentations, la collectivité n'ayant pas les moyens de financer ce type de logements en nombre. Les élus locaux sollicitent un investissement massif de l'Etat, dont ils dénoncent l'action « homéopathique »[50], ne permettant pas de résoudre la crise du logement qui touche l'Ile-de-France.

Figure 4.15. Typologie des logements sociaux produits à Saint-Denis entre 1980 et 2009



Source : Saint-Denis au fur et à mesure, n°59, juin 2012

Quant à l'offre de logement très social spécifique, elle est affichée comme une priorité dans le PLH de Plaine Commune :

> « Nous avons voulu porter une attention toute particulière aux populations les plus vulnérables et qui souffrent trop souvent de discriminations dans leur recherche de logement. Que ce soient les ménages en grande difficulté financière, les jeunes, les étudiants, les personnes en insertion ou les ainés ; les personnes handicapées ou les femmes victimes de violence etc. ; nous souhaitons apporter des solutions innovantes et adaptées à chaque situation. Pour que solidarité rime avec inclusion sociale. »
>
> Patrick Braouezec, préambule du PLH 2010-2015 de Plaine Commune

En la matière, l'offre existante est plus abondante qu'à Vitry-sur-Seine : Saint-Denis compte 1 541 chambres en résidences sociales ou foyers de travailleurs migrants, et 240 chambres supplémentaires sont programmées dans le PLH 2010-2015[51].

Mais l'offre en logement social est loin de représenter une solution de logement pour

50. Terme employé par Patrick Braouezec lors du colloque sur l'habitat indigne (16 avril 2013).

51. Plaine Commune (hors Saint-Ouen) en totalise 4 387.

toutes les catégories de populations présentes sur le territoire. Les populations sans-papiers, très nombreuses à Saint-Denis, en particulier dans le parc privé dégradé, ne peuvent pas prétendre à un relogement dans le parc social. La disparition du parc social de fait, conséquence de la lutte contre l'habitat indigne, pose alors la question du devenir de ces populations sans-papiers (cf. chapitre 6).

b) Le développement du PLS : du logement social pour les salariés du territoire et les classes moyennes

A Saint-Denis et Vitry-sur-Seine, la production de PLS s'est fortement développée depuis les années 2000, comme l'indiquent les figures 4.15 et 4.16 Le conventionnement PLS atteint 28 % de la production de logement social entre 2000 et 2009 à Saint-Denis[52] et 17 % à Vitry-sur-Seine entre 2004 et 2011[53]. Ce développement du logement social PLS n'est pas spécifique à la banlieue rouge ; il a été important à Paris et dans les zones tendues de manière plus générale (Driant, 2009b ; Cordier, 2011)[54].

Figure 4.16. Répartition des constructions neuves de logements sociaux par type de financement à Vitry-sur-Seine entre 2004 et 2011

Financements Etat hors convention ANRU			Financements convention ANRU		
PLUS	PLAI	PLS	PLUS ANRU	PLAI ANRU	PLUS-CD
40 %	5 %	17 %	6 %	1 %	31 %

Source : PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine

Selon les acteurs locaux, ces logements PLS sont destinés aux salariés du territoire, et plus largement, à des classes moyennes :

> « Donc un loyer PLS aujourd'hui, c'est pour les classes moyennes. Parce qu'il n'y a qu'eux qui peuvent les assumer. Donc les classes moyennes ça ne passe pas à mon sens que par l'accession à la propriété, ça passe aussi par le logement social. »
>
> Responsable secteur aménagement Saint-Denis centre, Plaine Commune, décembre 2011, entretien n°10

• Une production importante de logements PLS, malgré une demande très faible

A Vitry-sur-Seine, seuls 2 % des demandeurs de logement social inscrits au service logement sont éligibles aux plafonds de ressources PLS, mais la Ville prévoit pourtant d'en produire 10 % parmi les logements sociaux. Les acteurs locaux sont conscients de ce décalage entre l'offre de

52. A Plaine Commune, entre 2001 et 2009, la production de logement social s'est répartie de la manière suivante : 49 % PLUS, 25 % PLAI, 26 % PLS (Source : PLH 2010-2015).

53. Dans le cadre d'une convention de diversification de l'habitat signée avec l'Etat, la Ville de Vitry-sur-Seine s'engageait à produire 5 à 10 logements PLAI et 15 à 35 logements PLS pour 100 logements sociaux construits entre 2006 et 2011 (hors ANRU). Nous n'avons pas de données pour Bagnolet.

54. Dans les zones où les prix de l'immobilier sont élevés, ces logements présentent des écarts de loyer conséquents avec le logement locatif privé. Mais en banlieue rouge, où les loyers du secteur libre restent à des niveaux relativement modérés par rapport à l'ensemble de la petite couronne, ces écarts sont plus réduits.

logements PLS et les caractéristiques des demandeurs de logement social, mais prônent tout de même la production de ce type de logement :

> « Voilà faire 10 % de logement intermédiaire ça permet effectivement de mixer quand même les opérations. Donc euh…donc voilà, par contre c'est vrai que la question effectivement comment…euh…voilà, si on n'a que 2 % on a une inadéquation entre la demande et l'offre. Enfin, dans les 2 % ça représente quand même, si on fait un ratio sur les 6 000 demandeurs, faudrait faire un ratio, 2 % je sais pas combien ça fait, ça doit faire 120 demandeurs, 120 demandeurs donc 10 % de PLS je suis pas sûr qu'on fasse 120 logements en PLS[55]. Donc ça veut dire qu'on a quand même assez de demandeurs de logement, même si on n'a que 2 %, en nombre on a assez de demandeurs de logement a priori, pour accéder à ces 10 %. »
>
> Responsable pôle logement social, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°29

A Saint-Denis, la directrice de la rénovation urbaine dénonce les injonctions de l'Etat à produire des logements PLS, sans que cela ne corresponde à une « demande » dans le contexte dionysien :

> « Alors, la question du PLS s'est beaucoup posée par ce que l'État nous pousse à faire du PLS parce que ça fait des chiffres, pour eux c'est formidable, ça rentre dans la loi SRU etc., c'est formidable et, en plus ça ne leur coûte rien. Donc c'est, voilà, c'est quand même le premier produit de logement social qu'ils nous vendent, c'est le PLS, euh… Sauf que chez nous, ça ne correspond pas du tout à la demande de logement social, qui est de mémoire autour de 80 % inférieure au plafond de revenus PLAI… À vérifier auprès du service logement municipal, mais je crois que c'est de cet ordre là, 70 ou 80 %, donc le PLS on n'arrive concrètement pas à le placer auprès de notre fichier de demandeurs de logements. Et en gros, ce qu'on se dit, alors le PLS sur Saint-Denis ça peut aller jusqu'à 12 euros du mètre carré de mémoire… Alors le 12 € on ne l'a jamais atteint, mais même quand on est autour de 10 €, en fait on se met en concurrence sur ces produits là envers des publics, globalement s'ils ont les moyens de payer ce loyer là, en fait ce qu'ils cherchent c'est à acheter. […] C'est un produit qui est mal calibré chez nous globalement… D'ailleurs il n'y a pas beaucoup d'endroits où ça marche, il n'y a guère que dans Paris intra-muros que ça fonctionne parce que les loyers privés sont tellement élevés que de toute façon le PLS effectivement c'est vraiment 30 ou 40 % moins cher que du privé non conventionné, donc… »
>
> Directrice de la rénovation urbaine de Saint-Denis, Plaine Commune, janvier 2012, entretien n°13

Par rapport aux zones les plus tendues comme la capitale, les écarts entre les plafonds de loyers PLS et les loyers du secteur libre sont assez réduits dans nos terrains, ce qui les rend peu attractifs pour les ménages potentiellement éligibles (cf. figure 4.17).

55. Parmi les 5 239 demandeurs de logement ayant indiqué leurs ressources dans leur demande de logement, 120 sont éligibles aux plafonds de ressources PLS, soit 2 %. Le PLH prévoit la production de 10 % de logements PLS parmi les 1 800 logements sociaux, ce qui représente 180 logements ; c'est donc supérieur au nombre de ménages éligibles dans le fichier des demandeurs du service logement.

Figure 4.17. Comparaison entre niveaux des loyers PLS et loyers secteur libre en 2014

	Loyer moyen hors charge en €/m²	Plafond de loyer PLS en €/m²
Bagnolet	20,7	13
Saint-Denis	14,9	13
Vitry-sur-Seine	13,0	10

Source : Clameur, 2014.

Bien que les logements PLS ne correspondent pas à une demande locale, les municipalités de la banlieue rouge ont encouragé le développement de ce segment du parc depuis les années 2000. La production de logements PLS a été relativement limitée dans les quartiers en rénovation urbaine, n'atteignant pas les objectifs initiaux des conventions ANRU, ce qui a été souligné dans d'autres contextes (ANRU, 2010 ; ANRU, 2013). Mais en-dehors des projets ANRU, elle atteint des niveaux élevés (cf. figure 4.17 ci-dessus). A Saint-Denis les objectifs de production du PLH 2010-2015 ont même été dépassés : les logements PLS représentent 27 % des logements sociaux produits à Saint-Denis entre 2010 et 2012 (en équivalent logement). A cet égard, le bilan mi-parcours du PLH de Plaine Commune indique : « il conviendra donc, en lien avec les services de l'Etat, de mieux maîtriser le développement des PLS dans la période à venir » (p. 31). Ce sont notamment les agréments PLS délivrés pour construire des logements étudiants qui expliquent ce taux élevé de production, mais pas uniquement puisque ce financement représente 26 % des logements sociaux familiaux produits à cette même période.

A Vitry-sur-Seine, la production de logements PLS a progressé à partir de 2008. Cette progression du financement PLS est liée à la signature d'une convention de diversification de l'habitat avec l'Etat engageant la Ville de Vitry-sur-Seine à produire 15 à 35 logements sociaux PLS pour 100 logements sociaux construits entre 2006 et 2011 (hors ANRU)[56]. Viennent s'ajouter à ces logements PLS des logements locatifs intermédiaires produits pour la Foncière Logement[57], et conventionnés selon des plafonds de loyer correspondant à ceux des logements PLS. Initialement, la convention signée avec la Foncière Logement en 2008, prévoyait la production de 450 logements locatifs intermédiaires en 3 ans, mais ce ne sont que 181 logements qui ont été réalisés (PLH 2012-2017, p. 73). La municipalité de Vitry-sur-Seine souhaiterait à présent limiter la production de logements PLS, et qu'elle ne dépasse pas 10 % de l'ensemble des logements sociaux. Mais elle se heurte aux objectifs divergents de l'Etat local, qui souhaite diversifier le parc de logement social vitriot et son peuplement, en développant davantage les logements PLS :

56. Cette convention ne s'applique pas aux opérations suivantes : opérations de démolition-reconstruction dans le cadre du PNRU, opérations de restructuration de foyers de travailleurs migrants en résidences sociales, logements pour étudiants, opérations d'acquisition-amélioration d'anciens hôtels meublés.

57. La Foncière logement créée en 2002 et financée par Action Logement, doit participer à la diversification de l'offre de logement dans les quartiers ANRU, à l'origine en produisant du logement locatif haut de gamme destinés aux salariés, en particulier dans les secteurs au marché tendu. Finalement, la Foncière s'est consacrée à la production de logement social intermédiaire (PLS). La Foncière fonctionne comme un investisseur qui achète et fait gérer des logements ; elle ne possède pas de service de construction.

> « Et l'Etat a une vision un petit peu – en tout cas l'Etat dans le Val-de-Marne – a une vision un petit peu différente en disant 'Non non, nous, au vu de la situation de Vitry, on veut maximiser les PLS pour apporter une population plus mixte. Euh voilà, vous avez des grands ensembles, où vous avez une certaine paupérisation de la situation des habitants dans ces grands ensembles. Aujourd'hui, ce que vous allez construire dans les grands ensembles, proche des grands ensembles, il faut que ça soit mixte, il faut qu'on amène une population qui soit un peu plus aisée.' Mais voilà, on va avoir deux divergences, c'est-à-dire qu'on va avoir une politique locale qui va souhaiter donner satisfaction à une population locale, et une vision de l'Etat qui a une politique plus territoriale, et qui va vouloir répondre plutôt à une mixité territoriale en matière de construction et de peuplement. »
>
> Responsable pôle logement social, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°28

Le responsable du logement social au sein de la direction de l'habitat évoque l'injonction de l'Etat à produire une opération composée à 100 % de logement PLS, ce qui ne rejoint pas les objectifs locaux :

> « Et on a, on a d'autres, on a des opérations – là on a une opération qu'on n'arrive pas à sortir de Logirep, sur l'avenue Rouget de Lisle – où l'Etat impose sur cette zone spécifiquement 100 % de PLS. Donc ce qui est contraire à la politique de la ville, contraire au PLH, même contraire à la politique locale affichée par l'Etat. Donc là on a un vrai problème, d'ailleurs l'opération ne sort pas à cause de ça. »
>
> Responsable pôle logement social, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°28

En effet, la ville de Vitry-sur-Seine souhaite réaliser dans la mesure du possible des opérations de logement social mixtes incluant les différents types de conventionnement.

Si la production de logements PLS en banlieue rouge résulte pour partie des injonctions de l'Etat, elle reflète également l'évolution des stratégies de peuplement des municipalités de la banlieue rouge.

• Une offre de logement destinée aux salariés du territoire

Au sein du secteur social, la production de logements PLS participe à la stratégie de diversification du peuplement en banlieue rouge. Ces logements sont destinés à des ménages qui ont des ressources supérieures aux plafonds du logement social PLUS, mais qui ne peuvent pas ou ne veulent pas accéder à la propriété :

> « Ca va plutôt être une offre supplémentaire de logement, pour des populations qui ne peuvent accéder à la propriété, mais qui en même temps qui ont des ressources qui sont peut-être légèrement supérieures pour accéder à du logement social classique. »
>
> Responsable pôle logement social, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°28

Ces logements visent pour l'essentiel des populations n'habitant pas sur le territoire, en particulier des « actifs désirant se rapprocher de leur lieu de travail » (PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine, p. 160).

A Vitry-sur-Seine comme à Plaine Commune, l'accès au logement des salariés travaillant sur le territoire est une priorité des politiques locales de l'habitat. L'ampleur des déplacements domicile-travail est mise en avant pour justifier le développement d'une offre de logement à destination des salariés :

> « Un autre constat du recensement c'était de remarquer que les déplacements domicile-travail étaient très importants. Ca c'est une thématique qui touche Vitry mais ça concerne l'ensemble de l'Ile de France. Donc l'idée c'était de limiter au maximum les déplacements domicile-travail en essayant de développer une offre en direction des salariés d'entreprises locales et donc à ce titre là, on a notamment rencontré les plus grosses entreprises de la ville pour savoir déjà dans quelle mesure elles connaissaient les besoins en logement de leurs salariés et de savoir si on pouvait communiquer auprès d'elles quand on avait une offre de logement éventuellement intéressante pour leurs salariés. Donc ça c'est quelque chose qui s'est mis en place. »
>
> Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, avril 2010, entretien n°25

Les salariés des entreprises locales sont visés tant par le logement PLS, les logements locatifs privés, que par les pré-commercialisations des logements en accession à la propriété, ou encore par l'accession sociale. Dans les trois terrains d'étude, la part d'actifs résidants qui travaillent dans leur commune est comprise entre 20 et 25 %. Ces taux sont très proches de la moyenne régionale, un quart des actifs Franciliens travaillant et résidant dans la même commune (IAU IdF, 2013)[58]. Ces données ne justifient donc pas particulièrement que des politiques spécifiques visant à loger les salariés soient mises en œuvre dans ces territoires. En outre, la demande de ces salariés locaux est méconnue, comme le précise la directrice de l'habitat de Plaine Commune :

> « Sauf qu'on n'arrive pas à les toucher ces salariés du territoire, pour aller les enquêter pour connaître leurs besoins. Donc on envisage, j'envisage toujours mais pour le moment c'est pas fait, une enquête à mener auprès des salariés du territoire en lien avec nos collègues du développement économique, en lien avec action logement aussi pour aller les voir et connaître véritablement leurs besoins : est-ce qu'ils veulent du PLS ? Est-ce qu'ils veulent du PLUS ? Est-ce qu'ils veulent du PLAI ou est-ce qu'ils veulent du loyer libre ? Mais aujourd'hui on ne sait pas répondre. »
>
> Ancienne directrice de l'habitat, Plaine Commune, février 2012, entretien n°14

Afin de mieux connaître les besoins en logement des salariés travaillant à Plaine Commune, une convention a été signée avec Action Logement en 2013, pour réaliser une étude sur les demandeurs de logement social inscrits auprès des quatre principaux collecteurs du territoire, ainsi que des entretiens au sein des grandes entreprises. Dans un second temps, la direction de l'habitat compte favoriser le rapprochement domicile/travail des salariés, en collaborant avec la direction du développement économique et les entreprises du territoire :

> « Mais la question du logement des salariés raisonnée, dans un esprit de rapprochement domicile/travail etc., bon c'est aujourd'hui assez peu pris en compte par les entreprises donc on essaye de voir nous comment, comment on pourrait développer des relations plus étroites avec les entreprises, en passant par le réseau Plaine Commune Promotion[59], en

58. En 2010, elle était de 22 % à Bagnolet, de 25,9 % à Saint-Denis et de 22,5 % à Vitry-sur-Seine (données du recensement de la population, Insee).

59. Plaine Commune Promotion est une association créée en 2002, regroupant les collectivités du territoire de Plaine Commune et 260 entreprises qui y sont implantées. Elle est issue d'associations préexistantes à Epinay-sur-Seine et Saint-Denis. Les objectifs de l'association sont les suivants : développer les synergies d'actions entre les acteurs économiques, participer au développement économique du territoire, améliorer les relations entre les partenaires économiques et les villes, valoriser l'image de Plaine Commune et de ses entreprises à travers l'organisation de manifestations diverses sur le territoire (cf. http://www.plainecommunepromotion.com)

passant par les SEM pour un peu promouvoir le territoire [auprès des salariés]… »

Directeur de l'habitat, Plaine Commune, janvier 2014, entretien n°20

Que recouvre réellement cet objectif des politiques locales de l'habitat, particulièrement mis en avant dans les documents locaux et les discours des élus ? En premier lieu, les salariés ou plus généralement les actifs représentent des catégories de la population qui échappent pour l'essentiel à la précarité, par opposition aux chômeurs ou inactifs, dont nous avons vu qu'ils sont surreprésentés en banlieue rouge (cf. chapitres 2 et 3). Aux yeux des élus locaux, ces catégories semblent donc intéressantes à accueillir. Les attirer sur le territoire permettrait de faire reculer cette surreprésentation des habitants précaires.

A Vitry-sur-Seine, les acteurs des politiques locales ne précisent pas quelle catégorie sociale recouvre cette catégorie vaste et floue des « salariés » :

« Lina : Et donc vous disiez qu'il y a une volonté de fixer les salariés Vitriots mais est ce que de façon plus générale il y a une volonté d'attirer des classes moyennes dans la ville ?

La politique municipale s'oriente aujourd'hui vraiment en réponse soit aux besoins qui s'expriment localement soit aux besoins des salariés d'entreprises locales. Il n'y a pas de volonté particulière affichée de faire venir telle ou telle couche, non, non non, c'est vraiment une réponse à des besoins... »

Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, avril 2010, entretien n°25

A Plaine Commune, c'est plus généralement la demande des salariés qui est méconnue, et l'objectif est de « capter » cette demande :

« Lina : Mais vous savez s'il y a une demande de la part de ses salariés ?

Bah c'est-à-dire ce qu'on sait c'est qu'il y a énormément d'entreprises qui s'installent sur le territoire, donc ça c'est une donnée. Voilà, après on sait qu'il y a une grande méconnaissance entre ces salariés et l'offre produite sur le territoire. Par exemple il y a des logements PLS de manière très importante, souvent les cadres intermédiaires n'émargent pas naturellement au fichier de demande de logement social parce qu'ils pensent que ce n'est pas pour eux, enfin bon voilà. Par exemple la ZAC des Docks c'est 40 % de logement social, dedans il y a 30 % de PLS. Bon, autant sur le logement social il n'y a pas de difficultés à trouver des demandeurs, autant sur le PLS on sait que la demande existe mais on a du mal à la capter. Donc voilà, l'accession sociale c'est un peu pareil hein, je pense que les cadres n'imaginent pas forcément qu'il y a une accession à ces prix-là qui leur est ouverte. […] Et après bon, il y a une demande qui, enfin tout ça n'est pas si simple quoi. C'est-à-dire que d'abord les salariés c'est des familles donc il y en a un qui travaille là et puis l'autre qui travaille là-bas… Voilà donc il y a des arbitrages, et puis il y a toujours l'image du territoire, la question des écoles qui fait que, même si c'est pas cher c'est pas suffisant… parce que même si la ZAC des Docks c'est un écoquartier près de la Seine… »

Directeur de l'habitat, Plaine Commune, janvier 2014, entretien n°20

Dans son discours, le directeur de l'habitat de Plaine Commune fait le rapprochement entre salariés et cadres. La croissance des activités économiques du secteur tertiaire – essentiellement à la Plaine Saint-Denis depuis les années 1990 – s'est traduite par une progression des emplois de cette catégorie. Mais ces transformations du tissu économique local ont surtout accru le décalage entre les caractéristiques des emplois locaux et les qualifications de la population résidante, la majorité de ces cadres ne résidant pas à Saint-Denis. La volonté de favoriser l'installation des

salariés sur le territoire a plus spécifiquement comme objectif d'y attirer des cadres, légitimé par un rapprochement domicile-travail. Dans le cas de Vitry-sur-Seine, le développement des emplois très qualifiés du secteur tertiaire a été moins prononcé, et la catégorie des cadres supérieurs est moins spécifiquement visée. Quoi qu'il en soit, il est évident que cet axe des politiques locales de l'habitat est dirigé vers les franges supérieures des classes populaires et les classes moyennes, qui ont un emploi et peuvent prétendre à un logement PLS. Cette orientation paraît quelque peu illusoire dans le contexte francilien, d'autant plus que le raisonnement des acteurs locaux ne semble pas prendre en compte les différents membres des ménages, ni leurs stratégies résidentielles. Le directeur de l'habitat de Plaine Commune évoque toutefois les obstacles à leur emménagement, en particulier leurs représentations du territoire.

c) Le décalage entre la demande de logement social et l'offre produite

Finalement, les objectifs de production de logement très social, particulièrement ambitieux, sont loin d'être atteints[60]. A Saint-Denis, la part de PLAI ne représente que 15 % de la production de logement social depuis 2010. Ce taux très en deçà de l'objectif est toutefois en progression par rapport à la décennie précédente, où il n'atteignait que 5,4 % de la production de logement social. A Vitry-sur-Seine, nous ne disposons pas d'estimation chiffrée, mais nos entretiens attestent que les objectifs ne pourront pas être atteints, en raison du refus de l'Etat de financer plus de 10 % de PLAI au sein du logement social familial. En outre, ces écarts aux objectifs sont sans doute liés à la difficulté à établir des plans de financement pour les logements PLAI, alors qu'ils sont plus faciles à monter pour les logements PLUS et PLS (Driant, Li, 2012). A l'inverse, la proportion de logements PLS dans la production est plus élevée que prévue : elle atteint 22 % au lieu de 15 % à Saint-Denis. Quant à Vitry-sur-Seine, les responsables locaux voudraient limiter la production de logements PLS, mais se heurtent à une forte divergence de la part de l'Etat local.

Figure 4.18. Ecarts entre les objectifs et la production de logements sociaux selon le type de conventionnement à Saint-Denis depuis 2010 (ANRU compris)[61]

	PLAI	PLUS	PLS
Objectif fixé dans le PLH	35 %	50 %	15 %
Agréments délivrés depuis 2010	15 %	63 % dont 20 % PLUS-CD	22 %

Source : bilan mi-parcours du PLH 2010-2015 de Plaine Commune, observatoire de l'habitat

Il existe donc un décalage entre les logements sociaux produits en banlieue rouge et les caractéristiques des demandeurs de logement social inscrits dans les villes. Alors que les

60. Cette difficulté à atteindre les objectifs fixés a été soulignée dans d'autres contextes, par exemple à Saint-Etienne (Morel Journel, Sala Pala, 2012).

61. Ces données ont été calculées par l'observatoire de l'habitat à partir des logements sociaux programmés et réalisés et ne concernent que la moitié des logements, l'information n'étant pas connue pour 702 logements sociaux.

demandeurs de logement social éligibles aux logements PLS sont très peu nombreux dans les communes étudiées, ces logements représentent une part significative de la production de logement social, notamment à Saint-Denis. De l'autre côté, la production de logement PLAI est faible par rapport à la proportion de demandeurs éligibles. En 2007, la directrice de l'habitat de Plaine Commune soulignait le décalage entre la demande en logement social et l'offre produite :

> « Si on se rappelle que 88 % des demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs au plafond PLAI, on mesure le net décalage entre les besoins et l'offre produite. »
>
> Ancienne directrice de l'habitat de Plaine Commune, 2007 (Séminaire Saint-Denis)

La figure 4.19 donne la mesure de ce décalage à Vitry-sur-Seine[62] : le nombre de logements PLS prévus dans le PLH 2012-2017 est supérieur au nombre de demandeurs éligibles à ces plafonds ; la part de PLAI devrait représenter 25 % de la production alors que 52 % des demandeurs ont des ressources inférieures à ces plafonds.

Figure 4.19. Comparaison entre le niveau de ressources des demandeurs de logement social[63] et les objectifs de production selon les conventionnements à Vitry-sur-Seine

		PLAI	PLUS	PLS
Demandeurs de logement social éligibles aux plafonds	Nombre	2 736	2 434	114
	Part	52 %	46 %	2 %
Objectifs de production de logement social 2012-2017	Nombre	450	1 170	180
	Part	25 %	65 %	10 %

Source : PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine

Finalement, au nom d'un « rééquilibrage » de l'offre de logement et du peuplement en Île-de-France, l'Etat refuse de financer des logements très sociaux en nombre et pousse les villes de la banlieue rouge à produire de nombreux logements sociaux intermédiaires. Les collectivités ont une vision divergente, puisqu'elles souhaitent à la fois répondre aux besoins des populations modestes habitant sur le territoire, et attirer des catégories de populations plus aisées.

4.2.4. Négocier des exonérations aux surloyers pour favoriser le maintien des classes moyennes dans le parc social

Les mesures législatives prises par l'Etat depuis 2006 pour généraliser les surloyers dans le parc social, qui vont dans le sens d'une résidualisation du logement social, sont fortement contestées par les municipalités de la banlieue rouge. Le principe des surloyers, consistant à exiger un « supplément de loyer de solidarité » auprès des ménages aisés du parc social qui dépassent

62. Nous n'avons pas réussi à obtenir des données précises sur les ressources des demandeurs de logement social à Saint-Denis.

63. Ces données sont calculées à partir des 5 329 ménages demandeurs de logement social en 2010 qui ont indiqué leurs ressources dans leur demande.

les plafonds de ressources, est bien antérieur à 2006, mais a été pour l'instant peu appliqué par les bailleurs sociaux. La loi Engagement National pour le logement de 2006, puis la loi Molle de 2009, sont venues renforcer les dispositions législatives pour contraindre les bailleurs sociaux à exiger des surloyers auprès des ménages dont les ressources excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur[64]. Pour les ménages dont les ressources représentent le double des plafonds, s'ajoute une obligation à quitter leur logement social dans les trois ans (Driant, Li, 2012).

En banlieue rouge, les élus locaux considèrent que ces dispositions, orientées vers « l'éviction du logement social des familles qui ont des revenus moyens »[65], menacent la mixité sociale dans le parc social, et risquent de se traduire par une « paupérisation du parc social » (PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine, p. 322). Pour favoriser le maintien des classes moyennes dans le parc social, les élus dionysiens et vitriots se sont engagés dans des négociations avec l'Etat pour obtenir des exonérations :

> « Nous demandons l'exonération maximale de l'application du Supplément Loyer Solidarité (SLS) sur notre territoire puisque nous refusons la politique d'éviction du logement social des familles qui ont des revenus moyens mais risquent de se retrouver précarisés dans le logement libre. Nous souhaitons, en outre, maintenir la diversité sociale, de revenus, intergénérationnelle qui fait aussi la richesse du logement social. »
>
> Patrick Braouezec, préambule du PLH 2010-2015 de Plaine Commune

> « Dans le cadre du nouveau PLH (2012-2017), un des objectifs majeurs de la ville est de préserver la mixité dans le parc social par des exonérations du Supplément Loyer Solidarité (SLS). L'objectif est de maintenir les ménages dont les ressources dépassent les plafonds HLM, afin d'éviter des risques de paupérisation du parc social. »
>
> PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine, p. 322

A cet égard, la loi Molle prévoit des modulations pour l'application des surloyers dans les « zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements », en particulier dans la petite couronne francilienne[66]. A Saint-Denis et à Plaine Commune, les élus locaux se sont saisis de cette possibilité pour négocier une « exonération maximale du SLS sur le territoire » (PLH 2010-2015), afin « de maintenir une population de classes moyennes dans le logement social »[67]. Selon l'enquête d'occupation du parc social réalisée

64. La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loin ENL) modifie l'article L 441-3 du Code de la construction et de l'habitation. Il est indiqué que « les organismes d'habitations à loyer modéré perçoivent des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L.441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements, sans que la somme du loyer et du surloyer puisse excéder 25 % des ressources des personnes vivant au foyer ». Quant à la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (article L.445-1 du CCH), elle impose de consigner le supplément de loyer de solidarité dans la convention d'utilité sociale (CUS) que chaque organisme HLM doit conclure avec l'Etat.

65. Propos employés par Patrick Braouezec dans le préambule du PLH 2010-2015 de Plaine Commune.

66. L'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement précise la liste des communes concernées (zones A, B1 et B2).

67. Selon le responsable de l'observatoire de l'habitat de Plaine Commune (entretien n°11, décembre 2011).

par Plaine Commune Habitat en 2012, les ménages dépassant les plafonds PLUS sont 850, soit 5,3 % des 16 000 locataires du bailleur communautaire. Dans un premier temps, les élus communautaires ont demandé une exonération s'appliquant à l'ensemble des logements sociaux de Plaine Commune, ce qui a été refusé par l'Etat. La deuxième proposition, qui prévoit une exonération du SLS sur la majeure partie du territoire, incluant 97 % des logements sociaux, a été acceptée par l'Etat. Les 3 % des logements sociaux non exonérés du SLS sont situés dans « des zones loin des quartiers ANRU, où il y a moins de logement social, où il y a moins de logements potentiellement indignes »[68]. En définitive, il s'agit de zones caractérisées par des faibles proportions de logement social ou d'habitat indigne, potentiellement plus attractives pour les classes moyennes. Selon la direction de l'habitat de Plaine Commune, « l'impact de l'exonération du SLS, s'il est difficile à évaluer, semble néanmoins constituer un élément important pour infléchir les effets de spécialisation du parc social existant en limitant les départs des ménages 'structurants' vers un parc de logements plus attractif dans un contexte de multiplication des constructions. » (Bilan triennal du PLH 2010-2015 de Plaine Commune, p. 22).

A Vitry-sur-Seine, une étude sur l'occupation du parc social a été réalisée pour délimiter un périmètre d'exonération du SLS, l'objectif étant de demander l'exonération dans les zones où « il est avéré que les effets du SLS auraient un impact négatif sur la mixité sociale des ensembles résidentiels » afin de « conserver une population diversifiée dans le parc social » (PLH 2012-2017, p. 188 et 322)[69]. La Ville de Vitry-sur-Seine a négocié un périmètre d'exonération du SLS sur l'ensemble du territoire communal, à quelques exceptions près[70]. Néanmoins, la zone du PLU correspondant aux Grands Ensembles Est et Ouest et à la cité Balzac, n'est pas intégrée dans ce périmètre. En contrepartie de ces exonérations, la Ville de Vitry-sur-Seine s'est engagée auprès de l'Etat à favoriser le relogement des ménages locataires du parc social dépassant les plafonds de ressources dans des logements intermédiaires, de type PLS (entretien avec le responsable du logement social de Vitry-sur-Seine, juin 2013).

La négociation d'exonérations larges à la législation sur les surloyers n'est pas propre aux municipalités de la banlieue rouge, mais elle révèle la volonté de maintenir des classes moyennes dans le parc social, pour en limiter la paupérisation.

68. Ibid.

69. Cela est évalué à partir d'un « indicateur de fragilité », agrégeant la répartition des ménages selon leur niveau de ressources par rapport aux plafonds PLUS, le taux de chômage, la part de familles monoparentales, la part de ménages bénéficiaires d'aides au logement, en somme des indicateurs utilisés de manière tout à fait classique pour mesurer les difficultés des quartiers politique de la ville. Selon l'étude portant sur 4 424 logements situés hors ZUS et gérés par quatre bailleurs (OPH, SEMISE, Valophis et Logirep), 10 % des ménages ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS.

70. Cette exonération ne concerne pas les secteurs situés en zones UF (territoires dédiés à l'activité), UD (secteur des grands ensembles), UN (grands équipements implantés dans des espaces naturels) et N (zone naturelle) du PLU, ni les opérations neuves et le secteur de l'OIN.

4.3. Les limites de la mixité sociale dans le parc social : diversifier l'offre de logement dans les quartiers d'habitat social

En banlieue rouge, les quartiers d'habitat social construits après la Seconde Guerre Mondiale ont connu une paupérisation marquée depuis les années 1970 (cf. chapitre 2). Dans ces quartiers, les municipalités cherchent à diversifier le parc de logement en développant une offre non sociale. Selon les élus locaux, la spécialisation du parc social dans le logement des ménages les plus défavorisés ne faciliterait pas le maintien des classes moyennes :

> « Au début des années 1980, le logement social était encore un logement qui permettait la mixité sociale. C'est-à-dire que c'était encore un logement où pouvait cohabiter un spectre assez large de la diversité sociale, ce qui est quand même de moins en moins vrai et ce qui sera probablement de moins en moins vrai à l'avenir : la baisse des plafonds, la systématisation des surloyers, tout ça est clairement orienté vers 'il faut faire sortir du logement social les gens qui auraient la possibilité d'être ailleurs'. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

A Saint-Denis, les élus font le constat de l'échec de leur stratégie de peuplement dans le centre-ville rénové, le quartier ayant connu une paupérisation marquée depuis les années 1990, liée au départ de ménages de classes moyennes remplacés par des ménages plus modestes (Jourdan, 2007). De manière générale, la paupérisation des quartiers d'habitat social se poursuit dans les terrains étudiés et les stratégies de mixité sociale dans le parc social ne donnent pas les résultats escomptés. Par conséquent, de nouveaux moyens sont mobilisés pour favoriser la mixité sociale dans les quartiers d'habitat social, consistant à y diversifier l'offre de logement par le biais du programme national de rénovation urbaine. Mais dans les projets de rénovation urbaine des trois terrains, la diversification de l'offre de logement est très variable. La façon dont les municipalités communistes reprennent à leur compte l'injonction de l'Etat à diversifier les quartiers d'habitat social nous semble néanmoins révélatrice de l'évolution de leurs stratégies de peuplement. L'éventualité d'un déconventionnement du parc social dans le centre-ville de Saint-Denis illustre bien ce changement, et représente selon nous un exemple emblématique des nouvelles politiques de l'habitat déployées en banlieue rouge.

4.3.1. Un exemple emblématique de l'échec des stratégies de mixité sociale dans le parc social : vers un déconventionnement du logement social dans le centre-ville rénové de Saint-Denis ?

Dans les logements sociaux de la Basilique, la paupérisation du peuplement et la dévalorisation du quartier préoccupent la municipalité depuis le début des années 2000. Ce quartier, construit à la fin des années 1980, devait être une vitrine de Saint-Denis et participer à la reconstruction de son identité locale, déstabilisée par les recompositions sociales et économiques à l'œuvre en banlieue rouge (cf. chapitre 2). C'est à cette époque que la municipalité érige la mixité sociale en priorité des politiques locales de l'habitat (Bacqué, Fol, 1997). La mixité fonctionnelle du quartier, la conception des espaces publics, ainsi que la diversité architecturale des logements

sociaux devaient favoriser la mixité sociale. Le projet, composé à 80 % de logements sociaux, vise à endiguer le départ des classes moyennes de la ville, tout en intégrant les populations ouvrières. En termes de peuplement, la municipalité espérait attirer dans le parc de logements neufs (1 500 logements) tant des ménages en ascension sociale des quartiers périphériques, des professionnels de la ville, des enfants de dionysiens, que des ouvriers (Ibid.).

Mais dès la fin des années 1990, le quartier est marqué par une paupérisation et un départ des classes moyennes, n'échappant pas aux transformations sociales du parc social malgré sa situation en centre-ville et sa qualité architecturale (Jourdan, 2007). L'image du quartier s'inverse dans les représentations des élus locaux : la forme urbaine – dalles, escaliers, passerelles – pensée pour faciliter les interactions sociales, est aujourd'hui souvent invoquée comme la cause des problèmes de délinquance dans le quartier :

> « Il y a une étude assez compliquée pour essayer de redéfinir les espaces : entre les espaces publics, les espaces privatifs. C'est compliqué, très compliqué parce que le choix urbain de départ est un choix qui facilite toutes les traversées possibles, les perméabilités, donc forcément, revenir là-dessus, c'est revenir sur des choix urbains d'origine, et donc forcément c'est contrarier le fonctionnement même de ces quartiers tels qu'ils ont été conçus. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

Pour empêcher le « basculement » du quartier, deux formes d'intervention sont envisagées, la résidentialisation et le déconventionnement d'une partie des logements sociaux :

> « Je pense qu'on a quand même une trop grande proportion de logement social. Et alors je me pose la question de déconventionner une partie du parc. (…) Si on ne veut pas que ça bascule, il faut qu'on fasse deux ou trois choses au minimum, un c'est résidentialiser, et puis il faut sans doute diversifier l'habitat à l'intérieur. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, 2005, entretien n°1

A partir de 2008, plusieurs opérations de résidentialisation ont été menées dans la ZAC Basilique, entrainant la fermeture ou la privatisation d'une partie de l'espace public :

> « Forcément ça se traduit par des réflexions sur tout ce qui est coursives, tout ce qui est circulations à l'intérieur des bâtiments, qui sont privatisées ou résidentialisées. Donc ça, ça va se faire. On commence d'ailleurs par l'îlot 1. Donc on va essayer, on va fermer toutes les coursives intérieures. On risque aussi de fermer les accès sur dalle au-dessus de Carrefour, au-dessus de l'îlot 8 là. Enfin c'est assez compliqué parce qu'on contrarie vraiment un fonctionnement originel. Et donc c'est pas facile et en même temps, voilà, ça fonctionne pas bien. Les gens s'en plaignent. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

Quant au projet de déconventionnement, il est évoqué depuis 2005 par l'élu à l'aménagement à Saint-Denis et Plaine Commune, qui est également le président de Plaine Commune Habitat. Les premiers débats à ce sujet, pendant la campagne municipale de 2008, n'ont donné lieu à aucune décision. Mais depuis le renouvellement de mandat de l'équipe municipale en mars 2014, le projet est à nouveau évoqué. Au printemps 2014, une étude urbaine sur les évolutions de peuplement dans la ZAC Basilique et la résidentialisation a été engagée par Saint-Denis, Plaine Commune et Plaine Commune Habitat à la demande des élus, inquiets du devenir du quartier.

Le projet de déconventionnement est justifié par l'inadaptation des logements sociaux de la

ZAC Basilique à la demande :

> « On a encore un problème architectural, c'est-à-dire qu'on a des logements où la conception n'est pas adaptée au logement social dans le sens où elles produisent beaucoup de surfaces avec une habitabilité réduite. Et donc ça pose problème, c'est-à-dire que c'est devenu très cher, pour une habitabilité restreinte, et la tendance du coup est de mettre les gens le plus APLisés possibles pour que ce soit supportable. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, 2005, entretien n°1

En raison de la conception architecturale, certains logements ont une surface élevée mais intégrant de nombreuses parties à l'habitabilité restreinte (pièces de forme triangulaire par exemple). Ainsi, les loyers seraient trop élevés pour certaines familles habitant le logement social, au regard de la surface réellement utilisable :

> « On a quelques logements qui, de par leur typologie, ne sont plus adaptés à ce que sont les règles qui régissent aujourd'hui le logement social. Notamment le loyer au m² habitable non révisé. Mais le fait aujourd'hui que la surface corrigée ne vous permette plus de pondérer. A la limite, elle majore parce qu'il faut prendre en compte les terrasses, toutes les caves… Donc au fond, on a des prix de loyers qui sont très chers pour des surfaces qui ont des qualités énormes sur le plan architectural, de l'habitabilité, mais où il faut payer de la surface morte. Et mettre dans le loyer de la surface morte, c'est pas forcément malheureusement un luxe que peut s'autoriser aujourd'hui le logement social, avec les familles qui y vivent avec les contraintes qui sont les leurs. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

Conçus à l'origine pour attirer des classes moyennes, ces logements à l'architecture originale seraient difficiles à louer :

> « Donc on a du mal à louer ces logements. Et on a du mal à générer une utilisation de ces logements qui soit un peu conforme à ce qu'était le parti-pris architectural. C'est-à-dire qu'en fait y a une occupation de ces logements qui est souvent beaucoup trop importante au regard de ce qui devrait être le fonctionnement. Je pense notamment à l'îlot Gailhoustet au-dessus de la galerie commerciale. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

Mais ces logements sociaux à la conception originale ne représentent qu'une part minime des logements de la ZAC Basilique.

Le déconventionnement pourrait être effectif dès 2018, date de la fin de convention des logements sociaux. Concrètement, cela peut se traduire soit par la vente des logements sociaux, soit par la location sans réglementation sur les plafonds de ressources des ménages et de loyers :

> « Donc moi je pense que ça ne serait pas absurde d'essayer, soit de le déconventionner, de le garder en partie locative, soit d'en faire une opération en accession, quoique je me méfie beaucoup parce que c'est des immeubles qui génèrent des charges relativement lourdes, qui sont d'un entretien un peu compliqué, avec des imbrications en plus. Donc je sais pas si c'est la bonne formule, mais en tout cas on pourrait imaginer les sortir du conventionnement pour aller vers des loyers libres qui pourraient se traduire par une liberté un peu d'attribution, voilà à des gens qui… ca se traduirait pas forcément par une augmentation importante des loyers mais des attributions qui font que, parfois, quand vous avez 100 m² mais avec une seule pièce fermée, vous pouvez l'attribuer à un couple avec un enfant si c'est son choix. Voilà, sortir des contraintes. A mon avis ça aura peut-être un petit

> intérêt sociologique et un petit intérêt…et puis de renvoyer ces logements à ce qu'était un peu leur idée de départ sur l'utilisation de l'espace. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

Pour l'instant, c'est plutôt la location qui semble privilégiée, la vente présentant le risque de dégradation des copropriétés.

L'inadaptation des logements à la demande sert à légitimer le projet de déconventionnement, mais vise essentiellement à lutter contre la paupérisation du quartier. Les élus considèrent que la proportion de logement social est trop élevée dans le quartier, et qu'il faut diversifier l'offre de logement. En outre, cet exemple conduit à s'interroger sur le devenir des nombreuses opérations de logement social qui arrivent au terme du conventionnement[71] : les élus locaux envisagent-ils de les déconventionner comme dans la ZAC Basilique ?

Outre ce projet spécifique qui concerne le centre-ville de Saint-Denis, plusieurs projets de rénovation urbaine sont réalisés dans les quartiers d'habitat social de nos trois terrains. En s'appuyant sur le développement d'une offre de logement non sociale, ces projets visent à diversifier le peuplement dans ces quartiers, et à favoriser la mixité sociale.

4.3.2. Une diversification variable de l'offre de logements selon les projets de rénovation urbaine

Dans le programme national de rénovation urbaine, l'injonction de l'Etat à diversifier les quartiers d'habitat social pour transformer leur peuplement constitue un pilier central (Lelévrier, 2010). Malgré un recul affiché par rapport au « schéma simpliste »[72] prôné par l'ANRU, la majorité des municipalités communistes ont repris à leur compte ce précepte de diversification de l'offre de logement[73], censé favoriser la mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine. Cette volonté de développer le logement privé ou intermédiaire dans les quartiers d'habitat social est révélatrice de l'évolution des stratégies de peuplement, la mise en œuvre de la mixité sociale dans le parc social se révélant très complexe.

Dans les trois communes étudiées, la diversification de l'offre de logements dans les quartiers en rénovation urbaine est très variable. A Vitry-sur-Seine, une minorité de logements sociaux sont reconstruits sur site (119 sur les 650 détruits), ce qui limite fortement leur proportion dans l'opération de rénovation urbaine du quartier Balzac (24 %). Ainsi, les logements participant à la diversification de l'offre sont largement majoritaires dans le programme (76 % des logements construits, dont 46 % de logements en accession libre et 30 % de logements locatifs intermédiaires).

A Bagnolet, l'essentiel des reconstructions de logements sociaux est prévu sur site : sur les

71. Source : Saint-Denis au fur et à mesure, n°59, juin 2012

72.Nous reprenons les termes de la directrice de l'unité territoriale de rénovation urbaine de Saint-Denis (entretien n°13, janvier 2012).

73. Le volet diversification du programme national de rénovation urbaine désigne la création d'une nouvelle offre de logements dans les quartiers faisant l'objet d'un projet : accession libre, locatif libre, accession sociale, mais également logements sociaux intermédiaires (PLS).

280 logements sociaux détruits, seuls 40 sont reconstruits hors site. Le volet diversification sur site est toutefois assez important, ce qui répartit le programme à parts quasiment égales entre logements sociaux (48 %) et logements en accession à la propriété ou locatifs intermédiaires (52 %). Le nombre de logements en accession à la propriété pourrait toutefois être revu à la baisse, suite au changement de majorité municipale en mai 2014[74].

A Saint-Denis, la diversification de l'offre de logement est très variable selon les quartiers faisant l'objet d'une opération de rénovation urbaine. La Ville compte cinq projets de rénovation urbaine, dont un intercommunal associant Aubervilliers (Cristino Garcia Landy). Certains projets n'incluent pas de démolitions de logements sociaux ou très peu (Floréal-Saussaie-Courtille et Franc-Moisin/Bel-Air). A l'échelle de Saint-Denis, la majorité des logements sociaux détruits sont reconstruits sur site (495 sur les 772 détruits, soit 64 %. Cela réduit d'emblée les effets de la diversification de l'offre de logements dans les projets de rénovation urbaine. Quant au volet diversification, il est plus ou moins développé selon les quartiers. Dans la majorité des quartiers en rénovation urbaine, le projet ne prévoit pas de construction de logements en accession libre ou très peu (Floréal-Saussaie-Courtille, Saint-Rémy Joliot-Curie et Pierre Sémard). Il existe pourtant une volonté politique de développer l'accession à la propriété dans les quartiers d'habitat social :

> « Le retour de la promotion privée ciblée prioritairement sur l'accession à la propriété de propriétaires occupants constitue un objectif important dans la perspective du développement d'une mixité sociale. Les difficultés rencontrées par le passé sur certains programmes d'accession dans ces quartiers sensibles soulignent la nécessité de définir une stratégie précise sur cette question et notamment d'identifier des modalités de partenariat avec les promoteurs privés et des conditions propices à l'arrivée de nouvelles populations porteuses d'une réelle diversification. »
>
> CTRU Plaine Commune, janvier 2007, p. 8

Mais l'échec de programmes d'accession à la propriété antérieurs dans les « quartiers sensibles » de la politique de la ville conduit les responsables locaux à se montrer prudents ; certains de ces quartiers ne seraient pas suffisamment attractifs pour des accédants à la propriété :

> « Après sur le volet diversification de l'offre, c'est pareil, il y a des débats un petit peu, qui s'apaisent aujourd'hui, mais si vous voulez la manière dont l'ANRU a amené les choses avec des principes presque idéologiques de dire : il faut qu'il y ait de l'habitat privé dans tous les quartiers d'habitat social pour faire de la mixité sociale…[…] Floréal franchement il n'y a pas moyen, pas moyen…pas de marché [pour l'accession privée]. »
>
> Directrice unité territoriale rénovation urbaine de Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

D'autres segments de l'offre (accession sociale et locatif libre) participent à la diversification dans ces quartiers, qui reste toutefois modeste pour l'instant. En revanche, le développement du

74. Le projet ANRU de Bagnolet a connu des retards de calendrier particulièrement importants. Pour l'instant, concernant le volet démolition-reconstruction, seule une opération de 65 logements sociaux réalisée par l'OPH de Bagnolet a été livrée en octobre 2011, pour assurer une partie des relogements avant les démolitions. Aucun immeuble de logements sociaux n'a été démoli. Quant au volet diversification, une opération de 80 logements privés rue Pierre et Marie Curie est en cours de construction. En revanche, deux permis de construire signés par le maire au profit du groupe Eiffage pour deux opérations de 96 et 88 logements sur l'îlot Blanqui ont été annulés par le nouveau maire en mai 2014.

logement privé est plus important dans d'autres quartiers en rénovation urbaine, en particulier à Cristino Garcia et à Franc-Moisin/Bel-Air, « sans aucune difficulté pour faire venir les opérateurs » (Directrice de la Rénovation Urbaine de Saint-Denis, entretien n°13).

Figure 4.20. Projets de rénovation urbaine dans les terrains

(a) À Bagnolet

Quartier	Démolitions et réhabilitations	Reconstructions sur site	Reconstructions hors site
Malassis-La Noue	280 logements sociaux détruits	240 logements sociaux (48 %) 260 logements en accession à la propriété ou locatifs intermédiaires (52 %)	40 logements sociaux

Source : convention ANRU de Bagnolet, 2009

(b) À Saint-Denis

Quartier	Démolitions et réhabilitations	Reconstructions sur site	Reconstructions hors site
Saint-Rémy Joliot Curie	412 logements sociaux détruits 432 logements sociaux réhabilités	146 logements sociaux (27 %) 49 logements PLS (9 %) 73 logements locatifs libres (14 %) 43 logements accession (8 %) 220 logements sociaux spécifiques (42 %)	139 logements sociaux
Pierre Sémard	320 logements sociaux détruits 520 logements sociaux réhabilités	182 logements sociaux (52 %) 70 logements en accession (20 %) 46 logements en accession sociale (13 %) 50 logements en locatif libre (15 %)	20 logements sociaux à Brise-Echalas (centre-ville) 30 logements sociaux dans ZAC Bel Air 88 logements sociaux dans autres communes de l'agglomération
Franc-Moisin Bel-Air	10 logements sociaux détruits 985 logements sociaux réhabilités	96 logements sociaux, dont 65 acquisitions-améliorations (18 %) 156 logements en accession (29 %) 127 logements en accession sociale (23 %) 33 logements locatifs libres (6 %) 130 logements étudiants (24 %)	
Floréal-Saussaie-Courtille	1 268 logements sociaux réhabilités	45 logements en accession sociale 30 logements locatifs libres	
Cristino Garcia	143 logements sociaux de fait détruits 30 logements sociaux détruits	304 logements sociaux (25 %) 88 logements locatifs libres (7 %) 841 logements en accession (68 %) dont 559 hors périmètre ANRU mais à proximité (au sud de la rue du Landy)	

Source : Programme de rénovation urbaine de Saint-Denis, Revue de projet n°3, 27 novembre 2013

(c) À Vitry-sur-Seine

Quartier	Démolitions et réhabilitations	Reconstructions sur site	Reconstructions hors site
Balzac	650 logements sociaux détruits	119 logements sociaux (24 %) 152 logements locatifs intermédiaires (30 %) 233 logements en accession libre (46 %)	1 206 logements sociaux

Source : Convention ANRU de Vitry-sur-Seine, 2007

Finalement, la diversification de l'offre de logements s'est effectuée à divers degrés selon les communes : très importante dans le quartier Balzac à Vitry-sur-Seine, elle est plus modérée à Bagnolet, la majorité des logements sociaux étant reconstruits sur site ; et elle reste assez limitée à Saint-Denis, à l'exception du quartier Franc-Moisin Bel-Air. Les projets de rénovation urbaine dionysiens visent toutefois à revaloriser les quartiers d'habitat social, afin de favoriser le développement du logement privé et d'attirer des habitants aisés à plus long terme[75].

4.4. Conclusion

Les élus locaux de la banlieue rouge expriment une détermination à produire des logements sociaux, afin de loger les populations modestes présentes sur leur territoire. Toutefois, nous avons montré qu'il existe des différences importantes selon les communes étudiées : à Vitry-sur-Seine, la Ville cherche à maintenir son taux de logement social autour de 40 %, tandis qu'à Bagnolet et Saint-Denis, les stratégies de production entraînent une diminution du poids du parc social, au profit d'une offre de logement privé qui doit permettre de diversifier le peuplement.

La production de logements sociaux aux conventionnements diversifiés représente le principal moyen mobilisé par les collectivités de la banlieue rouge pour mettre en œuvre leurs politiques de mixité sociale dans le parc social. Les logements sociaux ne sont pas destinés qu'aux classes populaires, mais à une diversité de population. L'essor de la production de logements sociaux intermédiaires (PLS) et l'application d'exonérations aux surloyers attestent de la volonté d'attirer ou maintenir des classes moyennes dans le parc social. En même temps, les municipalités de la banlieue rouge cherchent à répondre aux besoins en logement des populations démunies présentes sur leur territoire, en produisant des logements très sociaux. Mais en la matière, elles se heurtent aux injonctions divergentes de l'Etat, qui souhaite « rééquilibrer » ces territoires en limitant la spécialisation du logement social dans l'accueil des populations pauvres, et les incite à mobiliser le conventionnement PLS pour diversifier leur peuplement. Quant aux

75. Cette perspective est évoquée par la directrice de la rénovation urbaine de Saint-Denis dans le cas du quartier Saint-Rémy : « Et sur Saint-Rémy, non quand même Saint-Rémy post-démolition, j'y pense pas parce que c'est pas pour tout de suite parce qu'il faut déjà qu'on ait construit et relogé pour démolir tout le reste de la cité, mais post-démolition dans les programmes de construction neuve on prévoit de l'accession, et de l'accession classique et de l'accession sociale, donc on prévoit deux programmes distincts parce qu'on se dit là quand même on est à proximité du tramway, du centre-ville… C'était vraiment le parc, la cité qui déqualifiait le quartier, mais il y a des commerces, enfin il y a tout, il y a l'accès à l'autoroute, enfin on est vraiment super bien situé. » (entretien n°13, janvier 2012).

municipalités de la banlieue rouge, elles poursuivent une politique de peuplement du parc social plus ambivalente : à leurs yeux, ce secteur doit accueillir à la fois les plus démunis et les classes moyennes.

Dans ce chapitre, nous avons identifié des continuités dans les politiques locales menées en banlieue rouge. Le rapport d'opposition à l'Etat, caractéristique du communisme municipal, continue de distinguer les municipalités de la banlieue rouge. Ces dernières restent très investies dans la négociation avec l'Etat, non seulement pour obtenir un soutien financier à leurs politiques de l'habitat, mais également pour favoriser des évolutions législatives, inspirées de leurs innovations locales.

Dans la dernière partie, nous avons souligné les limites des stratégies de mixité sociale dans le parc social. Dans les quartiers d'habitat social construits après la Seconde Guerre Mondiale, marqués par une paupérisation, les élus locaux tentent de diversifier l'offre de logement à travers les projets de rénovation urbaine.

Chapitre 5. Le développement du logement privé et de l'accession sociale à la propriété : réguler pour produire des logements abordables ?

> « Nous sommes forcément sensibles au fait que la ville ne peut pas se construire sans partenariat avec les opérateurs privés, et en même temps, nous ne pouvons pas non plus accepter que la ville se fasse uniquement au gré des cycles de l'économie et de l'immobilier.»
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, 2005

Jusqu'aux années 1990, les municipalités de la banlieue rouge restent opposées à la construction de logements privés produits par des promoteurs immobiliers. En décidant d'ouvrir leur territoire à ce secteur du marché du logement, les élus locaux ont opéré une rupture majeure dans leurs politiques locales de l'habitat. Dans les années 1990, ils constatent que les ménages en ascension sociale quittent la banlieue rouge pour accéder à la propriété (Bacqué, Fol, 1997). L'essor de la production de logement privé doit permettre à ces ménages de poursuivre leur parcours résidentiel sur place, et attirer des classes moyennes extérieures au territoire afin de lutter contre la paupérisation du peuplement. Pour autant, les municipalités communistes maintiennent un fort interventionnisme, et cherchent à réguler les marchés fonciers et immobiliers en négociant avec les promoteurs immobiliers.

Dans la première partie du chapitre, nous analysons cette transformation des politiques locales de l'habitat, et les pratiques de régulation qui y sont associées. Dans la seconde partie du chapitre, nous présentons les stratégies de production de logements dans le secteur de l'accession sociale à la propriété. Le développement de ce secteur complète les pratiques de régulation de la promotion immobilière privée, afin de favoriser la production de logements aux prix de vente abordables.

5.1. Le développement de la promotion immobilière privée en banlieue rouge : de « l'ennemi de classe »[1] à un acteur partenaire

La décision de développer le logement privé prend place dans un contexte spécifique, marqué par la paupérisation du peuplement dans le logement social, l'attractivité grandissante des communes de banlieue pour les promoteurs immobiliers en lien avec la tendance haussière des marchés fonciers et immobiliers, mais également la diffusion des idées des communistes refondateurs. D' « ennemis de classe », les promoteurs immobiliers sont devenus des partenaires des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge.

1. Expression empruntée à la directrice de l'urbanisme de Vitry-sur-Seine, qui travaille dans les services de la ville depuis 1986.

5.1.1. Une « frilosité »[2] à l'égard des promoteurs immobiliers jusqu'aux années 1990

Jusqu'aux années 1990, le logement social occupe une place centrale dans les politiques de l'habitat en banlieue rouge, afin de satisfaire les besoins en logement de la classe ouvrière (cf. chapitre 2). Comme le souligne B. Bréville, les municipalités communistes considèrent que les politiques nationales du logement, qui favorisent les spéculateurs fonciers et les promoteurs immobiliers, ne peuvent pas régler la crise du logement : « le choix des HLM montre la volonté d'extraire le logement de la main du marché, des spéculateurs fonciers et des promoteurs immobiliers : il doit être l'affaire de la collectivité. » (Bréville, 2011, p. 357). Selon l'élu à l'urbanisme dans les années 1970 à Saint-Denis, la politique de l'Etat permet aux sociétés immobilières de « réaliser des bénéfices scandaleux » (Ibid., p. 362). Les promoteurs immobiliers, acteurs du régime capitaliste, représentent alors des « ennemis de classe » :

> « Parce que moi j'ai connu une période où je ne savais pas ce que c'était un promoteur, pendant 10 ans, c'était un ennemi de classe ! [rires] »
>
> Directrice de l'urbanisme[3], Vitry-sur-Seine, mars 2010, entretien n°25

Des documents d'urbanisme restrictifs sont élaborés pour empêcher le développement de constructions du secteur privé, logements comme bureaux : en particulier le changement d'usage de parcelles est interdit, ce qui entrave l'édification de logements dans les zones industrielles. En outre, les municipalités communistes adoptent des stratégies de réserve foncière : elles achètent massivement du foncier pour empêcher les promoteurs de construire du logement privé :

> « On achetait pour empêcher les promoteurs [de construire]. C'est à dire pour empêcher la spéculation, c'est à dire qu'on était dans une période à la fin des années 1980, début des années 1990 là, avec la bulle spéculative, donc ça nous crevait tous le cœur de voir, de voir les trucs partir, multipliés par 4 ou 5 dans les 2 ans qui suivaient donc il y avait aussi pas mal ça. »
>
> Directrice de l'urbanisme, Vitry-sur-Seine, mars 2010, entretien n°25

Ces stratégies de réserve foncière visaient également à lutter contre la spéculation ; à la fin des années 1980, le marché immobilier francilien est en effet touché par un phénomène de bulle. Dans les années suivantes, ces réserves foncières ont permis aux municipalités communistes de maîtriser les caractéristiques des logements produits sur leur territoire et d'imposer certaines conditions aux promoteurs immobiliers.

Jusqu'aux années 1990, c'est une attitude de « frilosité » qui reste de mise à l'égard de la promotion immobilière privée en banlieue rouge :

> « Lina : Est-ce qu'avant 1998, il y avait une volonté politique d'empêcher le développement de la promotion privée ?
>
> Une frilosité, oui. (…) c'est vrai que c'était pas une tendance lourde l'accession… Bon et la réponse était plutôt d'offrir un parcours dans le logement social. »

2. Propos de l'ancienne directrice de l'habitat de Plaine Commune (février 2012, entretien n°14).

3. La Directrice de l'urbanisme de Vitry-sur-Seine travaille dans les services de la Ville depuis 1986.

Ancienne directrice de l'habitat, Plaine Commune, février 2012, entretien n°14

A cet égard, l'adjoint à l'urbanisme de Saint-Denis évoque l'absence de programmes d'accession à la propriété dans les années 1960-1970, ce qu'il estime problématique avec le recul :

« Le problème qu'il y a eu dans les années 1960-1970, c'est l'absence de programmes d'accession à la propriété. »

Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, 2005, entretien n°1

Mais à l'époque, il n'apparaissait pas nécessaire aux élus locaux de développer le logement privé, le secteur du logement social permettant selon eux de satisfaire les aspirations de leur population en termes de parcours résidentiels :

« Ça ne nous semblait pas identifié comme une attente forte. »

Elu à l'urbanisme et l'habitat, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°29

A Vitry-sur-Seine, les orientations des politiques de l'habitat restent déterminées par l'identité ouvrière jusqu'au milieu des années 1990 ; les élus ne veulent pas attirer une population bourgeoise qui déstabiliserait cette identité (Akchar, 2013) :

« Certains élus ne voulaient pas changer d'image, changer de composition sociale et d'électorat ; d'autres n'en avaient pas conscience. »

Directrice de l'urbanisme, Vitry-sur-Seine, mars 2010, entretien n°24

Bien que l'objectif de mixité sociale devienne prioritaire dans les politiques locales de l'habitat dès les années 1980 en banlieue rouge, les élus locaux considèrent à cette époque le logement social comme un secteur du parc assez diversifié :

« Mais aussi parce qu'à l'époque, le logement social était un logement…au début des années 1980, c'était encore un logement qui permettait la mixité sociale. »

Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

Le programme de rénovation du centre-ville de Saint-Denis, illustre très bien cette vision du logement social. Au nord-est du centre-ville, dans un secteur marqué par l'insalubrité, une vaste opération de rénovation est menée à la fin des années 1980. La programmation des logements est composée à 80 % de logement social ; seules quelques petites opérations d'accession à la propriété sont réalisées. En termes de peuplement, la Ville affiche un objectif de mixité sociale : les atouts du nouveau quartier doivent permettre de loger « de l'illettré à l'universitaire » (Bacqué, Fol, 1997). Dans les années qui suivent, les élus locaux sont surpris de constater que le quartier n'échappe pas au mouvement de paupérisation du logement social (Jourdan, 2007). Dans la mesure où le logement social ne leur semble plus en capacité d'attirer des populations diversifiées, ils vont redéfinir le contenu des politiques locales de l'habitat.

5.1.2. La rupture : l'ouverture de la banlieue rouge à la promotion immobilière depuis les années 1990, « laisser faire le marché »

Dans les années 1990, l'image des promoteurs immobiliers privés évolue profondément en banlieue rouge : les municipalités communistes décident de « laisser faire le marché »[4] et de

4. Nous verrons par la suite que cette expression a été empruntée plusieurs fois au cours des entretiens, sur les

développer le logement privé, après plusieurs décennies d'opposition radicale aux promoteurs immobiliers et au marché. Cette transformation des politiques locales de l'habitat est sous-tendue par des objectifs de diversification du peuplement, et la volonté d'attirer des classes moyennes. Elle repose également sur le constat que certains ménages en ascension sociale ont quitté la banlieue rouge pour poursuivre leur parcours résidentiel et accéder à la propriété, ne trouvant que peu d'offre correspondant à leurs aspirations dans ces territoires (Bacqué, Fol, 1997).

A Saint-Denis, l'ouverture à la promotion immobilière privée intervient dans les années 1990, dans le cadre du vaste projet de transformation urbaine de la zone industrielle de la Plaine-Saint-Denis. A Vitry-sur-Seine et Bagnolet, la transformation des politiques locales de l'habitat est plus tardive. A Vitry, une nouvelle stratégie de développement urbain est définie au début des années 2000, et à partir de 2005 la production de logement privé commence à progresser fortement. A Bagnolet, la municipalité est restée opposée au développement de la promotion immobilière privée jusqu'aux élections municipales de 2008 ; après sa réélection pour un 2ème mandat, le maire, avec l'appui de son premier adjoint, a porté une politique d'ouverture massive à la promotion immobilière.

a) Saint-Denis : une ouverture à la promotion immobilière dans le cadre du projet de transformation urbaine de la Plaine Saint-Denis

A Saint-Denis, ce sont les communistes refondateurs qui décident d'ouvrir le territoire à la promotion immobilière, après une dizaine d'années de débats autour du devenir de la Plaine Saint-Denis. Dans un premier temps, au début des années 1990, c'est la stratégie de développement économique local qui évolue afin d'encourager la construction de bureaux et le développement d'activités tertiaires à la place des anciennes friches industrielles (cf. chapitre 2). Dans un second temps, les élus choisissent de développer également le logement privé, en particulier à la Plaine Saint-Denis. Ils démarchent alors les promoteurs immobiliers pour les attirer sur leur territoire, comme le souligne l'ancienne directrice de l'habitat de Plaine Commune :

> « Bon c'est le maire, Patrick Braouezec à l'époque, c'est l'adjoint à l'aménagement, c'est Didier Paillard, le maire actuel, qui ont décidé d'aller démarcher les promoteurs - c'est eux trois – et de leur dire 'venez construire sur notre territoire'. (…) Ils sont allés au MIPIM, qui est le meeting international de la promotion immobilière à Cannes qui a lieu tous les ans en mars, et ils y sont allés avec le directeur de la SEM Plaine Commune développement de l'époque, pour aller les chercher, pour leur dire de venir construire sur le territoire. Et ils ont dû mener cette action pendant quelques années jusqu'à ce que le territoire, voilà, soit reconnu comme un territoire intéressant pour les promoteurs. C'est-à-dire jusqu'aux années 2000. »
>
> Ancienne directrice de l'habitat, Plaine Commune, février 2012, entretien n°14

L'implantation du Stade de France à Saint-Denis en 1997 joue un rôle déterminant dans le développement du logement privé, pas tant en soi mais parce qu'il s'accompagne de grands

différents terrains.

investissements publics : la couverture de l'autoroute avenue Wilson, la construction de deux gares (RER B et RER D), le prolongement de la ligne de métro jusqu'à Saint-Denis Université, des subventions pour financer des espaces publics. Ces investissements vont rendre le territoire très attractif pour les promoteurs immobiliers.

A partir de 2002, la construction de logement augmente fortement à Saint-Denis, en particulier à la Plaine, et le logement privé représente une part élevée de ces constructions : sur les 3 900 logements produits à Saint-Denis entre 2000 et 2007, 70 % sont des logements privés et 30 % des logements sociaux[5]. Le quartier de la Plaine-Saint-Denis concentre l'essentiel des constructions de logements (2 950, soit plus de 60 %, au cours de cette même période). Pour la période 2010-2015, les logements privés constituent 68 % de la programmation des constructions à Saint-Denis, un taux sensiblement plus élevé qu'à Plaine Commune.

Figure 5.1. Programmation des constructions de logements à Saint-Denis et Plaine Commune entre 2010 et 2015 (en équivalents logements)

	Total logements	Logements privés		Logements sociaux dont reconstitution ANRU	
		Nombre	Taux	Nombre	Taux
Saint-Denis	4 238	2 884	68 %	1 354	32 %
Plaine Commune	13 299	8 113	61 %	5 186	39 %

Source : PLH 2010-2015, Plaine Commune

Dans la mesure où les niveaux de construction sont très élevés à Saint-Denis depuis les années 2000, ce taux de logement privé dans la programmation tend à modifier sensiblement la répartition du parc de logement entre secteur privé et secteur social à l'échelle de la ville, comme nous l'avons vu dans le chapitre 4.

L'ouverture à la promotion immobilière privée s'inscrit dans une stratégie de diversification de l'offre de logements : les élus locaux affichent leur volonté de développer l'accession à la propriété pour répondre aux aspirations de ménages en ascension sociale sur leur territoire, mais également afin d'attirer des classes moyennes exogènes :

> « C'est vrai qu'il y a eu un changement d'orientation, cette volonté d'accueillir aussi de l'accession, oui, il y a eu un changement dans ce sens-là, d'orientation politique. »
>
> Ancienne directrice de l'habitat, Plaine Commune, février 2012, entretien n°14

Dans un premier temps, les élus dionysiens se montrent peu exigeants envers les promoteurs immobiliers qui acceptent de venir construire à la Plaine Saint-Denis :

> « Mais entre 1998 et aujourd'hui, il y a eu plusieurs étapes. (…) Depuis 1998, premiers promoteurs qui viennent sur le territoire – il y a beaucoup de foncier - donc premiers promoteurs qui arrivent hein, une poignée, ça tient sur les doigts d'une main… premiers programmes qui sortent, donc on est relativement peu exigeants puisqu'il faut aller les chercher les promoteurs pour qu'ils veuillent bien construire. Premiers programmes livrés sur la Plaine et sur ce quartier-là, donc avec beaucoup de petits logements et des copropriétés

5. Source : direction de l'habitat de Plaine Commune.

> qui font plus de 50 logements. Et puis progressivement, bah le territoire devient attractif, ils sont assez moutonniers les promoteurs : quand il y en a un qui est sur un territoire, les autres le suivent, pour peu qu'ils aient vérifié que ça se vend bien. Donc ils ont commencé à venir, et notamment ils ont commencé à venir cinq ans après, c'est-à-dire en 2003. Là en 2003 on a commencé à avoir un afflux, et notamment à Saint-Denis – puisque j'étais encore à Saint-Denis, à l'époque c'était pas encore l'agglo - à Saint-Denis ce qui nous a fait envoyer un courrier qu'ils appellent la circulaire - certains s'en rappellent encore - en juin 2003 en disant attention à notre, notre territoire est un territoire attractif mais qui est fragile, donc pas faire n'importe quoi, ne pas faire aussi évoluer le foncier donc à des prix faramineux qui conduiraient à réaliser des immeubles de mauvaise qualité, donc là on a commencé à fixer le prix. »
>
> Ancienne directrice de l'habitat, Plaine Commune, février 2012, entretien n°14

Le territoire devenant de plus en plus attractif, les élus vont progressivement mettre en place des régulations pour maîtriser les caractéristiques des logements privés produits, et en particulier leur prix.

b) Vitry-sur-Seine : un développement de la promotion immobilière depuis les années 2000, amené à prendre son essor dans le cadre de l'OIN

A Vitry-sur-Seine, la transformation des politiques locales de l'habitat est plus tardive qu'à Saint-Denis. La réflexion sur le devenir du territoire, et en particulier les friches industrielles, est initiée dans les années 1990, en lien avec la création de la mission d'Etat Seine-Amont (cf. chapitre 2). Mais la nouvelle stratégie de développement urbain n'est formulée que dans les années 2000. De même qu'à Saint-Denis, l'évolution des politiques locales correspond à un renouvellement des équipes municipales : le maire à la tête de la municipalité depuis une vingtaine d'années, Paul Mercieca, démissionne en 1996 au profit d'Alain Auboubert.

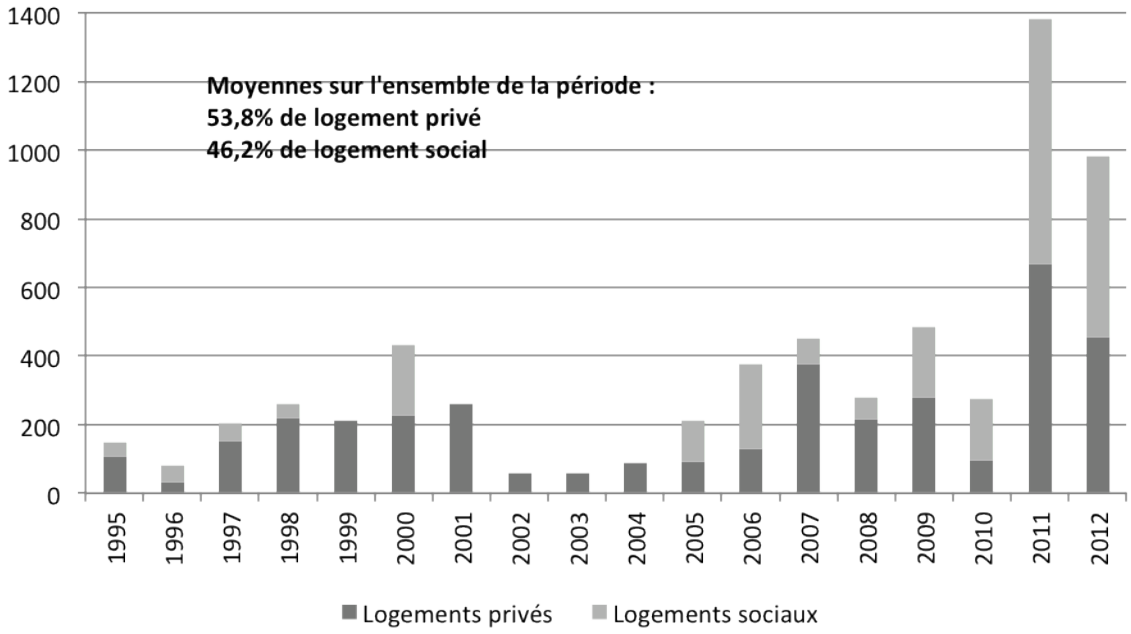
A partir de 2005, la Ville affiche son souhait de développer le logement privé pour favoriser la fluidité résidentielle entre les différents secteurs du parc de logement et permettre l'accession à la propriété des habitants et salariés Vitriots. Alors que le PLH 2000-2005 visait une construction de logement répartie à proportions égales entre le parc privé et le parc social, dans le PLH 2006-2011 le parc privé représente 60 % de la programmation de logements. Cette inflexion reste néanmoins mesurée puisque ces objectifs de programmation permettent de « maintenir les équilibres du parc existant » à l'échelle de la Ville (PLH 2006-2011, p. 86). Le changement des politiques de l'habitat réside surtout dans l'objectif de diversification de l'offre de logement à l'échelle des différents quartiers (cf. chapitre 4). En outre, jusqu'en 2011, la construction de logement doit simplement permettre d'absorber la croissance naturelle de population.

Le PLH 2012-2017 porte une nouvelle stratégie urbaine, reposant sur une relance massive de la construction de logements qui doit alimenter une croissance migratoire. Cela va se traduire par un fort renouvellement du parc de logement vitriot : ainsi en 2017, la part de logements construits entre 2012 et 2017 devrait représenter 12 % du parc de logements vitriot (PLH 2012-2017, p. 162). Mais c'est surtout au cours de la période suivante (2018-2024) que la construction de logements va prendre de l'ampleur, dans le cadre des deux ZAC de l'Opération d'Intérêt

National Seine Amont. Cette croissance de la construction de logement ne reflète pas qu'une transformation des politiques locales, mais résulte aussi des objectifs fixés par l'Etat. La figure 5.2 montre bien cette progression de la construction de logement, entamée depuis le milieu des années 2000, et qui atteint des niveaux élevés depuis 2011. Si en moyenne la part du logement privé parmi les constructions neuves est sensiblement la même pour les périodes 1995-2003 et 2004-2012 (autour de 53 %), le stock de logement privé progresse fortement à la fin de la période.

Ainsi, à partir de 2012, la programmation de logements ne répond plus seulement aux besoins liés à la croissance naturelle de la population vitriote et au desserrement des ménages, mais vient également soutenir une croissance migratoire. En particulier, le développement du logement privé doit permettre aux Vitriots d'accéder à la propriété, mais également aux salariés vitriots, dans un objectif de « rapprochement habitat/emploi » (PLH 2012-2017). Selon les élus locaux, les créations massives d'emplois dans les ZAC OIN attendues ces prochaines années pourraient alimenter une forte croissance migratoire, si les nouveaux salariés choisissent d'emménager à proximité de leur lieu de travail. Le développement du stock de logement privé depuis le milieu des années 2000 a conduit la Ville à encadrer la construction des logements privés.

Figure 5.2. Construction de logements à Vitry-sur-Seine par type de logements entre 1995 et 2012



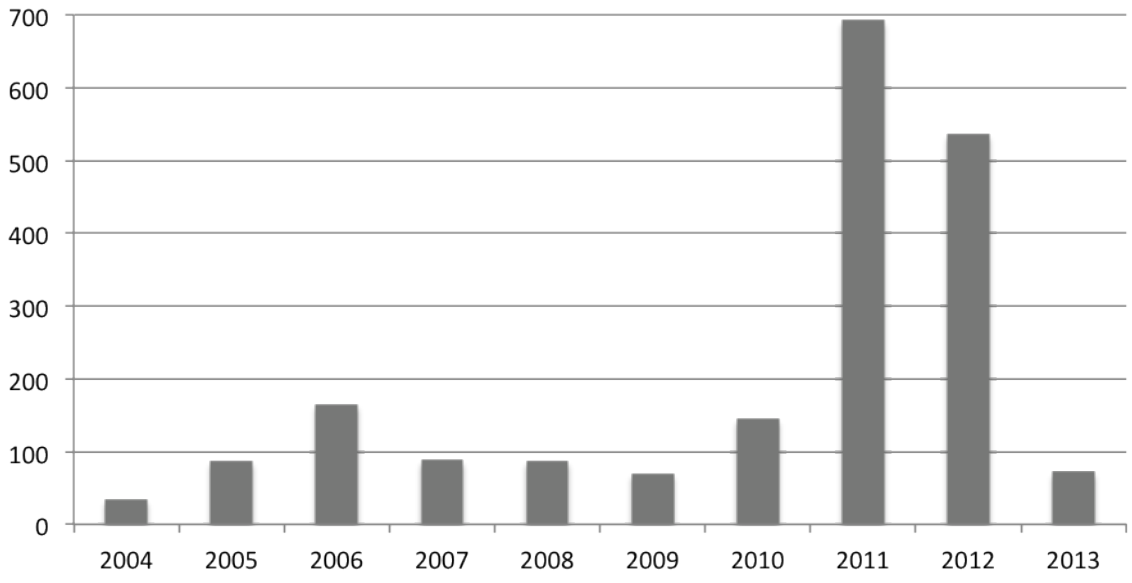
Source : PLH de Vitry-sur-Seine (2005 et 2012-2017)

c) Bagnolet : une ouverture massive et opaque à la promotion immobilière privée depuis 2009

A Bagnolet, la construction de logements privés a pris son essor depuis 2009, après la réélection du maire pour un deuxième mandat. Alors qu'il affichait une opposition forte à la promotion immobilière privée jusqu'à cette date, il a encouragé son développement pour favoriser le « renouveau de Bagnolet ».

La construction de logements commence à augmenter dans les années 2000, après une période d'une quinzaine d'années où les niveaux étaient très bas. Mais le rythme de construction reste encore peu élevé jusqu'à la fin des années 2000 : entre 1999 et 2003, 472 logements sont autorisés dont 30 % relevant du secteur social (Rapport de présentation du PLU)[6]. Selon la programmation de logement prévue pour la période 2010-2015 (2 500 logements), les niveaux de production vont être multipliés par deux par rapport aux dernières années de la décennie 2000. Les données de construction de logement ne sont pas encore disponibles pour les dernières années, mais le nombre de logements autorisés par année permet d'entrevoir cette évolution.

Figure 5.3. Nombre de logements autorisés entre 2004 et 2013 à Bagnolet



Source : Sitadel, réalisation Lina Raad 2014

A l'origine, les orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durable prévoyaient la production de 35 % de logements sociaux parmi les 2 500 logements programmés entre 2010 et 2015. Mais nous avons vu dans le chapitre 4 que ces objectifs ont été

6. Les données sur la construction neuve dont nous disposons sont assez disparates, étant donné l'opacité de la gestion municipale et l'absence de PLH à Bagnolet. Nous avons néanmoins pu récupérer quelques informations et documents au cours des entretiens.

modifiés au cours de la période, et la part du logement privé dans la production devrait plutôt se rapprocher de 80 %. Cette réorientation des politiques locales de l'habitat n'a pas fait l'objet d'un affichage politique clair par le maire.

De nombreuses parcelles détenues par la Ville ont été vendues à des promoteurs immobiliers, pour apporter des recettes au budget communal, les finances locales étant particulièrement déstabilisées par les emprunts toxiques contractés auprès de Dexia. A plusieurs reprises, différents élus du conseil municipal ont réclamé la liste des cessions réalisées par la Ville et imputées aux recettes communales, ainsi que la liste des cessions envisagées dans les prochaines années. Ils ont obtenu une réponse partielle sur les cessions réalisées en 2008[7], mais pas de liste des cessions prévues en raison des « fluctuations du marché immobilier » (CR du conseil municipal de mars 2009, p. 25). Mais le conseil municipal ne disposait pas d'informations détaillées et de vision d'ensemble sur la stratégie de vente des terrains et le lien avec les orientations des politiques de l'habitat. Selon un rapport de la Chambre régionale des comptes, les cessions foncières se sont élevées à environ 11 millions d'euros entre 2005 et 2010 et la Ville comptait recouvrer près de 60 millions d'euros dans les prochaines années en vendant son patrimoine (Chambre régionale des comptes d'Ile-de-France, 2012, p. 26−27). A partir des comptes rendus de conseils municipaux, nous avons reconstitué la liste des cessions foncières réalisées entre 2008 et 2010. Le total des ventes s'est élevé à environ 20 millions d'euros, et ont été conclues avec des entreprises qui ont leur activité à Bagnolet, des promoteurs immobiliers ou des particuliers. Seule une parcelle a été vendue à un bailleur social pour la réalisation d'un programme de logements sociaux (Villogia, une ESH filiale d'Auchan). Le total des ventes concédées aux promoteurs immobiliers durant cette période s'élève à 13 420 000 € (Bouygues Immobilier, Cogedim, Kaufman & Broad, IDEC). Sur les parcelles achetées à la Ville de Bagnolet ont été réalisés ou sont prévus des programmes de logement privé (374 logements au total)[8]. Les opérations de Bouygues Immobilier (100 logements) et IDEC (175 logements) sont des opérations de taille assez importante, mais aucun quota de logement social n'a été imposé. Nous avons vu dans le chapitre 4 qu'il n'existe pas de servitude de mixité sociale dans le PLU de Bagnolet, mais dans la mesure où la Ville a concédé ces ventes de parcelles aux promoteurs, elle aurait facilement pu exiger un quota de logement social dans ces opérations.

Selon le programme du nouveau maire socialiste élu en mars 2014, un moratoire sur les constructions prévues devrait être prononcé, et le PLU mis en révision. Les représentants de l'opposition – y compris ceux qui se sont désolidarisés de la majorité municipale au cours du mandat – avaient pour priorité d'interrompre la vente de parcelles aux promoteurs, la municipalité ne leur imposant aucune contrainte.

7. Selon la réponse du maire, la commune de Bagnolet a vendu 5 propriétés municipales durant l'année 2008, toutes vendues à des Sociétés Civiles Immobilières ou à des entreprises. Le montant total de ces ventes s'élevait à 2 090 000 €.

8. Les opérations de COGEDIM et Kaufman & Broad, situés dans le centre-ville de Bagnolet, ont été livrées. Les programmes de Bouygues (aussi dans le centre-ville) et IDEC n'ont pas encore été réalisés.

Ainsi, à la fin des années 1990 et plus tardivement à Bagnolet et Vitry-sur-Seine, les élus locaux décident d'ouvrir leur territoire à la promotion immobilière. Pour que cette ouverture ne se fasse pas de manière incontrôlée, ils mettent en place des régulations de la production de logement privée, à des degrés différents selon les terrains étudiés.

5.1.3. Réguler la production de logement privé

Après l'ouverture de la banlieue rouge à la promotion immobilière privée, des régulations sont rapidement mises en place pour maîtriser les caractéristiques et les prix des logements produits. Cette « nécessité de régulation du marché » s'impose pour lutter contre certains « mécanismes dangereux » des marchés immobiliers, et maîtriser la hausse des prix fonciers et immobiliers[9].

a) Un contexte de pression foncière et immobilière qui conduit à mettre en place des régulations

Depuis 1998, les prix fonciers et immobiliers ont connu une hausse constante, particulièrement marquée en Ile-de-France (cf. figures 5.4 et 5.5). La crise des subprimes en 2008 s'est traduite par une baisse limitée des prix, et la tendance à la hausse a très vite repris le dessus. Dans l'ensemble de la France, ces hausses se sont traduites par une baisse inédite du pouvoir d'achat immobilier des ménages depuis 2002, résultant d'un accroissement de l'écart entre prix des logements et revenu des ménages (Friggit, 2010)[10].

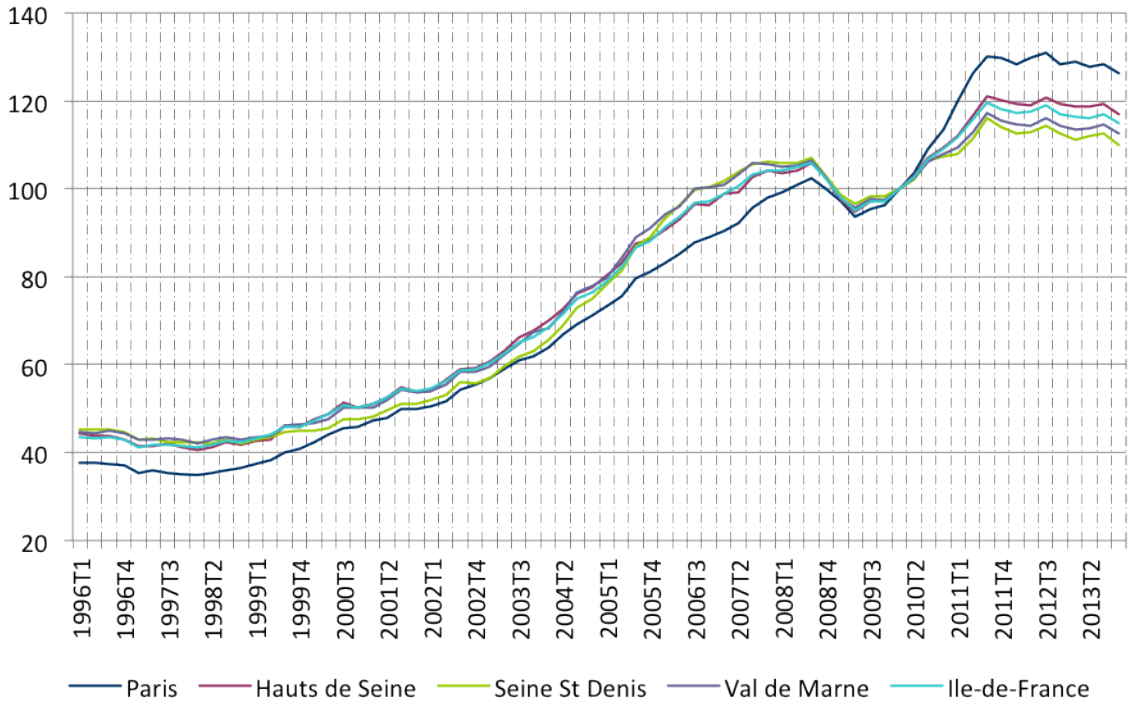
En Ile-de-France, la hausse des prix des logements anciens s'est diffusée du centre vers la périphérie : à partir de 2004, la hausse est plus prononcée en petite couronne qu'à Paris (Boulay *et al.*, 2011). Cela est dû pour partie à une saturation du marché parisien, mais également à un phénomène de rattrapage des prix en proche banlieue. Les plus fortes croissances concernent les arrondissements du nord-est parisien, ainsi qu'un ensemble de communes limitrophes allant de Saint-Ouen à Montreuil, où le niveau des prix était particulièrement bas. Toutefois, il ne se produit pas de « bouleversement notable de la hiérarchie communale des valeurs immobilières » (Ibid., p.4). La banlieue rouge reste caractérisée par les niveaux de prix les plus bas du cœur de l'agglomération : très bas dans le nord de la Seine Saint-Denis à l'exception de Saint-Ouen ; un peu plus élevés dans le Val-de-Marne et l'est de la Seine Saint-Denis[11].

9. Selon l'adjoint à l'aménagement de Saint-Denis et Plaine Commune (2005, entretien n°1).

10. Les travaux de J. Friggit montrent que de 1965 à 2000, l'indice du prix des logements a progressé de manière parallèle à celui des revenus des ménages, évoluant dans un tunnel dénommé « tunnel de Friggit ». Dans ce contexte, les variations des prix de l'immobilier n'avaient que peu d'influence sur le pouvoir d'achat des ménages. Mais depuis 2002 et sur l'ensemble du territoire national, on assiste à une « sortie du tunnel par le haut », les prix de l'immobilier ayant progressé plus vite que les revenus des ménages (Friggit, 2010).

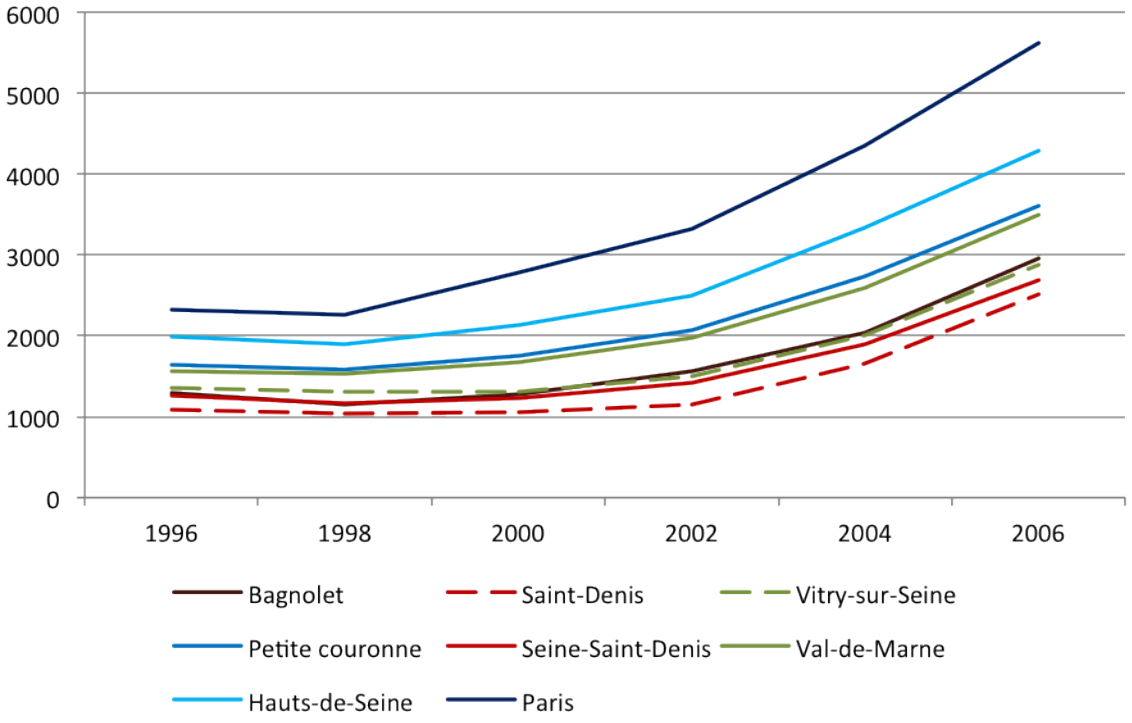
11. Dans le nord de la Seine-Saint-Denis et le sud du Val-de-Marne, en 2006 la valeur moyenne de l'ancien était comprise entre 1 785 et 2 720 €/m². Dans le Val-de-Marne et l'est de la Seine-Saint-Denis, les prix moyens allaient de 2 720 à 3 310 €/m². Le prix moyen de Paris et la petite couronne (appartements et maisons) atteignait 4 515 €/m² à la même date (Boulay *et al.*, 2011).

Figure 5.4. Evolution de l'indice du prix des logements anciens en petite couronne et Ile-de-France, par trimestre, de 1996 à 2013 (base 100 au 1er trimestre 2010)



Source : Insee, BDM 2013

Figure 5.5. Evolution de la valeur du m² moyen dans l'ancien à Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine et en petite couronne entre 1996 et 2006

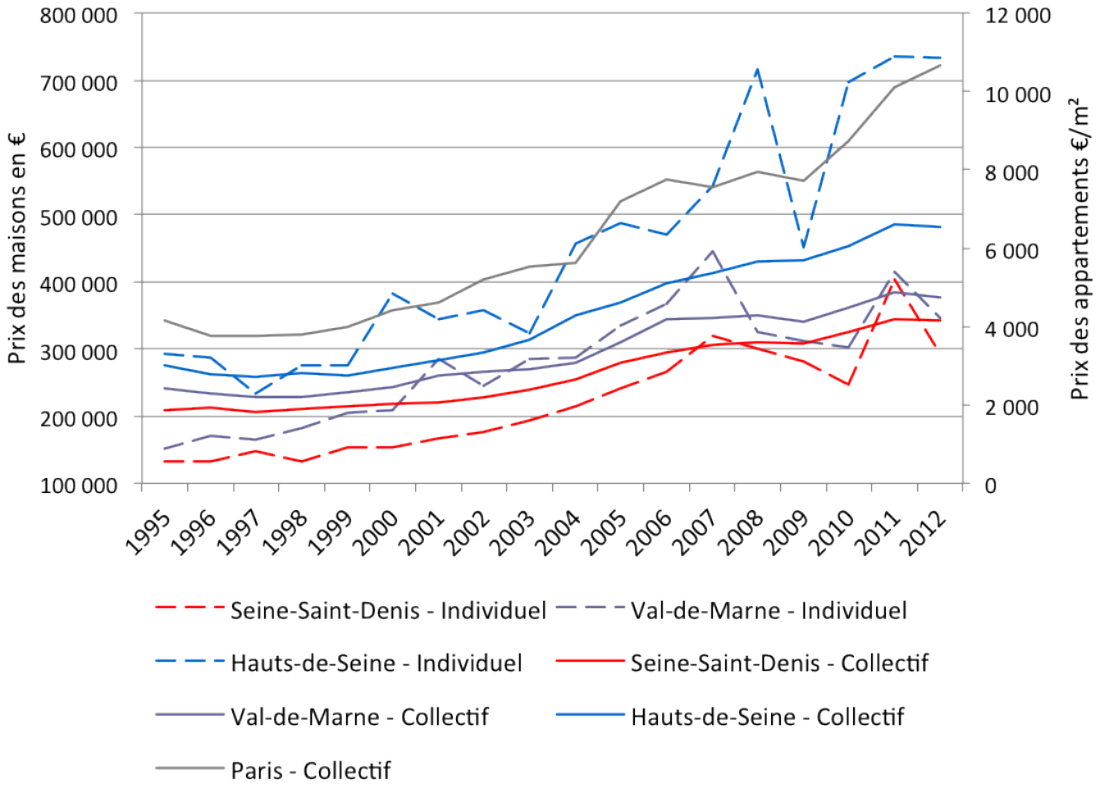


Source : base BIEN, extrait 1996-2006 (convention UMR Géographie-Cités programme DIM R2DS)

A Saint-Denis, les prix du m² ancien étaient en 1996 inférieurs à la moyenne du département, et ils ont ensuite progressé de la même manière que la moyenne séquano-dionysienne (cf. figure 5.5.)[12]. A Bagnolet en revanche, en 1996 le prix du m² dans l'ancien était très proche de la moyenne départementale, et il a augmenté plus fortement que dans le département depuis le début des années 2000. Enfin, à Vitry-sur-Seine, entre 1996 et 2006, les prix ont progressé au même rythme que dans l'ensemble du Val-de-Marne mais restent très inférieurs par rapport aux communes limitrophes de la capitale ou aux communes bourgeoises de l'est du département autour du Bois de Vincennes. Pour nos trois terrains, les prix du m² ancien restent très en-deçà des niveaux de la petite couronne en 2006.

Les prix des logements neufs ont également connu une forte augmentation en petite couronne, qui s'est accélérée depuis 2004 pour les appartements (cf. figure 5.6). L'évolution des prix des maisons neuves est plus heurtée : l'effet de la crise de 2008 y est bien plus marqué que pour le prix des appartements, où elle est à peine visible. Les prix connaissent des évolutions différenciées selon les départements. Le rythme d'augmentation étant plus rapide dans les Hauts-de-Seine, les écarts de prix se sont accentués entre ce département et la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne.

Figure 5.6. Prix des logements neufs commercialisés par des promoteurs en petite couronne entre 1995 et 2012



Source : ECLN, DRIEA

12. Nous avons obtenu auprès de l'UMR Géographie-Cités un extrait de la base BIEN pour la période 1996-2006. Nous n'avons pas de données plus récentes.

Dans ce contexte de hausse des prix fonciers et immobiliers, les municipalités communistes vont s'attacher à réguler la production de logements privés par les promoteurs immobiliers.

b) Les chartes de l'habitat, des outils de négociation entre collectivités et promoteurs immobiliers caractéristiques des municipalités communistes

Dans les années qui suivent l'ouverture de la banlieue rouge à la promotion immobilière, les municipalités communistes mettent progressivement en place des régulations visant à maîtriser à la fois la qualité et le prix des logements privés produits. Dans de nombreux cas, cela se formalise autour de chartes de l'habitat que la collectivité demande aux promoteurs de signer, mais également aux bailleurs sociaux actifs sur leur territoire. Ces documents élaborés par les collectivités territoriales comportent des mesures prescriptives et des préconisations.

Ces chartes formalisant le partenariat entre les communes et les promoteurs immobiliers semblent caractéristiques des politiques locales de l'habitat menées par les municipalités de la banlieue rouge. En Seine-Saint-Denis, la première charte est élaborée par la Ville de Saint-Denis en 2003 et s'est ensuite diffusée dans le reste du département. On retrouve des documents semblables dans d'autres municipalités de la banlieue rouge, telles que Saint-Ouen, Ivry-sur-Seine ou Vitry-sur-Seine. En-dehors de l'Île-de-France, d'autres villes ou communautés urbaines comme Nantes, Brest ou Rennes affichent des politiques de « coûts abordables », impliquant des pratiques de négociation entre la collectivité et les promoteurs, mais sans passer par la signature de chartes (Dupuy, 2010)[13]. Les chartes visent à formaliser le partenariat avec les promoteurs, mais également à afficher – voire médiatiser – le volontarisme et l'interventionnisme des municipalités communistes pour garantir le droit au logement. Leur mise en place révèle la volonté de maîtriser les évolutions du prix des logements et la crainte d'une gentrification. L'objectif de ces chartes est également de favoriser l'accession à la propriété des habitants du territoire (commune ou intercommunalité) pour éviter qu'ils ne poursuivent leur parcours résidentiel ailleurs.

La Ville de Saint-Denis a été pionnière dans l'élaboration d'une charte de l'habitat, ensuite généralisée à l'ensemble des villes de Plaine Commune. Au début intitulée charte, ce document est devenu une convention afin de « souligner son caractère prescriptif ». A Vitry-sur-Seine, une charte promoteur a été adoptée par le conseil municipal en juin 2013, formalisant la négociation avec les promoteurs pratiquée depuis une dizaine d'années. A Bagnolet, les services administratifs surveillent la programmation de logements des promoteurs, mais sans imposer de règles particulières. Plusieurs candidats aux municipales ont critiqué l'absence de régulation de la production de logements privés et proposaient la mise en place d'une charte de l'habitat.

Il nous paraît essentiel de développer les enjeux de ces chartes, dans la mesure où elles sont caractéristiques des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge et révèlent la volonté de régulation de la promotion immobilière privée, en particulier des prix de vente des logements privés.

13. Il existe néanmoins une « charte de mixité » à la communauté urbaine du Grand Toulouse.

• Saint-Denis : une convention pour contenir l'inflation foncière, limiter la part des investisseurs et prévenir la dégradation des copropriétés

A Plaine Commune, la volonté de régulation de la promotion immobilière de logements porte sur trois points en particulier : prévenir la dégradation des copropriétés, limiter la part des investisseurs dans les acquéreurs de logements neufs, contenir l'inflation foncière pour favoriser l'accession à la propriété des habitants et des salariés du territoire. L'élu à l'aménagement met en avant ces priorités dans ses propos :

> « Pour réguler, il faut savoir de quoi on souhaite se prémunir. Les risques c'est des constructions de qualité médiocre. Le deuxième, c'est compte-tenu de ce qu'est le marché aujourd'hui, d'avoir des produits qui soient majoritairement destinés aux investisseurs, et donc qui soient d'entrée de jeu occupés par des locataires plutôt que des propriétaires. Le troisième risque c'est compte-tenu de la rareté du foncier et de la pénurie globale à l'échelle de la région Ile-de-France, les spéculations sur le foncier. Enfin les prix peuvent bloquer la machine. Le quatrième c'est de tirer enseignement quand même des difficultés qu'on peut rencontrer dans les copropriétés, dont la taille des copropriétés. C'est très difficile à gérer, surtout dans leur évolution. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, 2005, entretien n°1

Cette stratégie de régulation de la promotion immobilière s'appuie sur un outil, la convention qualité constructions neuves (cf. encadré 5.1).

Un premier cahier de préconisations a été élaboré par Saint-Denis en 2003 pour éviter la construction de grandes copropriétés complexes à gérer, et de qualité médiocre :

> « Donc ensuite en septembre on a commencé à élaborer un cahier de préconisations, qui était basé sur notre expérience des copropriétés en difficulté, à partir de ça on a dit : qu'est-ce qu'il ne faut pas faire ? »
>
> Ancienne directrice de l'habitat, Plaine Commune, février 2012, entretien n°14

A cette prévention de la dégradation s'ajoute une intervention pour garantir la qualité des réhabilitations du parc privé, s'appuyant sur un projet de convention dans le même esprit que celle qui s'applique aux constructions neuves[14]. La convention qualité constructions neuves vise également à limiter la part des investisseurs locatifs, attirés par des dispositifs de défiscalisation considérés comme dangereux. Depuis 1996, les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif15 sont devenus centraux dans les politiques nationales du logement (Driant, 2009 ;

14. Cette convention s'appliquera à l'ensemble des opérations de réhabilitation au sein du parc privé de Plaine Commune et les opérations d'acquisition-amélioration réalisées par des bailleurs sociaux. Elle comprend des préconisations et des prescriptions qui s'appliquent aux propriétaires bailleurs uniques et bailleurs sociaux qui portent sur la performance énergétique, la distribution intérieure des logements, la taille des logements (70% de grands logements et surface moyenne de 55 m² habitables. Enfin « la pratique de loyers intermédiaires est préconisée ». Le respect de ces prescriptions conditionne l'octroi des subventions de Plaine Commune (FIQ : Fonds d'intervention de quartier).

15. L'investissement locatif désigne « l'acquisition d'un logement en vue de la réalisation d'un profit : le bien en question est mis en location et supposé revendu au bout d'un certain laps de temps. Le rendement de l'investissement est constitué, d'une part, des revenus d'exploitation, c'est-à-dire des loyers nets des charges et, d'autre part, de la plus-value réalisée lors de la revente du bien » (Ségaud *et al.*, 2003, p. 252).

Encadré 5.1. La convention qualité constructions neuves de Plaine Commune

La convention qualité constructions neuves en vigueur à Plaine Commune depuis 2011 est issue d'un premier document datant de 2003 surnommé « la circulaire » et diffusé dans les services de la Ville de Saint-Denis. Un premier cahier de préconisations à destination des maîtres d'ouvrage est élaboré, pour limiter l'inflation foncière et favoriser la qualité des immeubles construits. Après le transfert de la compétence habitat à l'intercommunalité et l'élaboration du PLH communautaire, ces préconisations sont reprises dans la charte qualité constructions neuves de 2006. Le document comporte des préconisations qui portent sur la qualité du bâti, la taille des logements et des copropriétés, mais également sur les prix du foncier (plafond de prix de vente de charges foncières fixé à 350 €/m² SHON) et la commercialisation.

Une nouvelle version de cette charte, désormais intitulée convention qualité constructions neuves, a été adoptée en 2011, intégrant de nouvelles exigences en termes de réglementation thermique et fixant de nouveaux plafonds de prix de charges foncières (400 à 450 €/m² SHON). Cette convention s'applique à tous les organismes constructeurs de logement : en cas de non-respect, le maître d'ouvrage reçoit un avis défavorable au permis de construire, bien que les prescriptions de la convention ne soient pas réglementaires ; pour les bailleurs sociaux l'octroi des garanties d'emprunt par Plaine Commune est subordonné au respect de la convention. La convention distingue les préconisations et les prescriptions impératives, dont le nombre est volontairement limité afin qu'elles puissent faire l'objet d'une vérification systématique par le service habitat de Plaine Commune (au nombre de sept). Les préconisations ont valeur de recommandation et peuvent être adaptées « en fonction des spécificités du programme ou de sa localisation ». Cette convention vient appuyer la stratégie politique locale de Plaine Commune quant à la régulation de la promotion immobilière, qui repose sur trois priorités : éviter la construction de copropriétés complexes à gérer, de qualité médiocre, et avec des charges élevées ; limiter la part des investisseurs ; contenir « l'inflation foncière » et favoriser l'accession à la propriété des habitants et salariés du territoire. En premier lieu, la taille des copropriétés ne doit pas dépasser 50 logements, afin de prévenir les problèmes de gestion et de dégradation observés dans les copropriétés de grande taille (prescription impérative). Cela est complété par un ensemble de prescriptions et recommandations visant à favoriser la qualité des logements, en particulier sur le plan de l'isolation thermique, afin de prévenir la dégradation et de garantir des charges peu élevées. Ensuite, la convention vise à limiter la part de petits logements afin de favoriser la propriété occupante : chaque opération doit comporter au moins 70 % de trois pièces et plus et les logements collectifs doivent avoir une surface moyenne de 65 m² habitables. Enfin, le dernier volet de régulation passe par un plafonnement des charges foncières dans le but de « maîtriser les coûts de sortie des programmes de construction et les prix de vente en évitant le renchérissement du foncier » (Charte qualité constructions neuves, 2006). Ce plafond atteint 400 €/m² SHON et s'élève à 450 € dans les zones les mieux desservies : ZAC de la Plaine, périmètre du cluster de la création et périmètre de 500 m autour des pôles de transports en commun lourds. Il est actualisé chaque année en fonction de l'indice du coût de la vie, dans la limite de 3 %. La convention fixe un ensemble de dispositions ayant trait à la communication pour favoriser l'acquisition des logements par les habitants et travailleurs du territoire de Plaine Commune, en particulier les primo-accédants.

Pollard, 2010). Dans les gouvernements de droite comme de gauche, différents dispositifs se sont succédé pour encourager la production de logements (Perissol, Besson, Robien, Borloo populaire). Ces dernières années, les critiques de ces mécanismes d'incitation se sont multipliées, dénonçant le décalage entre l'offre de logements produite et la demande, ainsi que l'absence de réglementation sur les loyers pratiqués par les investisseurs (Pollard, 2010)16. A Plaine Commune, les élus dénoncent les effets pervers de ces dispositifs :

> « On voyait bien que tous les mécanismes de défiscalisation, Perissol, puis de Robien, Borloo populaire étaient des mécanismes dangereux. Que toutes les ventes en réseaux étaient des mécanismes totalement orientés vers les investisseurs. (…) Et puis, la déréglementation sur les loyers…Il y a toute une série d'effets pervers dont on a essayé de se prémunir. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

16. J. Pollard montre à cet égard que les gouvernements de gauche avaient plus insisté sur les bénéficiaires de ces logements, en instaurant des plafonds de loyers et de ressources (Pollard, 2010).

Selon eux, l'absence de réglementation permet aux investisseurs de pratiquer des loyers élevés, ce qui tend à favoriser la sur-occupation des logements. En outre, les copropriétés risquent de se dégrader rapidement en l'absence d'investissement de la part des propriétaires bailleurs :

> « A partir du moment où, pour booster le marché immobilier, les gouvernements ont joué sur la défiscalisation massive, sans contrepartie, destinée donc à un public déjà propriétaire, d'investisseurs immobiliers, on a levé le pied, parce que nous on ne fait pas de l'accession à la propriété pour avoir des locataires qui paient des loyers hors de prix à des propriétaires qui vivent ailleurs. C'est un modèle qui ne nous intéresse pas, d'abord parce qu'il met la collectivité en risque, qu'il fait vivre des gens dans des conditions qui sont souvent dégradées, à des prix de loyer privés qui invitent à la sur-occupation, ou à des difficultés, ou des privations importantes, des gens qui tombent très vite dans des situations sociales compliquées ; et puis d'autre part les immeubles vivent mal parce que les immeubles qui sont majoritairement, propriété d'investisseurs qui ne vivent pas là et qui sont dans une recherche de rentabilité assez immédiate… ils ont valorisé leur défiscalisation au bout de 9 ans, donc ils vendent au bout de 9 ans. 9 ans, c'est l'année qui précède la garantie décennale et donc vous avez un déstockage massif de logements au terme de ces 9 ans, qui va sur le marché, au moment où justement commencent les premiers investissements lourds des immeubles, les ravalements, les premières interventions un peu conséquentes sur les étanchéités… et donc très vite on s'expose à des copropriétés qui risquent d'être un peu en difficulté. Donc nous on met tout en œuvre pour avoir des propriétaires occupants, très majoritairement, dans nos immeubles. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, décembre 2013, entretien n°3

Afin de limiter la part des investisseurs, la convention qualité constructions neuves impose un maximum de 30 % de logements de petite taille (studio et deux pièces), qui représentent les logements les plus intéressants pour les investisseurs.

Le principal objectif de la convention serait de réguler le marché immobilier :

> « En matière de constructions neuves, l'enjeu principal est de faire de la convention un outil de régulation du marché immobilier : il faut veiller à ne pas laisser dériver les prix du foncier et s'accorder sur l'intégration des critères de la charte dans les PLU. »
>
> Vice-président à l'aménagement, PV du conseil communautaire du 28/06/2011, Plaine Commune

Un plafond de charges foncières est fixé dans les préconisations de la convention de 2011, à hauteur de 400 €/m² SHON et 450 €/m² SHON dans les zones les mieux desservies. Ces plafonds sont censés être inférieurs au niveau des prix pratiqués habituellement dans ce territoire. Il nous est cependant difficile de juger de la différence entre les prix courants et ces plafonds, puisque les données sur les prix fonciers sont rares et difficilement accessibles, en particulier à une échelle communale. De plus, ces données ne sont quasiment jamais exprimées en €/m² de SHON mais en €/m² de terrain, ce qui rend difficile la comparaison. Cette régulation des prix fonciers est donc censée se traduire par des prix de vente modérés :

> « Les prix de sortie ils sont quand même assez libres. On suppose qu'ils reflètent le prix des charges foncières faibles, mais ils sont assez libres. »
>
> Chargé du service foncier, Plaine Commune, février 2012, entretien n°15

Selon le vice-président communautaire à l'aménagement, des transactions foncières ne respectant pas ces plafonds ont été bloquées à plusieurs reprises par la mise en œuvre du droit de préemption :

> « On a été très influents aussi sur les prix du foncier sur les terrains privés et il nous est arrivé à plusieurs reprises de faire des transactions par le droit de préemption, quand ça ne respectait pas ces règles. J'en passe mais il y en a d'autres. Tout ça est une série de règles qui ont pour but de réguler un peu le marché »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

Dans ce cas, le droit de préemption est mobilisé pour « casser la vente » (Ibid.), mais n'est pas suivi d'un achat par la collectivité.

La convention, et de manière plus générale les chartes de l'habitat, ne sont pas réglementaires mais font l'objet d'un suivi très approfondi par la direction de l'habitat. Les permis de construire sont examinés par le service habitat neuf et social afin de vérifier leur conformité à la convention : l'objectif de construction étant d'un peu moins de 3 000 logements neufs par an, trois personnes sont chargées de ce suivi, en concertation avec la direction de l'aménagement de Plaine Commune, le service instructeur des permis de construire et les élus communaux et communautaires concernés (élus à l'aménagement et à l'habitat). Ainsi, sur l'ensemble des demandes de permis de construire dans les villes de Plaine Commune entre juillet 2011 et novembre 2012 (45 permis), 81 % ont été transmis au service habitat neuf et social et 100 % en ZAC[17]. Pour chaque projet de logement, quatre à cinq réunions de suivi sont organisées, qui rassemblent les services et élus cités ci-dessus. La nouvelle version de la convention, en vigueur depuis 2011, a clarifié la distinction entre prescriptions et préconisations, « dans la mesure où Plaine Commune ne dispose ni des moyens ni des compétences suffisantes pour vérifier la totalité des points mentionnés dans les chartes »[18]. Mais étant donné que les promoteurs sont fortement incités à respecter la convention, ils appliqueraient tant les prescriptions que les recommandations.

Le respect de la convention a impliqué le développement de partenariats avec les promoteurs. L'élu à l'aménagement explique que cette démarche a été plus compliquée à mettre en œuvre avec certains grands promoteurs :

> « On a eu beaucoup de mal à se faire comprendre sur la Charte avec Bouygues Immobilier. Ca a été un débat dur. Il a fallu vraiment se bagarrer. Il a fallu déployer une intervention incroyable, remonter la structure pyramidale de l'entreprise pour faire appliquer des règles. Donc c'était un peu pénible. On a aussi beaucoup travaillé avec Meunier, la filiale de BnpParibas. On continue d'ailleurs avec eux. Maintenant, on arrive à se faire écouter. Mais c'est parce qu'ils [Meunier] ont la caractéristique d'être adossés à une banque, BnpParibas, et donc ils arrivent à acquérir du foncier via la banque, ce qui est un effet un peu pervers. C'est-à-dire ils rachètent des parts de sociétés qui sont sur le départ et en fait ils acquièrent

17. Dans certains cas, en particulier pour la prescription portant sur les menuiseries extérieures, le bilan de la convention pointe « une stratégie d'évitement de la part de villes qui ont une autre position que celle de l'agglomération sur les menuiseries ». Cela explique que ce critère soit moins bien respecté que les autres.

18. Vice-président à l'habitat et au foncier, conseil communautaire du 28/06/2011.

> le foncier par des rachats de société, ce qui fait qu'il n'y a pas de DIA, il n'y a pas de préemption. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

Cette convention, comme d'autres chartes de l'habitat en vigueur en banlieue rouge, ne relève pas de la réglementation, comme le souligne ce même élu :

> « On essaye de se donner des règles et de les faire partager par les promoteurs. Et de les faire accepter par les promoteurs, ça je peux vous dire que ça ne se met pas dans un POS donc ça ne vient pas, ce n'est pas réglementaire…(…) c'est un message qu'on a fait passer aux notaires, aux promoteurs, aux vendeurs de terrain. (…) Et après ça repose beaucoup sur les projets de partenariat avec les promoteurs, en gros celui qui ne veut absolument pas respecter les règles, il peut ne pas les respecter. On n'a pas les moyens de lui imposer mais bon. Du coup ils ne le font pas pas parce que bon, comme il y a beaucoup de foncier public. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, 2005, entretien n°1

Cependant, certaines dispositions de la convention peuvent être intégrées dans les PLU des communes :

> « Il appartient à chaque maire de traduire dans les PLU les éléments de la convention qualité construction neuve, notamment en matière de taille de logement ou de performance thermique. »
>
> Vice-président foncier et habitat, PV du conseil communautaire du 28/06/2011, Plaine Commune

Rappelons que le PLU de Saint-Denis est toujours en cours d'élaboration et devrait être adopté à la mi-2015 (cf. chapitre 4).

Les chartes de l'habitat n'ont pas de valeur juridique, mais sont néanmoins très contraignantes pour les promoteurs immobiliers selon J. Pollard (2009). Elles posent des conditions que les promoteurs doivent remplir pour construire sur le territoire. Si le permis de construire n'est pas conforme aux prescriptions de la convention, le maître d'ouvrage reçoit un avis défavorable et les élus locaux entrent en négociation avec celui-ci, pour faire respecter le document. Toutefois, tant que les prescriptions ne sont pas réglementaires et intégrées dans les PLU, les services instructeurs ne peuvent pas refuser de permis de construire. La convention n'est pas un document opposable aux tiers, mais les promoteurs ont fortement intérêt à la respecter, comme le souligne le maire de L'Île-Saint-Denis (Verts) :

> « La convention, certes non opposable aux tiers, n'en est pas moins issue d'une large concertation et a vocation à appuyer la politique de construction et de réhabilitation. C'est un document cadre pour les services instructeurs. Par ailleurs les promoteurs privés qui n'appliqueraient pas les conventions retrouveront difficilement de nouvelles opérations sur le territoire. Une vision à moyen terme doit les inciter à les respecter. Ainsi le caractère indicatif [des préconisations] n'atténue pas l'engagement de Plaine Commune à mettre en application la convention qualité constructions neuves. »
>
> PV du conseil communautaire du 28/06/2011, Plaine Commune

Selon le vice-président communautaire au foncier et à l'habitat, la convention est bien respectée par les opérateurs de logement :

> « Même si la convention qualité construction neuve n'est pas opposable actuellement, l'expérience a montré depuis 2006 que l'action de conviction concomitamment menée par Plaine Commune et les villes portait ses fruits et que les opérateurs respectaient la charte pour continuer de construire sur le territoire. »
>
> Vice-président foncier et habitat, PV du conseil communautaire du 28/06/2011, Plaine Commune

La direction de l'habitat a réalisé un bilan de la convention à partir de l'analyse des permis de construire de 45 opérations de logement déposés entre juillet 2011 et novembre 2012 (cf. figure 5.7)[19].

Figure 5.7. Le respect des prescriptions de la convention qualité constructions neuves dans les opérations de logement entre juillet 2011 et novembre 2012 à Plaine Commune

Prescriptions obligatoires	Taux de respect
Performance énergétique : BBC au minimum	100%
Typologies : 30% maximum de petits logements (studios et deux-pièces)	88%
Taille de la copropriété : une cinquantaine de logements maximum par parcelle	84%
Distribution des logements : 5 logements desservis par palier maximum	76%
Surfaces : 75 m² SHON ou 65 m² moyens au minimum	68%
Qualité des menuiseries extérieures : bois ou bois-alu	68%
Confort des logements : multi-orientation à partir des 3 pièces	65%

Source : Bilan de la convention qualité constructions neuves, Bureau communautaire du 26 juin 2013, Direction de l'habitat, Plaine Commune

Ce bilan montre que 58 % des opérations sont conformes au minimum aux quatre prescriptions principales et 28 % des opérations à 100 %[20]. Les prescriptions sont mieux respectées dans les opérations d'aménagement qu'en secteur diffus. Le bilan souligne que certains permis de construire n'ont pas été examinés par le service, en raison d'un manque de personnel[21]. Si l'on considère les prescriptions une à une, les taux de respect sont assez élevés, en particulier pour les critères liés à la typologie des logements, la taille de la copropriété et la distribution des logements. Le bilan propose également une analyse de la commercialisation des programmes de logements à partir des fiches de commercialisation que le service habitat demande aux promoteurs de remplir tous les mois ou tous les trimestres[22]. L'objectif de limiter

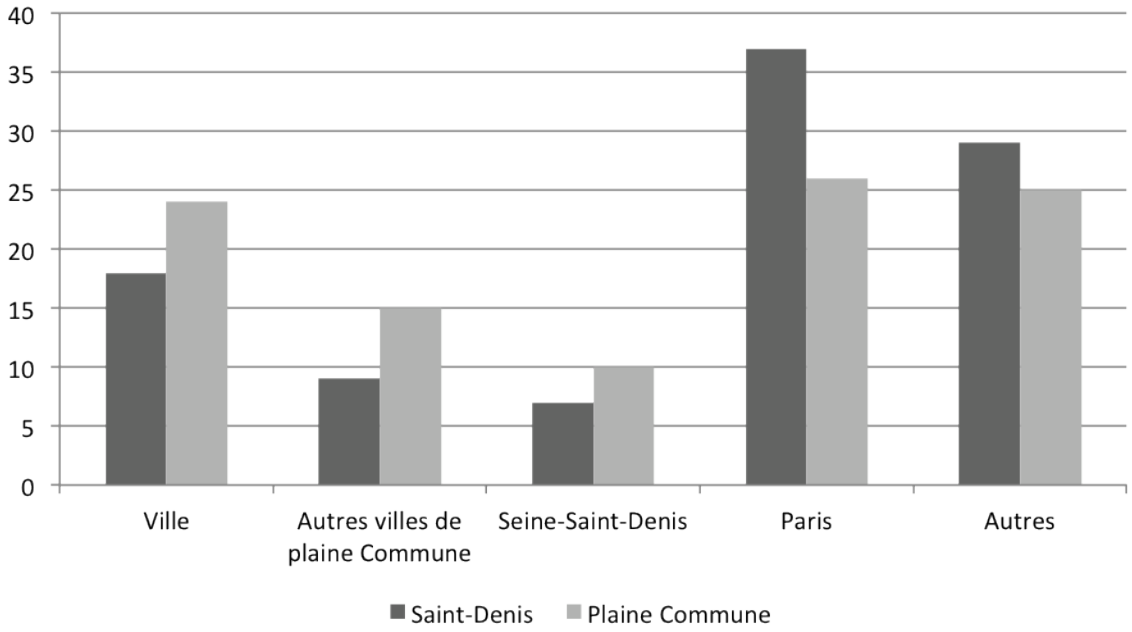
19. Cette étude concerne les permis de construire des opérations comprenant plus de 10 logements. Pour l'ensemble des villes de Plaine Commune, ces 45 permis de construire représentent 2 305 logements dont 1 544 logements en accession, 606 logements locatifs sociaux, 125 logements en accession sociale et 30 logements locatifs intermédiaires.

20. Ces chiffres reposent sur une analyse stricte des prescriptions. Ainsi certains projets qui dépassent très légèrement la surface moyenne ou le taux de petits logements y sont considérés comme non-conformes. En considérant les critères uns à uns, les taux de respect sont plus élevés.

21. Depuis, une nouvelle personne transférée de Saint-Ouen a été intégrée dans le service.

22. Pour Plaine Commune, cela concerne 30 programmes en cours de commercialisation et 1 203 acquéreurs ; pour

Figure 5.8. Origine géographique des acquéreurs propriétaires occupants à Saint-Denis et Plaine Commune (programmes en cours de commercialisation)



Ces chiffres correspondent aux opérations du territoire pour lesquellles Plaine Commune a obtenu des informaions précises de la part des opérateurs. Pour Plaine Commune, cela concerne 30 programmes en cours de commercialisation et 1 203 acquéreurs ; pour Saint-Denis, 8 programmes et 283 acquéreurs.

Source : Bilan de la convention qualité constructions neuves, Bureau communautaire du 26 juin 2013, Direction de l'habitat, Plaine Commune

la part des investisseurs parmi les acquéreurs et de favoriser les propriétaires occupants est bien atteint : sur les 1 203 acquéreurs de Plaine Commune, 32 % sont des investisseurs et 68 % des propriétaires occupants. La part des investisseurs est un peu plus élevée à Saint-Denis (34 %). Parmi les propriétaires occupants, la majorité des acquéreurs à Plaine Commune sont originaires du territoire (39 %), soit de la même ville (24 %), soit d'une autre ville de l'agglomération (15 %). Néanmoins ces taux sont moins élevés à Saint-Denis, qui compte 18 % d'acquéreurs propriétaires occupants dionysiens et 9 % originaires d'autres villes de Plaine Commune (cf. figure 5.8). A Saint-Denis, la part de Parisiens qui achètent des logements pour y habiter est bien plus élevée qu'à Plaine Commune (37 % contre 26 %).

Le bilan conclut que la convention « permet une réelle amélioration qualitative des projets, de limiter la part des investisseurs dans les copropriétés, de limiter les prix de vente, et d'avoir une part importante d'acquéreurs issus du territoire » (Plaine Commune, 26 juin 2013). Cependant, les prescriptions visant à modérer la part des investisseurs en limitant la part des petits logements ont été peu respectées à L'Île-Saint-Denis où la part d'investisseurs atteint 52 % « malgré les demandes répétées des élus et services de cibler la commercialisation sur des propriétaires occupants » (Ibid.). A Saint-Denis, les acquéreurs issus du territoire (de la ville ou de Plaine

Saint-Denis, 8 programmes et 283 acquéreurs.

Commune) sont moins nombreux. Plaine Commune envisage donc d'intégrer certaines mesures présentes dans la charte promoteur de Saint-Ouen, par exemple une pré-commercialisation restreinte localement[23] (cf. encadré 5.2). Concernant l'objectif de maîtrise des prix, le bilan de la convention précise le prix de vente moyen des programmes en cours de commercialisation en 2013 : à Saint-Denis, il s'élève à 3 395 €/m² pour une TVA à 7 % et 4 191 €/m² pour une TVA à 19,6 %[24]. Ce prix est à peu près le même que la moyenne des prix en Seine-Saint-Denis en 2012 (cf. figure 5.5). Mais certains programmes situés dans les zones les mieux desservies de la Plaine Saint-Denis sont commercialisés à des prix plus élevés, autour de 5 000 €/m². Il n'est pas vraiment possible de démontrer que les plafonds de charges foncières ont permis de modérer les prix de vente. La pertinence d'une telle stratégie fait d'ailleurs l'objet de débats, en particulier depuis l'adhésion de Saint-Ouen à Plaine Commune en janvier 2013. Du point de vue des promoteurs, il ne serait pas possible de respecter les prescriptions de la convention, tout en produisant des logements aux prix du marché :

> « Il y a de plus en plus de chartes logement qui s'élaborent, alors après on est d'accord, pas d'accord. Dans ces chartes logement, je dirais, une des premières en Île-de-France c'est sur le territoire de Plaine Commune, bon est assez élaborée. Le problème là-dedans c'est qu'ils ont perdu la vision économique de ce qu'ils demandent. Voilà, donc c'est ça qui est aujourd'hui compliqué. Donc effectivement, on peut estimer, et ben nous on préférerait que tout le monde puisse dans son logement avoir un cellier, que la salle de bains doit toujours être éclairée et que les chambres doivent pas faire moins de 13 m², et que… Sauf qu'à la fin, on a un coût de production du logement qui est pas compatible avec le marché. Voilà, donc euh… Plaine Co, on en a déjà fait trois sur le territoire, c'est seulement maintenant qu'ils sont en train de se dire 'bah vous avez raison, y a un problème et on va changer notre charte', tu vois…
>
> Q : Comment vous avez fait jusqu'ici ? Les logements se sont quand même vendus ?
>
> Et ben…par moments, on a passé outre la charte. On est un peu le mauvais élève, mais en même temps ils peuvent pas trop le dire puisqu'on est ceux qui ont le plus vendu sur le territoire… Ouais, donc tu vois ils se disent, ce qu'ils nous ont dit y a sûrement une part de vérité parce que les autres ont du mal à vendre, alors le problème… »
>
> Responsable du développement dans un des principaux groupes de promotion immobilière français, entretien réalisé par P. Citron au début de l'année 2014[25]

• *Débats sur la maîtrise des prix des logements neufs à Plaine Commune : plafonner les charges foncières ou les prix de vente des logements ?*

Depuis 2004, la Ville de Saint-Ouen a une Charte promoteur (cf. encadré 5.2). La signature de la nouvelle version de cette Charte en 2011 a été très médiatisée. En décembre 2012, la maire

23. Une telle obligation ne peut pas être imposée, mais en revanche, la collectivité peut demander aux promoteurs immobiliers de restreindre la communication sur la commercialisation à leur commune ou agglomération pendant un mois.

24. Ces prix concernent la surface habitable. Aubervilliers est la ville de Plaine Commune où les prix sont les plus élevés.

25. P. Citron est doctorant au CRIA, et réalise une thèse sur le rôle des promoteurs immobiliers dans les projets urbains.

Encadré 5.2. La Charte promoteur de Saint-Ouen

La Ville de Saint-Ouen a élaboré une Charte promoteur, dont la première version date de 2004 et s'inspire de la Charte de Saint-Denis. En 2011, une nouvelle version a été signée pour tenir compte des évolutions du territoire, et en particulier de la commercialisation de nombreux logements privés dans la ZAC des Docks qui représente un quart du territoire de la ville. Cette charte vise à lutter contre le « renchérissement foncier et à faciliter l'acquisition des logements réalisés sur son territoire par les Audoniens et les salariés qui y travaillent » (Charte promoteur, Saint-Ouen, 2011). On y retrouve le même type de préconisations que dans la Convention qualité constructions neuves de Plaine Commune, telles que la limite de 50 lots par copropriété, un maximum de 30 % de petits logements par opération, des préconisations de surface moyenne par types de logements, des recommandations énergétiques pour limiter les charges. La dernière partie de la charte porte sur les conditions de commercialisation des projets d'accession à la propriété. A la différence de la convention de Plaine Commune qui instaure des charges foncières maximales, la Charte de Saint-Ouen fixe des plafonds de prix de vente aux acquéreurs : « les prix de sortie des opérations en accession à la propriété seront diminués de 10 % sur la base d'une connaissance fine des prix du marché par quartier » (Ibid.). Ainsi, pour le quartier des Docks où les prix sont les plus élevés (prix du marché : 4 600 €/m²), un prix moyen de 4 150 €/m² est fixé, et un prix plafond de 4 500 €/m². Pour un logement de 60 m² (surface moyenne préconisée pour les 3 pièces), cela représente un prix moyen de 249 000 €, un prix plafond de 270 000 €, par rapport à un prix du marché de 276 000 €. Pour les primo-accédants, le prix de sortie des opérations d'accession à la propriété doit bénéficier d'une diminution supplémentaire de 10 %, sachant que le « nombre de primo-accédants est défini en amont par la collectivité et l'opérateur lors de chaque programme en fonction de l'équilibre économique de l'opération » (Ibid.). Pendant un mois, la communication du promoteur sur la commercialisation des logements est restreinte aux habitants et salariés. La charte évoque également des clauses anti-spéculatives pour « encadrer toutes mutations à titre onéreux que l'acquéreur envisagerait de réaliser dans un délai de neuf ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente » (Ibid.). Mais selon l'ancien directeur de l'habitat de Saint-Ouen, le travail sur les clauses anti-spéculatives reste encore insuffisant. Enfin, la charte fixe un objectif de 80 % de propriétaires occupants par opération et prévoit des négociations avec les investisseurs pour qu'ils « s'alignent autant que possible sur le montant des loyers encadrés » (Ibid.). Nous ne disposons pas d'éléments qui nous permettent d'évaluer le respect de la charte par les promoteurs.

communiste de Saint-Ouen a reçu la légion d'honneur pour son « militantisme anti-spéculation » (Le Moniteur, 2012). Pour limiter la hausse des prix de l'immobilier, la stratégie de la Ville repose sur deux outils principaux : en premier lieu, la Charte promoteur qui fixe des plafonds de prix de vente des logements privés pour favoriser l'accession à la propriété des Audoniens ; en second lieu la municipalité affiche une politique active de contrôle des prix dans l'habitat ancien via le droit de préemption. Jusqu'à récemment, la stratégie de Saint-Ouen était très critiquée au sein de Plaine Commune, en particulier son usage du droit de préemption :

> « Par contre, la vraie chose qui est à anticiper c'est l'arrivée de Saint-Ouen, parce que Saint-Ouen ils ont une vision très différente sur le foncier, où ils ont une politique qui est borderline sur la légalité, de contrôle total des prix de sortie via le droit de préemption. […] la stratégie de Saint-Ouen c'est, dès qu'il y a une vente qui rentre un peu dans les prix qu'on pourrait attendre être les prix de marché ici parce qu'on est quand même hyper bien desservi, collé à Paris et tout, ben comme nous notre objectif c'est de lutter à tout prix contre la montée des prix et de conserver vraiment notre population - enfin c'est l'objectif énoncé – ben du coup on fait capoter les ventes en proposant des préemptions à des tarifs vraiment beaucoup trop bas pour que le vendeur accepte. Mais la plupart du temps, les propriétaires ils acceptent pas donc soit ils retirent leur vente et c'est bon, il n'y a pas eu la vente, soit ils rentrent dans des procédures hyper longues, enfin… Et de toute manière quand on arrive au juge des expropriations, comme il se base sur les valeurs de référence des territoires, comme on fait ça depuis X années, elles reflètent pas du tout la réalité de ce qu'un acheteur pourrait mettre sur ce territoire là. Et du coup ça maintient un niveau de prix qui est artificiellement bas. Ce qui est quand même une politique assez forte. »
>
> Responsable service foncier, Plaine Commune, février 2012, entretien n°15

Les objectifs de la convention qualité constructions neuves de Plaine Commune et de la charte promoteur de Saint-Ouen sont très semblables :

> « Sur le fond, les objectifs sont globalement les mêmes. On retrouve un peu cette idée de territoire avec des mutations fortes, un marché immobilier qui reste en deçà du marché avoisinant mais quand même dans une tendance assez haussière, et l'idée c'est de maîtriser les prix pour, quelque part, ne pas chasser la population en place et permettre que ce territoire populaire laisse une place à…laisse une place aux habitants du territoire, soit du parc social, soit pour qu'ils puissent accéder à la propriété. »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, janvier 2014, entretien n°19

Les deux documents visent à réguler le marché immobilier pour favoriser l'accès au logement des habitants du territoire. La principale différence est de nature technique : tandis que Plaine Commune fixe des plafonds de charge foncière, Saint-Ouen demande aux promoteurs de respecter des plafonds de prix de vente des logements :

> « Il y en a un [Plaine Commune] qui souhaite maîtriser le foncier, et l'autre [Saint-Ouen] maîtriser les prix de vente. Maîtriser le foncier pour éviter l'inflation foncière et permettre de continuer à construire, et l'autre [Saint-Ouen] qui est plus attaché au prix de vente pour répondre à une population a priori plus locale. »
>
> Ancienne directrice de l'habitat, Plaine Commune, entretien n°14

La convention de Plaine Commune part du principe que les charges foncières basses se traduisent par des prix de vente abordables (cf. encadré 5.3).

Cette distinction d'apparence technique entre les stratégies de Saint-Ouen et Plaine Commune renferme pourtant une dimension politique concernant le rôle de la collectivité dans la régulation du marché :

> « Mais là où il y a un désaccord, et ça c'est un débat presque plus politique qu'on a entre nous, c'est que je ne pense pas qu'on puisse tordre le marché. »
>
> Élu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, 2005, entretien n°1

A Plaine Commune, deux principales réserves étaient formulées à l'égard de la stratégie de Saint-Ouen : le risque que le propriétaire réalise une plus-value élevée à la revente de son logement en l'absence de clauses anti-spéculatives, ce qui annulerait à court terme les effets de la politique de maîtrise des prix ; la crainte que le plafonnement des prix se fasse au détriment de la qualité des logements.

> « On n'avait pas souhaité, les élus n'avaient pas souhaité avoir cette optique de maîtrise du prix final, en se disant que si bah le propriétaire qui achetait revendait après, c'était le 2ème propriétaire qui réalisait une plus-value. Donc bon, ce n'était pas très intéressant. On préférait justement éviter l'envol du foncier pour continuer à construire sur le territoire, avoir une garantie sur la qualité de l'immeuble réalisé, et donc sa pérennité dans le temps, et ensuite laisser faire le marché parce que de toute façon si on ne laisse pas faire le marché, à la 2ème vente le propriétaire qui a acheté réalise la plus-value…C'est ça la philosophie, de se dire on peut pas aller contre le marché. […] Ma crainte est que si on… implicitement, normalement si on limite le prix de vente, on limite le prix de foncier, ou le coût de
>
> Néanmoins, la Charte promoteur de Saint-Ouen comprend des prescriptions et recommandations pour garantir la qualité du logement. Pour éviter que le

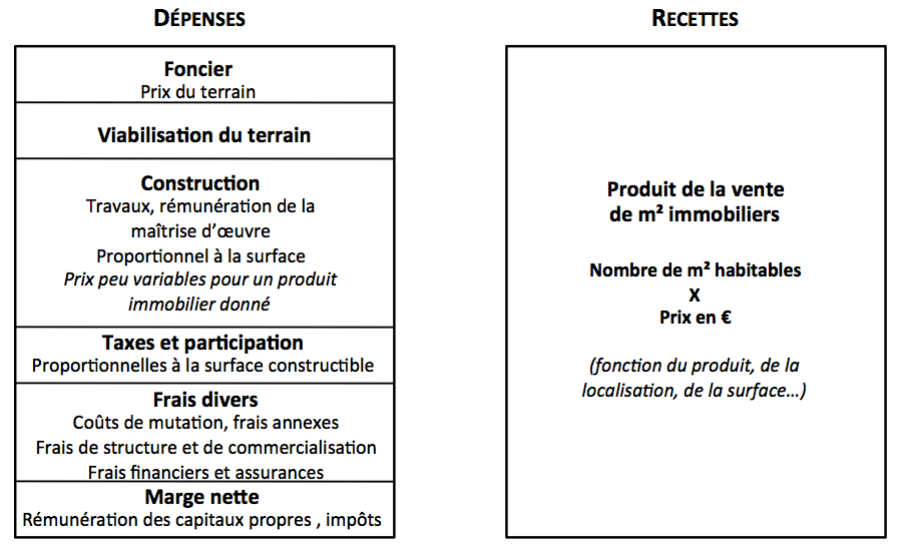
construction. »

Ancienne directrice de l'habitat, Plaine Commune, février 2012, entretien n°14

Encadré 5.3. Lien entre prix fonciers et prix immobiliers dans les marchés promoteur et aménageur

Si les prix fonciers et immobiliers tendent à évoluer de manière parallèle, le lien entre les deux reste très complexe : « il n'existe pas de réponse univoque et générale à la question de savoir si le prix élevé de la construction résulte (entre autres) du prix élevé du terrain, ou si c'est, à l'inverse, le niveau élevé de la demande (de logements, de bureaux, etc.) qui se répercute sur le prix du terrain. » (Renard, 1996, p. 95). Il faut distinguer deux types de marchés fonciers urbains, qui n'ont pas la même relation au marché immobilier : le marché aménageur et le marché promoteur (Vilmin, 2008). Dans le cas du promoteur, une hausse des prix de l'immobilier exerce un « effet de levier » sur les prix fonciers : « lorsque le prix de vente du produit immobilier s'élève d'une certaine valeur relative, le prix foncier subit un accroissement relatif supérieur » (Vilmin, 2008, p. 41). Cela s'explique par la façon dont le promoteur raisonne pour monter son opération et le mécanisme du compte-à-rebours : « le promoteur part de la fin de l'opération, c'est-à-dire du prix de vente escompté, duquel il soustrait progressivement l'ensemble des coûts de production. Le résidu de cette soustraction correspond à la charge foncière acceptable maximale. Ce sont donc les prix immobiliers qui sont directeurs des prix fonciers. » (Maurice, 2013, p. 102). Dans un bilan de promotion, la seule variable d'ajustement est le prix du terrain. Le principe de la convention qualité constructions neuves de Plaine Commune est de limiter ce prix du foncier, pour modérer les prix de vente des logements.

Le compte-à-rebours du promoteur

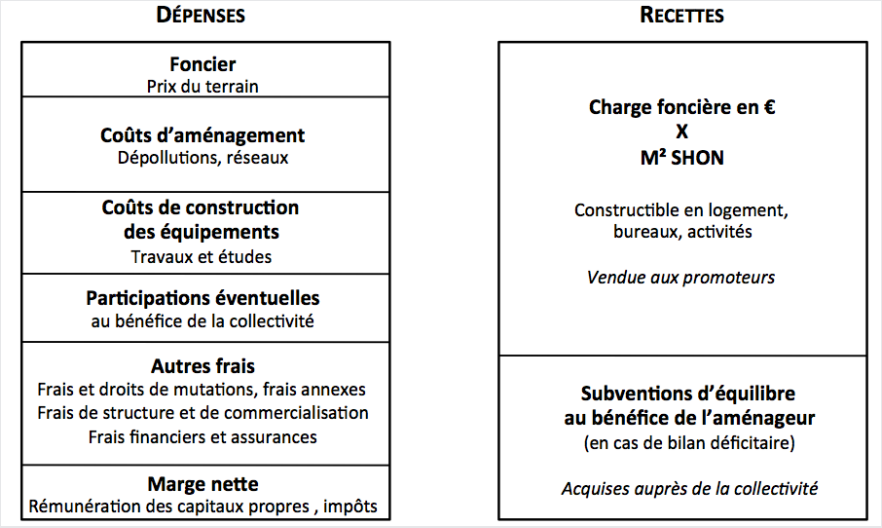


Source : ADEF, 2011

A la différence du promoteur, « l'aménageur part du coût du foncier, qui est une donnée initiale, pour aboutir aux recettes. » (Vilmin, 2008, p. 36). Il aménage la zone, l'équipe et revend ensuite des droits à construire à des bailleurs et promoteurs. Dans le bilan de l'aménageur, les variables d'ajustement sont le montant des participations de la collectivité, le programme et la densité. Ce sont donc les prix fonciers qui influencent les prix immobiliers : « dans la mesure où le raisonnement aménageur permet d'offrir des charges foncières moins coûteuses pour le logement aidé ou le logement réglementé, il a un effet stabilisateur sur le marché immobilier » (Ibid.).

La formation des prix fonctionne donc en sens opposé dans le marché aménageur et le marché promoteur. Mais le marché aménageur reste très dépendant du marché promoteur et « bien souvent, il subit l'influence du marché promoteur qui produit des prix fonciers plus élevés et tend à le 'contaminer' » (Ibid.).

Le bilan de l'aménageur



Source : ADEF, 2011.

propriétaire ne récupère la plus-value à la revente de son logement, la Charte intègre des mesures anti-spéculatives : les actes de vente prévoient un pacte de préférence au profit de la Ville de Saint-Ouen pendant une durée de neuf ans. Cela permet à la Ville d'avoir un droit de regard sur les reventes, même s'il est évident qu'elle ne peut racheter tous les biens.

L'entrée de Saint-Ouen dans Plaine Commune en janvier 2013 a relancé des débats déjà vifs au sein de l'agglomération sur le montant des plafonds de charges foncières, mais aussi plus généralement sur la pertinence d'un plafonnement des prix fonciers. L'adhésion de Saint-Ouen s'est traduite par un changement de direction du service habitat de Plaine Commune, désormais assurée par l'ancien directeur de l'habitat de la Ville de Saint-Ouen. Les discussions sur le plafonnement des charges foncières ont également été suscitées par l'élaboration d'une stratégie foncière depuis le début de l'année 2012, qui a commencé par une réflexion sur l'ensemble des outils fonciers existants ou mobilisés à Plaine Commune.

Différentes raisons conduisent à reconsidérer la stratégie de limitation des charges foncières. En premier lieu, les interrogations portent sur les effets du plafonnement des charges foncières sur les prix de sortie des logements privés, avec un doute quant aux répercussions réelles. En outre, il paraît peu pertinent d'avoir des plafonds de charges foncières identiques sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune, où le marché immobilier est assez hétérogène. Enfin, le plafonnement des charges foncières rend complexe l'équilibre financier des opérations d'aménagement réalisées par la collectivité.

Les services et élus de Plaine Commune s'interrogent sur le fonctionnement du compte-à-rebours du promoteur et se demandent si le plafonnement des charges foncières se traduit réellement par des prix de vente immobiliers modérés :

« Donc on intervient au 2ème niveau de la chaîne, en vendant des charges foncières très basses,

> beaucoup plus basses que ce que le marché pourrait attendre. Et on suppose plus ou moins et on essaye de contrôler quand on est propriétaire du foncier, que du coup les promoteurs, dans leur logique économique, ils vont faire des prix de sortie bas automatiquement. Ce qui n'est pas tout à fait faux, mais pas tout à fait vrai. […] Donc là la charge foncière si elle est basse, on peut se dire il y a un prix de sortie sur le marché qui est de tant, ses coûts de construction ils sont fixes, ses coûts de commercialisation sa pub et tout c'est un peu toujours les mêmes, donc il augmente sa marge parce qu'il a eu des charges foncières basses, qu'il connaît les prix de sortie… Bon mon objectif c'est un peu qu'on rentre vraiment dans cette logique là des promoteurs, parce qu'on connaît plus ou moins les marges, on connaît plus ou moins les coûts de construction, et qu'on simule systématiquement leur bilan d'opérations pour savoir exactement précisément où est-ce qu'ils se font des sous sur le dos du foncier pas cher. Sauf que, ce n'est pas exactement comme ça que fonctionnent les promoteurs, et si on discute avec eux on se rend compte qu'il y en a un certain nombre qui ont une logique différente qui est : en fait, pour les grands promoteurs on a souvent un système d'actionnariat qui raisonne en termes de chiffre d'affaire global, leur objectif n'est pas forcément de marger au maximum sur chacune des opérations, mais parfois de faire le plus d'opérations possibles… et c'est surtout qu'en fait, quand ils achètent pas cher, imaginons qu'ils répercutent le faible coût des charges foncières sur le prix de sortie, en fait ils ne margent pas plus mais par contre ils vont avoir leurs coûts de commercialisations qui vont diminuer, parce que c'est pas cher et du coup ça se vend beaucoup plus facilement, il y a beaucoup plus de personnes qui sont éligibles. Et en fait ça leur dégage aussi des fonds par rapport à encore d'autres opérations. Donc ça peut être encore plus intéressant pour eux que d'augmenter leurs marges. Enfin voilà, mais après tous les promoteurs ne fonctionnent pas comme ça. »
>
> Chargé du service foncier, Plaine Commune, entretien n°15

Les acteurs locaux expriment la crainte que des charges foncières basses permettent aux promoteurs d'augmenter leur marge, plutôt que de réduire les prix de vente des logements. Finalement, la politique de Saint-Ouen consistant à limiter les prix de sortie paraît assez pertinente :

> « La réflexion s'est faite à l'échelle de l'agglomération. La première idée, c'est : les charges foncières finalement, on ne sait pas bien ce qu'il se passe sur les prix de sortie. Est-ce que ce n'est pas le promoteur qui finalement bénéficie du coût de charges foncières si les prix de sortie ne sont pas capés ? C'est-à-dire que là où il y a un marché foncier dynamique il va pouvoir revendre plus haut, alors qu'il a acheté à des charges foncières relativement basses. Donc bon, est-ce que l'objectif est bien atteint ? Voilà. La deuxième idée c'est que d'avoir des charges foncières identiques sur tout le territoire, est-ce que ça a du sens puisqu'on n'a pas les mêmes marchés immobiliers ? Et la troisième idée, c'est de se dire qu'on sera plus efficace en capant les prix de sortie, et en se donnant un peu plus de marge de manœuvre sur les charges foncières. Il y a eu tout un travail qui a été engagé par l'agglomération de réflexion sur tout ça en essayant de se rapprocher du coup de Saint-Ouen. Voilà, en se disant, je pense que l'histoire de Saint-Ouen a un peu interpellé l'agglo, en disant pourquoi pas. »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, janvier 2014, entretien n°20

Mais selon le directeur de l'habitat, le plafonnement des prix de vente doit s'accompagner de clauses anti-spéculatives efficaces pour éviter que le premier propriétaire ne récupère la plus-value au moment de la revente de son logement :

> « Là l'idée c'était de travailler sur les clauses anti spéculatives, parce qu'à Saint-Ouen, ce

> n'est pas très structuré cette action là parce que si on cape les prix…voilà, la revente, comment ça se passe ? »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, janvier 2014, entretien n°20

En outre, le plafonnement des charges foncières, qui s'applique également à la collectivité, rend complexe le montage d'opérations avec des bilans d'aménagement équilibrés. Dans son bilan d'opération, l'aménageur part du coût du foncier pour calculer ses recettes : un coût de foncier plafonné modère donc ses recettes (cf. encadré 5.3). Plaine Commune participe aux opérations pour équilibrer les bilans d'aménagement, mais elle vend des droits à construire à prix modérés pour limiter l'inflation immobilière :

> « Enfin on est dans un paradoxe qui veut que les opérations d'aménagement elles sont financées par la collectivité, et que moins on vend cher et moins on finance nos déficits donc on est un peu schizophrènes sur ces questions-là. »
>
> Responsable aménagement Saint-Denis centre, Plaine Commune, décembre 2011, entretien n°10

Les opérations d'aménagement étant très nombreuses à Plaine Commune, ces participations de la collectivité pèsent fortement dans les dépenses de l'agglomération :

> « La constitution de l'agglomération s'est faite autour d'un projet urbain très important et avec des projets d'aménagement, qui comme souvent, dérapent un peu au fil du temps. parce qu'on, bon au début on fait des bilans, et puis très vite on s'aperçoit que les coûts de foncier explosent, donc cette idée qu'à chaque fois il fallait ajouter 1 million, 2 millions ou 3 millions pour sortir les opérations, ça pèse sur le plan pluriannuel d'investissement, et bon là il y a une espèce de gestion un peu différente en disant, attention il faut que l'agglomération ait les moyens de sa politique, et on ne peut plus comme ça développer à tout va. »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, entretien n°19

En novembre 2012, le conseil communautaire de Plaine Commune a décidé que l'agglomération devait maintenir la capacité de désendettement à une durée maximale de 15 ans, ce qui implique de ne plus réaliser d'opérations d'aménagement déficitaires[26]. Dans ce contexte, l'augmentation des charges foncières dans les secteurs de Plaine Commune où le marché immobilier est le plus dynamique permettrait d'équilibrer les opérations d'aménagement :

> « Les bilans d'aménagement, il faut qu'ils soient équilibrés, on ne peut plus créer des opérations déficitaires dont le déficit serait compensé par les collectivités (agglo, villes), on ne peut plus faire. Et donc, quelque part, de se dire on fait des charges foncières basses, on fait 40% de logement social, on fait de l'accession sociale, tout ça ne facilite pas l'équilibre des opérations d'aménagement. Donc une des marges de manœuvre, c'est là où il y a un marché immobilier un peu dynamique, c'est de s'appuyer dessus pour pouvoir avoir des charges foncières un peu plus élevées pour mieux équilibrer les opérations. »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, avril 2012, entretien n°19

Le plafond de charges foncières, qui n'avait pas évolué depuis cinq ans, a été rehaussé dans la nouvelle version pour tenir compte de la hausse des prix fonciers au cours de cette période :

> « Le foncier a terriblement augmenté donc il faut aussi rester - sans être sur un prix de marché - il faut même tenir compte de ce qui se passe autour de nous quoi. On n'est pas

26. Délibérations du conseil communautaire du 27 novembre 2012.

> dans une bulle au milieu de l'océan de la région parisienne donc il faut aussi tenir compte de ça, parce que le foncier au départ il est quand même acheté à des braves gens donc… Alors bon, quand il est acheté à des sociétés ou à des fonds de pension, c'est autre chose. Mais il est encore aujourd'hui acheté à des braves gens, donc il faut tenir compte de tout ça quand même. »
>
> Responsable aménagement Saint-Denis centre, Plaine Commune, décembre 2011, entretien n°10

Cette augmentation a suscité des débats au sein de Plaine Commune ; certaines villes désiraient garder l'ancien plafond de charges foncières, tandis que d'autres souhaitaient le relever :

> « Je pense que d'un côté la question de la politique des charges foncières commence à interroger un certain nombre d'acteurs de Plaine Commune. Soit des villes, côté Aubervilliers par exemple, qui pensent qu'ils pourraient faire des charges foncières plus élevées, ce qui serait donc favorable à l'équilibre des opérations d'aménagement. Parce qu'aujourd'hui, face aux contraintes budgétaires des uns et des autres, on a du mal à avoir les mêmes rythmes des projets d'aménagement que dans la période précédente. »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, janvier 2014, entretien n°20

La nouvelle version de la convention introduit une distinction de prix selon l'accessibilité des zones de l'agglomération, mais se borne à définir deux types de secteurs.

Pour ces différentes raisons, un groupe de travail prépare une nouvelle version de la convention qualité constructions neuves de Plaine Commune[27]. Pour l'instant, la Ville de Saint-Ouen dispose encore d'un PLH et mène ses politiques de l'habitat en s'appuyant sur ses propres outils, dont la Charte promoteur. Mais d'ici 2015, les positions, stratégies et outils de Plaine Commune et Saint-Ouen doivent être harmonisés, avant l'élaboration du prochain PLH communautaire (2016-2021).

• *Un plan stratégique foncier communautaire pour « maîtriser l'évolution des prix à long terme » et produire des logements abordables*

Dans le contexte de hausse des prix fonciers et immobiliers, la maîtrise foncière[28] apparaît comme un enjeu déterminant aux élus de Plaine Commune, afin de garantir la production de logement abordable (logement social, accession à la propriété à coûts maîtrisés, accession sociale). La nécessité de réguler le foncier est mise en avant :

> « Le foncier est la matière première de l'aménagement, c'est pourquoi elle doit être le plus possible régulée par la puissance publique. En région Île-de-France, nous avons dans chacune de nos villes ou de nos agglomérations des SEM qui font de la maîtrise foncière, ce n'est pas si coûteux que cela. Je pense que la question du coût est un petit peu exagérée

27. Les réflexions sont en cours, mais le nouveau document ne sera être élaboré qu'après les élections municipales et communautaires du printemps 2014. En outre, la loi MAPAM votée en janvier 2014 rend incertain le statut des intercommunalités de proche banlieue et le rôle qu'elles vont jouer dans les politiques locales de l'habitat.

28. De manière générale, le terme de maîtrise foncière ne désigne pas uniquement l'acquisition de parcelles par la puissance publique, mais le « contrôle par la collectivité publique des changements d'usage effectifs des parcelles, c'est-à-dire les caractéristiques physiques de la parcelle et des constructions qui s'y implantent, de manière à ce qu'ils correspondent exactement aux attentes de la collectivité » (Persyn, 2013a, p. 130).

ou parfois trop utilisée comme un prétexte à l'inaction. »

Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, dans ADEF, 2006, p. 149

A l'occasion de l'élaboration de son Contrat de développement territorial, Plaine Commune a décidé de mettre en place une stratégie foncière. Prévus par la loi d'aménagement du Grand Paris du 3 juin 2010, les CDT doivent définir les objectifs et les priorités en matière de construction de logement et d'accueil d'activités économiques dans les zones desservies par le futur métro. A Plaine Commune, le CDT prévoit une progression des constructions de logements sur le territoire (de 3 200 logements par an à 4 200) : la stratégie d'anticipation foncière vise à assurer ces objectifs, tout en produisant des équipements. La maîtrise des prix fonciers y occupe une place centrale :

« Le CDT a permis de reformuler des objectifs politiques qui sont présents depuis longtemps, sur comment est-ce que t'arrives à, à la fois produire une offre de logement plus importante qu'avant, et tout ce que ça implique en termes de production d'équipements derrière et d'accompagnement de ces nouvelles populations, comment est-ce qu'on arrive à faire ça, déjà techniquement – gérer le volume – et puis ensuite comment est-ce qu'on arrive à faire ça en permettant que les programmes qui sortent comportent une forte part de logement social conformément aux objectifs du PLH et du CDT, et tout de suite il y a une question de coût qui se pose parce qu'on vend moins cher, enfin les charges foncières pour les terrains destinés au logement social sont moins chères que les autres, ça pose tout de suite des problèmes d'équilibre d'opération. Et l'autre élément c'est sur la partie accession libre à la propriété, comment est-ce qu'on arrive à continuer à faire en sorte que les prix soient un peu tenus pour…et l'objectif politique derrière c'est de permettre aux populations du territoire d'accéder à la propriété, que l'accession à la propriété ne soit pas réservée, en caricaturant, aux populations de Paris qui achètent des logements sur le territoire. Donc une idée d'adéquation avec les revenus de la population. […] Au-delà du volume il y a un enjeu un peu d'économie de l'aménagement, sur comment est-ce qu'on sort des programmes compatibles avec les revenus des habitants. »

Responsable du service foncier, Plaine Commune, avril 2014, entretien n°16

La stratégie foncière doit permettre la production de logements adaptés aux caractéristiques de la population du territoire, sociaux ou en accession à la propriété, mais qui restent compatibles avec les revenus des habitants. Est exprimée la crainte que la pression foncière et immobilière se renforce, avec l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport :

« L'accord-cadre du CDT prévoit que pour la réalisation de tous les aménagements futurs, et pour éviter aussi les effets d'explosion des prix liés à l'arrivée des transports, il y ait une stratégie foncière qui soit mise en place. […] L'idée ça serait quand même d'arriver à avoir un 2ème pôle qui soit un pôle vraiment stratégique et qui réfléchisse en termes un peu de stratégie de long terme, de maîtrise de l'évolution des prix à long terme. »

Responsable du service foncier, Plaine Commune, février 2012, entretien n°15

Plaine Commune craint que les opérateurs privés anticipent l'augmentation des valeurs foncières à proximité des futures gares du Grand Paris, en achetant du foncier pour ensuite réaliser d'importantes plus-values :

« On a un fort risque que des opérateurs privés prennent des positions sur des terrains à proximité des gares et développent des projets, entre guillemets en autonomie parce qu'on les tient toujours par les documents d'urbanisme, par les permis de construire etc., mais en

> tout cas la collectivité est beaucoup plus les mains liées que si elle travaille elle-même sur ces terrains-là. »
>
> Responsable du service foncier, Plaine Commune, entretien n°16

La stratégie foncière doit empêcher « la captation de la plus-value publique par le privé » :

> « C'est plutôt éviter la captation de la plus-value publique par le privé. Parce que t'as un temps de l'aménagement qui est un temps long, entre le moment où tu vas décider qu'un secteur intéressant type Pleyel – donc ça fait longtemps qu'on sait que c'est un secteur intéressant, qu'il va y avoir la guerre etc. – et le moment où tu lances l'opération d'aménagement, en l'occurrence plutôt 2017 voire 2018, c'est un temps relativement long. Et pendant ce temps-là, t'as des opérateurs privés qui ont des stratégies de maximisation, qui vont venir, qui vont acheter, qui vont attendre que toi t'aménages, qu'il y ait un investissement public qui a un coût, et qui vont récupérer au moment où ils vont revendre, soit un projet privé, soit même à toi collectivité en tant qu'aménageur, en faisant des plus-values qui correspondent à rien de réel puisque c'est pas le marché qui a monté, tu vois il y a un petit effet d'inflation ok, mais là c'est des plus-values, c'est fois 4 fois 5, c'est l'effet de l'internalisation de cette dépense publique en valeur. […] En face il y a des dépenses : il y a des dépenses pour les équipements, pour les aménagements, et c'est cet investissement public qu'on estime valoriser les terrains privés, et on veut pas que ça soit…[…] C'est de l'argent public, pour le coup c'est les impôts des gens et c'est pas normal que par des effets de stratégies d'acquisition de privés, c'est de l'argent public des gens qui bénéficient à juste des gens qui ont eu le nez d'investir au bon moment au bon endroit. »
>
> Responsable du service foncier, Plaine Commune, entretien n°16

Dans les prochaines années, Plaine Commune va concentrer ses opérations d'aménagement à proximité des nouvelles gares, en particulier celles du réseau Grand Paris Express, mais également de la Tangentielle Nord :

> « Sachant que dans le CDT il y a un autre élément sur lequel on insiste pas mal en interne, qui a été le fait que certaines priorités étaient dégagées, c'est-à-dire que sur les projets à lancer dans l'avenir, on met le paquet sur tous ceux qui accompagnent l'arrivée de nouvelles infrastructures de transports, donc tous les petits points qui figurent : la tangentielle, le Grand Paris. »
>
> Responsable du service foncier, Plaine Commune, avril 2014, entretien n°16

Il s'agit d'éviter que ces investissements de la collectivité se traduisent par une hausse des prix fonciers et immobiliers, résultant de l'accaparement de la plus-value par les opérateurs privés. Les opérations d'aménagement dans les futurs quartiers de gare seront réalisées à partir de 2020, mais surtout à partir de 2028 ; la stratégie foncière anticipe ces projets une quinzaine d'années avant leur mise en œuvre afin de devancer les opérateurs privés. La communauté d'agglomération espère ainsi garantir dans l'avenir la production de proportions importantes de logement social au sein des opérations d'aménagement et de logements privés à coût abordable pour favoriser l'accession à la propriété de ses habitants.

La stratégie foncière de Plaine Commune se matérialise dans un Plan stratégique foncier qui traduit « la vision d'ensemble des documents-cadres de l'agglomération en mesures d'anticipation foncière concrètes année par année » et s'appuie sur une combinaison d'outils

associant acquisition, droit des sols, préemption et négociation[29]. La stratégie foncière de Plaine Commune repose sur des acquisitions foncières dans les « secteurs d'intensité du territoire », c'est-à-dire les quartiers où va se concentrer le développement urbain dans les prochaines années. Ces secteurs sont considérés comme des zones fragiles, où les tensions foncières pourraient être particulièrement fortes, en raison de l'implantation de nouvelles gares et des grands investissements publics les accompagnant. Le principal secteur d'intensité est localisé à Pleyel, la « tête de réseau » où la future gare va accueillir trois interconnexions ; ce secteur s'étend jusqu'à l'écoquartier de L'Île-Saint-Denis dans l'objectif de « diffuser le développement »[30]. Les autres secteurs d'intensité sont situés à proximité de la gare des six routes à la Courneuve et des gares de la tangentielle Nord (ZAC des Tartres, Fort d'Aubervilliers, campus Condorcet, Docks de Saint-Ouen).

Pour réaliser les acquisitions, Plaine Commune peut s'appuyer sur l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), créé en 2006. L'intercommunalité est l'un des premiers partenaires de l'EPFIF, qui gère une enveloppe financière s'élevant à 220 millions d'euros sur le territoire. Mais cet établissement public assure le portage foncier des terrains pour des durées allant de deux à cinq ans, voire dans certains cas huit ans. Plaine Commune a donc décidé de se doter d'un nouvel outil de portage foncier de long terme :

> « On a beaucoup de projets qui sont des projets de long terme, et on n'avait pas d'outil d'anticipation foncière, de portage foncier de long terme. […] Alors que là, sur les projets notamment les projets autour des gares du réseau du Grand Paris, on est à 15 ans, il y a des trucs qui sortent en 2030. Du coup on avait aussi un besoin d'anticipation foncière de long terme. »
>
> Responsable du service foncier, Plaine Commune, avril 2014, entretien n°16

Dans les « secteurs d'intensité » du territoire « 60 % du foncier potentiellement mobilisable est constitué de parcelles déjà occupées par des activités économiques »[31]. Le poste foncier pour réaliser des opérations d'aménagement y serait donc deux fois plus élevé, l'indemnité d'éviction d'activité s'ajoutant à l'achat de la parcelle :

> « On s'est rendu compte effectivement qu'il y avait une particularité foncière qui était cette histoire des activités économiques sur le territoire, ce qui pose tout de suite deux problèmes quand tu vas vouloir traduire ça dans un plan stratégique foncier, c'est que 1) ça te pose un problème de politique économique, tu vas pas organiser la totalité de ta politique d'aménagement sur des emprises économiques et menacer les équilibres d'emplois locaux qui eux aussi correspondent aux besoins des populations qui sont aujourd'hui sur place. Voilà il y a les enjeux domicile-travail. Et le 2ème truc c'était qu'en termes même d'opérations d'aménagement, c'était extrêmement compliqué de travailler sur du foncier d'activité économique, parce que la différence quand t'achètes de l'activité économique, c'est que

29. Entretien avec le responsable du service foncier de Plaine Commune, avril 2014. La première version du Plan stratégique foncier, datant de 2014, comprend six volets (aménagement, articulation des enjeux économiques et urbains, espaces publics, équipements publics, rénovation urbaine, et un volet qui identifie les disponibilités foncières permettant de produire des logements en secteur diffus). Le document sera réactualisé chaque année.

30. Selon le responsable du service foncier de Plaine Commune, février 2012, entretien n°15.

31. Dossier de presse *Foncière Commune*.

> tu payes le prix de ton foncier et ensuite tu payes une éviction d'activité qui peut des fois doubler ton prix d'acquisition. Et le poste foncier qui est déjà hyper important dans le bilan, si tu le multiplies par deux, tu sors plus des programmes en accession à 3 000 euros avec de la pré-commercialisation locale etc, tu sors des programmes à 4 000 euros où il faut plutôt que les promoteurs ils aillent chercher sur des zones de chalandise beaucoup plus grandes et qu'ils aillent chercher des gens d'ailleurs quoi, voilà en caricaturant un petit peu, mais c'est ça l'idée. C'était un des aspects dont on s'est rendu compte dans ce document-là et on n'avait pas vraiment d'outil pour répondre à cette question-là. »
>
> Responsable du service foncier, Plaine Commune, avril 2014, entretien n°16

Cela rendrait d'autant plus difficile de limiter les prix de vente des logements. Pour répondre à ces problématiques, Plaine Commune a créé la *Foncière Commune*, une société foncière, associant dans son capital l'EPFIF et la SEM Plaine Commune Développement. Cette société « a pour objectif de constituer des réserves immobilières, qui seront utilisées ultérieurement pour la mise en œuvre de projets d'aménagement ou de projets immobiliers. *Foncière Commune* va démultiplier l'action de l'EPFIF sur des territoires à enjeux et permettra de se prémunir contre les interventions des opérateurs privés qui pourraient développer leur propre projet de valorisation sans le contrôle direct des collectivités. »[32]. Dotée d'un capital de départ de 10 millions d'euros, l'emprunt auprès de la Caisse des dépôts et consignations lui permet de disposer d'une capacité d'acquisition s'élevant à 50 millions d'euros. La société étant créée pour 30 ans, sa capacité d'investissement représente 100 millions d'euros, en comptant deux cycles de rotation[33]. La *Foncière Commune* assurera le maintien des occupants sur les parcelles achetées, dont elle gérera la location. Cela doit permettre de financer les indemnités d'éviction à terme, voire de les éviter en cas de départ avant la réalisation du projet. Les réserves foncières permettront de mobiliser dans le futur du foncier au prix très en deçà des niveaux du marché, et d'assurer la production de logement abordable :

> « Donc peut-être que tu vas tout simplement t'économiser ton indemnité d'éviction si ils partent, mais même si ils restent jusqu'au bout et que tu dois finalement quand même payer une petite indemnité d'éviction ou une grosse indemnité d'éviction, tu la finances par tous tes excédents de loyer que t'as touché pendant 10 ans/15 ans. Et le modèle il trouve son équilibre à peu près au bout de 10 ans. Donc le truc qui est hyper intéressant, c'est qu'en gros ce qu'on va acheter en 2014, en 2030 ou en 2028 au moment où on va avoir un projet d'aménagement qui va avoir besoin de ces terrains-là pour sortir, on va vendre un foncier qui sera pas au prix de 2028, qui sera au prix de revient donc le prix de 2014, mais en plus avec des loyers qui vont venir se déduire de ce prix de revient, en fait qui vont lisser, qui vont gommer tous les coûts de portage (fiscalité, d'entretien, etc.), plus dans le meilleur de cas la totalité de l'indemnité d'éviction. Donc c'est hyper intéressant, c'est même plus intéressant qu'un portage classique sur autre chose que de l'activité économique au final. »
>
> Responsable du service foncier, Plaine Commune, avril 2014, entretien n°16

32. Ibid.

33. Nous ne disposons pas de prix de foncier de référence à Plaine Commune, il nous est donc difficile de juger des surfaces qui pourront être achetées avec ce budget. Pour donner un ordre de comparaison, l'enveloppe financière gérée par l'EPFIF à Plaine Commune représente 220 millions d'euros. L'objectif de la Foncière Commune n'est pas d'acheter toutes les parcelles à proximité des futures gares du Grand Paris, mais certaines emprises stratégiques et de s'appuyer sur d'autres outils de droit des sols pour assurer la maîtrise foncière.

La stratégie foncière de Plaine Commune illustre les contradictions des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge. A Saint-Denis, les élus locaux souhaitent développer le logement privé, mais cherchent en même temps à se prémunir des conséquences de l'ouverture du territoire à la promotion immobilière privée : la convention qualité construction neuve, ainsi que la stratégie foncière communautaire visent à limiter la hausse des prix fonciers et immobiliers, afin de garantir la production de logement abordable à l'avenir (logement social, accession sociale, et accession à coûts maîtrisés).

• Des pratiques innovantes pour réguler la promotion immobilière ; une intercommunalité puissante dans le champ de l'habitat

En banlieue parisienne, la Ville de Saint-Denis a été pionnière dans l'élaboration d'une charte de l'habitat, outil inventé pour réguler la construction de logements privés et organiser un partenariat avec les promoteurs immobiliers. Dans des municipalités où les promoteurs représentaient des « ennemis de classe » jusqu'à récemment, il apparaissait nécessaire de formaliser clairement les modalités du partenariat avec les promoteurs. L'encadrement de la promotion immobilière concerne tant les caractéristiques matérielles des logements que leur prix de vente et vise à « anticiper les effets pervers du marché »[34], et des politiques nationales du logement qui ont introduit des mécanismes de défiscalisation. L'invention de ces chartes montre que la banlieue rouge reste un lieu d'expérimentation des politiques locales, où de nouveaux outils sont élaborés. L'ouverture à la promotion immobilière de logements a constitué une rupture majeure dans les politiques locales de l'habitat, mais en même temps, nous avons souligné la permanence des pratiques d'innovation en banlieue rouge (Fourcaut, 1992 ; Bellanger, Mischi, 2013).

La charte de Saint-Denis s'est ensuite diffusée dans d'autres villes communistes de Seine-Saint-Denis. Après la création de Plaine Commune et le transfert de la compétence habitat à l'agglomération, la charte a été généralisée à l'ensemble des villes de Plaine Commune. A cet égard, le directeur de l'habitat précise que le service intercommunal s'est structuré autour des outils de Saint-Denis :

> « Saint-Denis était un peu la ville la plus outillée en matière de politique de l'habitat. Donc l'ossature de la direction de l'habitat [de Plaine Commune] s'est faite un peu autour des outils de Saint-Denis au départ, et puis après ça s'est développé. »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, janvier 2014, entretien n°20

La Ville de Saint-Denis, dotée d'un grand service de l'habitat, a donc joué un rôle moteur dans l'élaboration des politiques communautaires de l'habitat. De manière plus générale, la construction intercommunale s'est articulée autour du projet urbain de la Plaine Saint-Denis. Noyau central de Plaine Commune, Saint-Denis a fortement contribué à la définition du projet politique de l'agglomération, et particulièrement dans le champ de l'habitat. Les délégations au conseil communautaire en attestent : la présidence de Plaine Commune est assurée par l'ancien

34. Selon l'adjoint à l'aménagement de Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien °2.

maire de Saint-Denis, Patrick Braouezec, figure du mouvement des refondateurs communistes ; le vice-président en charge de l'aménagement et l'urbanisme est un élu communiste dionysien, et il assure également la direction de l'office HLM communautaire, de la coopérative d'accession sociale à la propriété et de la société de coordination HLM Bâtiplaine. Dans les services communautaires également, un certain nombre de postes clés sont assurés par d'anciens fonctionnaires territoriaux de Saint-Denis, tels que la direction de l'habitat jusqu'à fin 2013, ou la direction du développement économique.

A l'inverse de ce qu'ont montré M. Cordier ou F. Desage dans d'autres contextes (Cordier, 2011 ; Desage, 2012), il nous semble que dans le cas de Plaine Commune, la politisation des questions d'habitat est forte. La communauté d'agglomération est parvenue à généraliser la stratégie de la Ville de Saint-Denis, non pas en la vidant de son contenu politique, mais au contraire en faisant valoir l'importance d'une régulation du marché immobilier et d'un encadrement des prix pour maîtriser le peuplement et « ne pas chasser la population en place »[35]. Si la délivrance des permis de construire reste une décision communale, la majorité est examinée par le service communautaire de l'habitat qui s'assure du respect de la convention. Le consensus communautaire sur les politiques de l'habitat a été d'autant plus fort que les représentants du Parti communiste étaient majoritaires dans l'agglomération, mais cette stratégie de régulation a également été acceptée par des villes socialistes ou de droite comme Epinay-sur-Seine.

Nous avons montré que l'adhésion de Saint-Ouen à Plaine Commune vient remettre en question les caractéristiques techniques des politiques de l'habitat mises en œuvre dans l'agglomération, sans toutefois que le consensus communautaire ne soit affaibli puisque les objectifs poursuivis restent semblables. La municipalité de Saint-Ouen se caractérisait par l'affichage d'une stratégie anti-spéculation forte, et sa charte promoteur y occupait une place essentielle. Avant d'adhérer à Plaine Commune, il avait été décidé d'élaborer un PLH audonien pour peser dans les orientations des politiques de l'habitat communautaires :

> « Et alors à ce moment-là, à l'époque j'étais à Saint-Ouen, on s'était lancé dans l'élaboration du PLH de Saint-Ouen, et euh… Et on s'est dit, bon la compétence habitat passe à l'agglo, donc on s'est dit qu'est-ce qu'on fait, on arrête le PLH ou pas ? Et finalement on s'est dit on continue le PLH, comme ça on arrivera dans Plaine Commune avec des orientations claires du côté de la ville en matière d'habitat, comme ça ce sera plus facile qu'elles soient reprises et mises en œuvre par Plaine Commune que si on arrive sans rien. »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, janvier 2014, entretien n°20

La maire de Saint-Ouen semblait alors peu disposée à renoncer à sa charte promoteur et sa politique de maîtrise des prix de sortie des logements :

> « C'est vrai que la difficulté c'est que la charte promoteur de Saint-Ouen était vraiment un des outils phares de la ville de Saint-Ouen et le maire de Saint-Ouen y tenait en tant que tel quoi. Qu'on fasse disparaître la charte promoteur dans une convention qualité de l'agglo, ça ne semblait pas vendable il y a six mois. Bon, qu'est-ce qu'il en sera demain… ? »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, janvier 2014, entretien n°20

35. Directeur de l'habitat de Plaine Commune, janvier 2014, entretien n°20.

Cela a sans doute en partie contribué à réactiver le débat sur la façon de maîtriser les prix des logements neufs à Plaine Commune. Mais la stratégie anti-spéculation de Saint-Ouen a été remise en cause par l'élection d'une municipalité de centre droit en mars 2014, après pratiquement un siècle de gestion communiste. Au terme des élections municipales et communautaires du printemps 2014, le Parti communiste et le Front de Gauche restent des forces politiques dominantes à Plaine Commune[36], mais les décisions de l'agglomération sont tout de même soumises à l'existence d'un consensus communautaire.

- Vitry-sur-Seine : une charte promoteur récente qui formalise des pratiques de négociation avec les promoteurs à l'œuvre depuis une dizaine d'années

A Vitry-sur-Seine, une charte promoteur a été élaborée en 2013 (cf. encadré 5.4), afin de formaliser des pratiques de partenariat et négociation avec les promoteurs qui existent depuis une dizaine d'années, mais restaient orales :

> « C'est une charte qui s'appuie sur des pratiques mises en œuvre depuis de nombreuses années, c'est-à-dire que depuis de nombreuses années on reçoit les promoteurs dans le cadre de ce qu'on appelle des réunions inter-services […]. Donc l'intérêt c'est qu'il y a une espèce de tour de table qui est fait sur l'ensemble des attentes de la ville, ça c'est une pratique orale qui est mise en place vraiment depuis quelques années et ce qu'on souhaitait, c'était de le formaliser dans un document unique et qui se veut un petit peu engageant aussi pour les promoteurs qui seront d'accord pour le signer. »
>
> Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n° 26

La charte précise les attentes de la Ville à l'égard des promoteurs pour les opérations de logement en secteur diffus. Auparavant, la Ville possédait beaucoup de foncier, ce qui lui permettait de contrôler les caractéristiques des opérations de logement en secteur diffus et d'imposer un certain nombre de contraintes aux promoteurs. En raison de la raréfaction du foncier communal et dans un contexte de relance de la production de logement, il est apparu nécessaire aux élus locaux et aux services administratifs d'énoncer clairement les préconisations que doivent respecter les promoteurs.

36. A Plaine Commune, quatre maires sortants ont été réélus au premier tour : le maire UDI d'Epinay-sur-Seine, le maire EELV de l'Île-Saint-Denis, le maire communiste de la Courneuve et le maire socialiste de Pierrefitte-sur-Seine. Trois autres municipalités ont été conservées par le Parti communiste ou le Front de Gauche : Saint-Denis, Stains et Villetaneuse. Enfin, Saint-Ouen a été remportée par l'UDI après plus de 90 ans de gestion communiste et Aubervilliers, après un mandat de gestion socialiste, est à nouveau dirigée par l'extrême-gauche. Les équilibres politiques ne sont donc pas bouleversés à l'issue de ces élections.

Encadré 5.4. La Charte promoteur de Vitry-sur-Seine

La charte promoteur de Vitry-sur-Seine a été adoptée au conseil municipal en juin 2013 et signée par 29 promoteurs en novembre 2013. Elle comprend trois volets : le premier rassemble un ensemble de critères ayant trait à la conception de l'opération (typologies, surfaces, choix de matériaux, inscription urbaine). Comme dans d'autres chartes de l'habitat, les promoteurs doivent s'engager à limiter à 30 % la part des petits logements par opération, mais également à produire 25 % de grands logements (4 et 5 pièces) pour répondre aux besoins locaux. La deuxième partie de la charte porte sur le développement durable et intègre notamment des mesures pour limiter les charges. Enfin, le dernier volet de la charte vise à « favoriser l'accession à la propriété des Vitriots dans une logique de maîtrise des prix ». Il fixe un prix de sortie moyen de 3 600 €/m² HT par opération, et un prix maximum de 4 020 €/m² HT, sachant que ces niveaux peuvent être modulés selon le quartier et l'opération sans que toutefois les modalités de cette modulation ne soit précisées. Enfin, la charte préconise un ensemble de mesures pour favoriser l'accession à la propriété des Vitriots et salariés travaillant dans la ville : communication locale, remise de 10 % pour 20 % des logements de chaque programme au début de la commercialisation, maximum de 30 % d'investisseurs par opération et incitation à privilégier les primo-accédants, en particulier les locataires du parc social.

Depuis 2000, le service habitat de la Ville a mis en place une veille de la commercialisation, et « depuis 2005, un véritable travail partenarial a été engagé avec les promoteurs, avec pour objet la définition du programme en amont, la communication et le suivi de la commercialisation » (PLH 2012-2017 p. 148). Pour tous les projets de logement, des réunions associant le service habitat, le service droit des sols et le service aménagement sont organisées avec le promoteur pour lui faire part des recommandations de la Ville :

> « Quand on a un porteur de projet on le reçoit en réunion interservices, c'est-à-dire qu'il y a le service habitat qui va donner ses éléments de programmation et le suivi sur la commercialisation ou en peuplement qui est attendu sur l'opération, on a le service du droit des sols qui va rappeler un petit peu toutes les règles d'urbanisme, les préconisations liées au PLU et on a le service aménagement qui intervient plutôt sur les qualités architecturales du projets, les insertions urbaines et paysagères, et tout ce qui est plutôt développement durable. Donc c'est des matinées, tous les mercredis matins on a bloqué des créneaux pour recevoir les promoteurs, les opérateurs pour leur faire part de nos attentes. »
>
> Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n° 26

Les objectifs de la négociation avec les promoteurs sont sensiblement les mêmes qu'à Plaine Commune et visent à garantir la qualité des logements, limiter la part des investisseurs, maîtriser les prix pour favoriser l'accession à la propriété des habitants ou salariés de la Ville. En signant la charte, les promoteurs s'engagent également à participer à la production de logement social, à hauteur de 40 % pour toute opération de plus de 2 000 m² de surface de plancher. Les promoteurs connaissent les exigences des municipalités communistes et se conforment sans difficulté à cette règle selon la directrice de l'urbanisme :

> « Bon, ils ont compris qu'en venant sur des communes comme les nôtres, le partenariat c'était avec du logement social. Ils s'y efforcent, ils trouvent des partenaires pour travailler avec eux, ils acceptent de vendre des volumes en VEFA pour un partenaire de logement social, voilà. Donc, ce n'est pas si difficile que ça de travailler avec eux. »
>
> Directrice de l'urbanisme, Vitry-sur-Seine, mars 2010, entretien n°24

Comme à Saint-Ouen et Plaine Commune, la Ville de Vitry a donc mis en place un partenariat avec les promoteurs immobiliers pour maîtriser les caractéristiques des logements privés produits, et favoriser la production de logement social. Ce partenariat se fonde sur la

conscience de partager des intérêts communs avec les promoteurs :

> « Bah en fait en général y a un intérêt conjoint, c'est-à-dire que ils souhaitent quand même répondre aux besoins locaux, donc quand la ville dit nous localement on a connaissance de tels et tels besoins, on pense que sur ce créneau là vous allez pouvoir avoir une bonne adéquation offre/demande, le promoteur a quand même intérêt à avoir un échange, une écoute sur cette adéquation là. »
>
> Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n° 26

Ainsi, il apparaît possible de négocier en bonne entente avec les promoteurs pour réaliser les objectifs des politiques locales de l'habitat. Cela révèle un changement profond des relations des municipalités à l'égard des acteurs privés du marché du logement :

> « Donc il [le directeur général] a dit, il vaut mieux laisser faire le privé, quitte à lui donner quand c'est possible des obligations et des contraintes. Plutôt se l'associer et en faire un partenaire, comme quoi ça a changé aussi dans la ville, dans les esprits. Moi j'ai connu une période où je ne savais pas ce que c'était un promoteur, pendant 10 ans, c'était un ennemi de classe ! [Rires] Et puis, j'ai connu une deuxième période en fait, où je me suis rendue compte que neuf fois sur dix il joue le jeu de ce que veut la commune. »
>
> Directrice de l'urbanisme, Vitry-sur-Seine, mars 2010, entretien n°24

Néanmoins, la Ville de Vitry-sur-Seine affiche une volonté de régulation moins forte – en particulier pour les prix de sortie des logements – qu'à Plaine Commune et a fortiori à Saint-Ouen. Les services de la Ville négocient avec les promoteurs pour maîtriser les prix de lancement des opérations, mais en gardant à l'esprit qu'ils ne peuvent pas les contraindre à baisser leurs prix :

> « C'est-à-dire qu'en amont de chaque programme en accession, on rencontre les opérateurs, qui souvent viennent avec un prix moyen d'opération, et la ville va chercher en général à modérer les prix, sauf si vraiment le prix est jugé dans le marché. Mais souvent on est plutôt sur des niveaux à la hausse au fil du temps, quoique sur cette dernière année les prix se tassent un petit peu. Et après, c'est de la négociation sur notamment des prix de lancement sur les opérations. Donc c'est vraiment, voilà, de la discussion, de l'échange. On ne peut rien imposer dans le privé, l'opérateur est libre de pratiquer le prix qu'il veut. »
>
> Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, avril 2010, entretien n° 27

Concernant cet objectif de maîtrise des prix, le bilan du partenariat avec les promoteurs apparaît plutôt mitigé, comme cela est précisé dans le PLH : « Il est difficile de contenir le prix moyen des logements. En revanche, les promoteurs acceptent relativement bien de réserver une partie du programme (20 % environ) à un prix réduit pour les Vitriots (moins 10 % environ) » (PLH 2012-2017, p. 148). Concrètement, la communication sur la commercialisation du programme est restreinte localement par les promoteurs dans les premiers temps, et ces derniers appliquent une décote à la vente des premiers logements qu'ils cherchent à vendre rapidement pour pouvoir commencer leur chantier de construction, ce qui profite aux Vitriots. Les promoteurs immobiliers trouvent donc aussi leur intérêt dans cette demande formulée par la Ville de Vitry-sur-Seine. Mais la directrice de l'urbanisme souligne le décalage entre les prix annoncés par le promoteur à la Ville au début du projet et les prix de sortie effectivement constatés :

> « Bon il y a une petite limite, c'est en matière de prix de sortie, parce que nous on ne veut pas non plus de l'accession de standing, parce que quand il faut de l'accession, justement, de l'accession pour les Vitriots, pour des gens qui veulent rester sur la commune. Mais là bon, le marché est plus fort que tout et en général ils nous annoncent des prix qui sont tout à fait corrects puis à la fin de sortie, c'est beaucoup plus cher que ce qu'ils nous ont annoncé quoi. Ca on n'a pas le droit de le réglementer non plus mais si y'en a qui s'écartent trop et qui jouent pas le jeu bon... »
>
> Directrice de l'urbanisme, Vitry-sur-Seine, mars 2010, entretien n°24

Selon la directrice de l'habitat, le dépassement des plafonds fixés par la Ville s'expliquerait par les prix élevés des terrains vendus par les propriétaires fonciers :

> « Alors quand on rencontre les promoteurs privés, nous on a un discours qui dit plutôt veillez à encadrer vos prix et à ne pas trop les augmenter parce que sinon on a une clientèle locale qui pourra pas se maintenir sur la ville et qui devra partir un peu plus loin, mais souvent ils sont confrontés à des propriétaires très gourmands et qui veulent un prix très cher de leur foncier parce qu'ils ont l'impression d'être assis sur une mine d'or, donc du coup en effet on constate ce genre de choses. Et il y a des opérations qui sont aujourd'hui bloquées pour cette raison, c'est-à-dire que l'équilibre entre prix du foncier et rentabilité de l'opération n'existe pas. Or, après ça peut se décanter mais euh... »
>
> Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, entretien n° 26

La Ville n'intervenant pas dans la régulation des prix fonciers, les propriétaires seraient en mesure de dicter leurs prix aux promoteurs.

A Vitry-sur-Seine, la stratégie de régulation de la promotion immobilière privée s'est mise en place après celle de Saint-Denis, mais l'ouverture du territoire à ces opérateurs de logement a aussi été plus tardive. En outre, la production de logement privé reste moins élevée dans la ville qu'à Saint-Denis, et la collectivité ne dispose pas des mêmes moyens techniques, puisqu'elle n'a adhéré que très récemment à une communauté d'agglomération.

• Bagnolet : une régulation très faible de la promotion immobilière

A Bagnolet, l'ouverture du territoire à la promotion immobilière s'est faite de manière incontrôlée. En premier lieu, il n'existe pas de cadre partenarial associant les élus locaux et les services municipaux pour négocier avec les promoteurs immobiliers. Les relations avec les promoteurs sont directement gérées par le maire et son premier adjoint :

> « Oui voilà, il y a des accords quand même entre le maire, l'adjoint au maire et les promoteurs pour que les prix n'explosent pas non plus, donc voilà. »
>
> Directrice de l'habitat, Bagnolet, janvier 2012, entretien n°22

Lorsque les promoteurs contactent les services municipaux, ils sont systématiquement redirigés vers le maire et son premier adjoint[37]. Dans les cas de Plaine Commune et Vitry-sur-Seine, les relations avec les promoteurs font l'objet d'une concertation entre les élus et les différents services concernés, le service habitat assurant un suivi des objectifs des politiques locales.

Le niveau de régulation de la promotion immobilière de logements est très faible à Bagnolet,

37. Selon la directrice de l'urbanisme de Bagnolet, entretien n°21, décembre 2011.

voire inexistant. Il n'existe pas de charte de l'habitat et la ville n'impose pas de contraintes aux promoteurs lors de la négociation informelle, comme l'a dénoncé l'ancien directeur de l'urbanisme[38]. Pourtant, la ville a cédé beaucoup de foncier aux promoteurs ; des contreparties auraient donc pu facilement être exigées. A Vitry-sur-Seine, la ville a usé du levier des cessions foncières pour réguler la construction de logements privés et imposer un quota de logement social aux promoteurs immobiliers dans leurs opérations. Nous avons vu dans le chapitre 4 que la municipalité de Bagnolet n'a pas intégré de servitude de logement social dans son PLU, ce genre de règle étant considéré comme « trop restrictive »[39].

Dans les autres cas présentés dans cette partie, nous avons montré que les politiques locales cherchent à réguler différentes caractéristiques des opérations immobilières privées, pour limiter la part des investisseurs, maîtriser les coûts de commercialisation et favoriser l'accession à la propriété des habitants. Sur ces différents points, la régulation à Bagnolet est très faible. En termes de conception de l'opération, aucune contrainte n'est imposée. Ainsi, une analyse menée par la directrice de l'habitat sur une quinzaine de programmes de logements privés livrés de fin 2008 à fin 2011 montre que 53 % des logements sont des petits logements (T1 ou T2), produit privilégié par les investisseurs comme elle le souligne elle-même[40]. En l'absence de régulation, les dispositifs de défiscalisation ainsi que la TVA à 5,5% dans les périmètres ANRU attirent de nombreux investisseurs. A Bagnolet, la communication des promoteurs autour des avantages fiscaux est particulièrement visible, affichée sur de grands panneaux. A Plaine Commune et à Vitry, une telle communication est limitée par les services, qui veillent à faire retirer les encarts publicitaires attirant les investisseurs. Si la directrice de l'habitat[41] semble quelque peu préoccupée par l'afflux d'investisseurs, ce n'est pas le cas de la directrice de l'urbanisme et aucune mesure n'a été prise pour essayer de limiter leur poids :

> « C'est vraiment la volonté, de se dire on ne veut pas faire que du logement social, on veut aussi donner la possibilité, notamment aux Bagnoletais, d'accéder à la propriété au travers de différents leviers qui sont sociaux, euh et qui permettent éventuellement ne serait-ce qu'à des personnes d'investir, enfin voilà, et dans des produits atteignant plus maintenant les normes BBC, HQE. »
>
> Directrice de l'urbanisme, Bagnolet, entretien n°21

Quelques pratiques viseraient à favoriser la commercialisation auprès des Bagnoletais, mais ne sont pas systématiquement mises en œuvre :

> « C'est-à-dire qu'on se met, on a créé un fichier des personnes de Bagnolet ou même d'ailleurs qui souhaitent acheter à Bagnolet et en être informés. Donc on a créé une espèce de fichier, les gens ils envoient un courrier au maire, nous on gère ici, donc on les rentre

38. L'ancien directeur l'urbanisme a dénoncé l'absence de contraintes imposées aux promoteurs par la ville : il évoque notamment l'absence d'équipements publics et de logements sociaux dans les opérations immobilières privées sur le blog *Bagnolet Montreuil l'Essor Parisien* (Vionnet 2013).

39. Selon la directrice de l'urbanisme de Bagnolet, entretien n°21, décembre 2011.

40. Entretien n°22, janvier 2012.

41. Elle indique être allée à une réunion organisée par Paris Métropole où cette question a été abordée, mais était la seule fonctionnaire territoriale dans un public composé d'élus.

> dans le fichier et on met ce fichier à disposition des opérateurs, voilà, donc qui contactent les gens pour les informer de ce qui se construit. »
>
> Directrice de l'habitat, Bagnolet, janvier 2012, entretien n°22

> « C'est au travers des nouvelles opérations, où on demande aussi à un certain nombre de promoteurs, au travers des annonces à l'avance à destination des Bagnoletais, de communication, ce genre de choses. On joue là-dessus en fait. C'est-à-dire qu'en gros là, on va avoir un projet qui va sortir sur l'avenue Gambetta, on leur a demandé, ce qui serait pas mal, c'est peut-être de faire une annonce pendant un mois plus à destination des Bagnoletais, et si la communication peut se faire au travers notamment du bulletin municipal, et puis au moins les Bagnoletais sont tenus informés à l'avance, ils viennent avant qu'eux fassent leur communication d'un point de vue beaucoup plus étendu quoi. »
>
> Directrice de l'urbanisme, Bagnolet, décembre 2011, entretien n°21

La part de Bagnoletais parmi les acquéreurs est très faible et les Parisiens des arrondissements limitrophes sont très nombreux[42] :

> « Là on a suivi une quinzaine de programmes depuis fin 2008 et ce qu'il en ressort c'est que sur l'ensemble des programmes qu'on a suivi, 16 % sont des Bagnoletais. Sinon c'est des gens qui viennent de l'extérieur, et pour beaucoup de Paris intra-muros. Donc il y en a pas mal qui viennent du 20ème, du 19ème, donc des arrondissements limitrophes. Voilà pour pratiquement la moitié. »
>
> Directrice de l'habitat, Bagnolet, janvier 2012, entretien n°22

Enfin, en ce qui concerne les prix de commercialisation des logements, la directrice de l'habitat évoque des négociations avec les promoteurs :

> « Lina : Et est-ce que vous avez mis en place des outils pour essayer de limiter le prix de vente des logements avec les promoteurs ?
>
> De faire, comment dire, des coûts maîtrisés ?
>
> Lina : Oui.
>
> Euh….pffff, oui et non. Bah c'est-à-dire qu'on n'a pas des conventions vraiment avec les opérateurs. Mais bon, il y a des engagements quand même, dans la mesure où souvent le foncier c'est du foncier de la ville. Et donc comme la ville vend à des prix plutôt intéressants, donc il y a une espèce d'obligation morale à ce que les prix n'explosent pas non plus.
>
> Lina : Parce qu'ils pourraient en profiter pour faire une plus grosse marge, on imagine.
>
> Oui voilà, il y a des accords quand même entre le maire, l'adjoint au maire et les promoteurs pour que les prix n'explosent pas non plus, donc voilà. Donc ça se fait surtout de cette façon là, parce qu'il y a des villes où des conventions sont signées entre les opérateurs et le maire, bon bah voilà 'Monsieur l'opérateur, vous vous engagez à ne pas dépasser les prix au m² de tel montant', oui c'est vrai. »
>
> Directrice de l'habitat, Bagnolet, entretien n°22

Mais cette négociation est menée directement entre le maire, son premier adjoint et les

42. Pour rappel, d'après le bilan des commercialisations réalisé par le service habitat de Plaine Commune, la majorité des acquéreurs propriétaires occupants dans l'agglomération sont originaires du territoire (39 %), soit de la même ville (24 %), soit d'une autre ville de l'agglomération (15 %). Ces taux sont moins élevés à Saint-Denis, qui compte 18 % d'acquéreurs propriétaires occupants dionysiens et 9 % originaires d'autres villes de Plaine Commune, soit 27 % en tout (cf. figure 5.8).

promoteurs, sans qu'il n'y ait aucune trace de celles-ci : il n'y a pas de charte ou convention, mais pas non plus d'engagement officiel de la part de ces élus qui fixerait des objectifs précis. Par conséquent, le respect de cette « obligation morale » ne dépend que du bon vouloir des promoteurs, et la collectivité n'a pas de moyen de contrôle sur les prix de vente. D'ailleurs, la directrice de l'habitat évoque les difficultés qu'elle a à obtenir des bilans de commercialisation de la part des promoteurs. Et dans les faits, les prix de vente sont parfois très élevés et inaccessibles pour la population bagnoletaise, comme le dit clairement la directrice de l'urbanisme :

> « Quand on voit les projets d'accession privée, même s'ils sortent à des prix…prix raisonnables, vous en avez qui sortent à des prix parisiens. Donc on sait très bien que c'est pas forcément la population bagnoletaise, classe moyenne bagnoletaise par rapport à la classe moyenne parisienne, qui va forcément les acquérir. »
>
> Directrice de l'urbanisme, Bagnolet, décembre 2011, entretien n°21

A la différence de Plaine Commune et Vitry-sur-Seine, la Ville de Bagnolet ne cherche pas à réguler la promotion immobilière privée.

- L'affichage des « règles du jeu » dans les chartes de l'habitat : une innovation de Saint-Denis qui s'est diffusée à d'autres collectivités de la banlieue rouge

Finalement, les chartes de l'habitat élaborées en banlieue rouge visent à réguler la production de logements privés. Dans des municipalités où les promoteurs immobiliers sont restés des « ennemis de classe » jusqu'aux années 1990, ces chartes illustrent la volonté de maîtriser le développement du logement privé, afin qu'il ne se fasse pas de manière incontrôlée. A travers ces documents, les collectivités cherchent à empêcher la dégradation des copropriétés, mais aussi à maîtriser l'évolution des prix fonciers et immobiliers.

Dans d'autres agglomérations comme le Grand Lyon, les acteurs locaux font valoir les avantages d'un cadre non-directif et peu formalisé pour négocier avec les promoteurs immobiliers (Cordier, 2011). Mais en banlieue rouge, les collectivités souhaitent à l'inverse formaliser de manière explicite les orientations des politiques locales dans les chartes de l'habitat, qui constituent une base de négociation avec les promoteurs immobiliers.

Inventées à Saint-Denis au début des années 2000, les chartes de l'habitat se sont ensuite diffusées à d'autres collectivités de la banlieue rouge : cela indique qu'il existe une circulation des modèles et outils des politiques de l'habitat entre les municipalités de la banlieue rouge. Selon un responsable du développement au sein d'un des principaux groupes de promotion immobilière français, « toutes les collectivités réfléchissent à une charte logement, c'est dans l'air du temps »[43]. Cette innovation de la banlieue rouge a donc été reprise par d'autres collectivités en Île-de-France et en France.

Nous avons souligné les contradictions des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge : les élus locaux souhaitent à la fois « contenir l'inflation foncière » pour garantir la production de logement abordable afin de loger les populations modestes qui habitent sur leur territoire, mais

43. D'après un entretien réalisé par P. Citron au début de l'année 2014.

dans le même temps ils désirent développer le logement privé pour attirer et fixer des classes moyennes.

5.1.4. Le développement du logement privé pour fixer et attirer des classes moyennes

En banlieue rouge, la décision de développer le logement privé vise à favoriser l'accession à la propriété de ménages en ascension sociale, afin qu'ils poursuivent leurs parcours résidentiels sur le territoire, mais aussi à attirer des classes moyennes exogènes :

> « Bah quand on fait ce qu'on fait à la Plaine Saint-Denis, ça participe de la volonté de faire venir des couches moyennes ou de fixer des couches moyennes. Une fois tout ce que j'ai dit précédemment sur la nécessité de s'adapter sans cesse à la conjoncture, au marché, etcetera, de pas se laisser griser par des effets de marché incontrôlés, qui ensuite peuvent se révéler nocifs, pas vertueux. Quand on fait 60 % d'accession à la propriété, c'est très clairement la volonté de fixer et d'attirer ce qu'on appelle des couches moyennes. C'est très difficile maintenant la définition des couches moyennes parce qu'on se rend compte que… on s'aperçoit que les couches moyennes…fin, que le salariat pauvre existe de plus en plus, que les couches moyennes sont elles-mêmes très fragilisées. Donc c'est aussi la raison pour laquelle dans l'accession à la propriété, on constate aussi qu'il y a des gens qui accèdent à la propriété parce qu'ils le souhaitent mais aussi beaucoup de gens qui accèdent à la propriété en se mettant un peu borderline du point de vue de leurs capacités contributives, parce que c'est aussi un moyen de se protéger sur les incertitudes de la retraite. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

A Saint-Denis, les élus locaux semblent réticents à employer le terme de « classes moyennes », en faisant valoir la difficulté à définir cette classe sociale. L'élu à l'aménagement les définit comme « les gens qui sont en dehors des clous de toute prestation sociale, qui ne touchent pas d'aides au logement ou d'aides sociales »[44]. Le développement des logements privés favoriserait l'accession à la propriété de « classes moyennes fragilisées », voire « précarisées », qui rencontrent des difficultés pour se loger dans Paris, mais aussi d'une « classe ouvrière non précarisée » :

> « Sur la sociologie des gens, j'observe qu'en fait on est dans la fourchette basse des accédants à la propriété, donc grosso modo, c'est des gens modestes à deux salaires avec une certaine stabilité de l'emploi. Quand je dis modeste, c'est les couples entre 2 500 et 4 000 euros de revenu à deux. Bon ça fait des salaires individualisés entre 1 500 et 2 000 euros par mois. Donc c'est pas nul mais ça correspond à des professions : soit des gens de la fonction publique, soit des salariés en CDI mais qui sont dans des métiers intermédiaires entre l'exécution – ça peut être de l'exécution d'ailleurs – et de petit encadrement. Donc en fait, si on reprend les vocables, c'est une classe ouvrière qui se reloge, mais une classe ouvrière non précarisée. Du point de vue de ses origines culturelles, c'est très frappant de voir que se reproduit beaucoup la diversité culturelle que connaît la ville par ailleurs dans les accédants. Je suis frappé de voir qu'on n'est pas du tout dans la constitution de quartiers de couches moyennes blanches. On est plutôt dans la constitution de quartiers de couches modestes intermédiaires, modestes stables, mais très mixées sur le plan culturel. Ça c'est plutôt intéressant parce qu'il n'y a pas de rupture de ce point de vue-là comme on a pu connaître dans d'autres endroits, d'autres villes. »

44. Entretien n°3, décembre 2013.

Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

Les positions sociales intermédiaires et les niveaux de revenus décrits par l'élu à l'aménagement dans cet extrait correspondent aux caractéristiques des classes moyennes, et sont assez éloignées de la classe ouvrière. Il évoque également la catégorie raciale des accédants à la propriété par un euphémisme, soulignant que le développement du logement privé à Saint-Denis n'efface pas « la diversité culturelle de la ville ». Les élus locaux emploient peu le terme de classes moyennes, qui ne correspond pas à l'identité populaire de la banlieue rouge. Lors de notre dernier entretien en décembre 2013, l'élu à l'aménagement qualifiait de « couches populaires » les ménages accédant à la propriété à Saint-Denis et Plaine Commune :

> « Lina : Et parce que bon pour les politiques de l'habitat, enfin, les évolutions qu'il y a eu depuis quelques années à Saint-Denis, il y a cette volonté justement d'attirer des classes moyennes ? Notamment par le développement de l'accession à la propriété ?
>
> Bah pfff ouais, il y a la volonté… enfin heu [pause] mais bon moi, nous on le définit jamais comme ça parce que les… tout simplement parce que personne n'est capable de définir les classes moyennes. Grosso modo on essaye de développer un peu d'accession à la propriété dans les coûts maîtrisés, pour ceux qui heu, peuvent heu, qui, qui peuvent acheter, donc on s'adresse principalement aux catégories de personnes… il y a les gens du territoire de Saint-Denis ou de l'agglomération, qui veulent rester et faire leur parcours résidentiel ascendant sur ce territoire là parce qu'ils y sont attachés, parce qu'ils y travaillent, parce qu'ils y ont une famille, parce qu'ils ont des amis, enfin peu importe les raisons, parce que la proximité de Paris les intéresse. Et on sent bien qu'il y a une vingtaine d'années, heu, jusqu'à il y a une vingtaine d'années le parcours résidentiel c'était, on quittait son HLM de Saint-Denis pour aller accéder à la propriété dans le Val-d'Oise ou dans la Seine-et-Marne. Aujourd'hui là, l'ascension de parcours résidentiel ascendant est plus, heu, est de moins en moins identifiée à… l'éloignement du centre, parce que l'éloignement du centre génère des problèmes de transport, de qualité de la vie, de difficultés. Et donc, heu, il y a une aspiration d'une part non négligeable des habitants de ce territoire, qui sont dans des parcours ascendants, de pouvoir faire leur parcours résidentiel ascendant ici. Donc ça s'adresse à eux, et puis ça s'adresse aussi aux, aux gens qui… que moi je qualifierais pas de couche moyenne, que je qualifie plutôt de couche populaire, donc qui sont pas pauvres mais qui sont populaires, qui sont des gens heu, enfin pour moi qui sont des gens sans patrimoine [pause], sans richesse personnelle, et qui heu, de par… la plupart des gens qui accèdent à la propriété, c'est des gens qui, à deux, cumulent entre deux et trois mille euros de, de salaires, donc trois quatre mille… quand le salaire médian en France est à 1 500 €, en gros c'est deux salaires médians. Donc heu, ça reste heu, on n'est pas du tout dans des phénomènes entre guillemets de boboïsation, c'est-à-dire de gens plutôt bien dotés heu, financièrement heu, enfin en tout cas, au-dessus de, de ces, de ces revenus là… heu… bien dotés aussi heu, intellec… heu culturellement, en tout cas, pensant l'être, heu, et qui heu, viennent massivement dans des quartiers de certains arrondissements populaires parisiens ou sur Montreuil, Ivry, Pantin, bon… nous on n'a pas trop ça. […] Donc le 'bobo' entre guillemets tel qu'on l'entend, il va pas dans du logement neuf de chez Bouygues Immobilier ou de chez Nexity. C'est un truc de bof entre guillemets. Je le dis d'autant plus que moi j'y habite. Mais ça correspond pas à…c'est pas cette aspiration là. Ce qui fait que les gens qu'on retrouve dans les immeubles neufs correspondent plus à la description que j'en ai faite tout à l'heure. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, décembre 2013, entretien n°3

Le développement du logement privé n'entraînerait pas de gentrification de Saint-Denis,

le logement neuf ne correspondant pas aux aspirations des gentrifieurs. Selon l'adjoint à l'aménagement, les niveaux élevés de production de logement privé dans le quartier de la Plaine Saint-Denis ne se traduiraient pas par une substitution de population :

> « A la Plaine, c'est une diversification d'une population par un apport, mais pas par une substitution.
>
> S. Fol : L'éviction de…
>
> Voilà. Parce qu'on a les capacités physiques d'une croissance démographique. C'est pas forcément le cas partout. A Montreuil c'est une substitution de population. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2005, entretien n°1

Mais le niveau des prix à la Plaine Saint-Denis (entre 4 500 et 5 000 €/m²) ne permet pas aux populations modestes d'accéder à la propriété.

5.2. Développer l'accession sociale à la propriété

En banlieue rouge, le développement de l'accession sociale vient compléter la régulation des prix du logement privé, afin de proposer une offre de logement en accession à des prix inférieurs à ceux du marché. En effet, les élus locaux sont conscients que leur politique de régulation de la promotion immobilière privée ne suffit pas pour produire des logements à des prix de vente correspondant aux ressources de leurs habitants :

> « Après, donc les élus ont bien conscience que les prix du marché ne correspondent pas aux capacités financières de la population locale. C'est pour ça que dans le PLH il y a un objectif de 10 % en accession sociale. »
>
> Ancienne directrice de l'habitat, Plaine Commune, février 2012, entretien n°14

Pour favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes, Plaine Commune s'est dotée d'une coopérative d'HLM afin de produire des logements en accession sociale à la propriété. Dans la programmation du PLH 2010-2015, Plaine Commune fixe un objectif de production de 5 % de logements en accession sociale à la propriété, qui a ensuite été rehaussé à 10 %. A Vitry-sur-Seine, la municipalité n'a pas défini d'objectif précis de production dans ce secteur, mais a entamé une réflexion pour favoriser le développement d'une telle offre de logement. Enfin à Bagnolet, les acteurs locaux ne cherchent pas à favoriser la production de logements en accession sociale à la propriété.

5.2.1. Secteur de l'accession sociale à la propriété et rôle des collectivités locales

Ces dernières années, l'accession sociale à la propriété a été largement mise en avant dans les politiques de l'habitat, aux échelles nationales comme locales. Différents dispositifs ont été créés par l'Etat, parfois très médiatisés comme celui de « la maison à 100 000 euros »[45]. De

45. Dispositif mis en place par Jean-Louis Borloo mais qui n'est envisageable que dans un nombre de cas restreints : il faut que la charge foncière soit très faible. Ainsi en Île-de-France, très peu de maisons à 100 000 euros ont été

nombreuses collectivités locales affichent dans leur PLH le souhait de développer l'accession sociale à la propriété sur leur territoire. Mais l'emploi de ce terme nous paraît particulièrement galvaudé ; c'est pourquoi il est important de commencer par décrire clairement ce que recouvre ce secteur de l'accession sociale, et quels sont les outils à disposition des collectivités territoriales pour développer cette offre de logement.

L'accession à la propriété est devenu un objectif prioritaire des politiques du logement en 1977, lors de la réforme des systèmes de financement du logement qui prévoit différentes mesures incitatives : des prêts avec bonification d'intérêts ou plafonnement de taux d'intérêt sont mis en place, qui ouvrent le droit à l'Aide Personnalisée au Logement. Dans les années 2000, l'Etat met en place diverses mesures destinées à favoriser l'accession à la propriété : le Prêt social location-accession (PSLA) est créé en 2004, le prêt à taux zéro (PTZ) en 2005, le Pass Foncier en 2007 (supprimé en 2011). En 2006 viennent s'ajouter des mesures pour favoriser l'accession sociale dans les quartiers en rénovation urbaine. Enfin, dans les années 1990 et surtout dans le cadre de la loi SRU, l'Etat a relancé l'activité des coopératives d'HLM, les dotant de compétences proches des organismes HLM.

Dans une définition très large, l'accession sociale désigne les aides des politiques publiques pour permettre aux ménages d'accéder à la propriété de leur résidence principale. L'accession sociale sécurisée recouvre une délimitation plus précise, et respecte certains principes de base : plafonds de ressources pour les ménages candidats, plafonds de prix de vente pour le promoteur et dispositif de sécurisation pour l'acquéreur (Guillouet, Pauquet, 2012) (cf. encadré 5.5). Les opérations d'accession sociale – sécurisée ou non – peuvent être réalisées par n'importe quel promoteur immobilier. C'est de là que vient la confusion sur les modalités de l'accession sociale à la propriété : en effet, certains promoteurs immobiliers présentent leurs opérations comme de l'accession sociale, les acquéreurs bénéficiant de la TVA à 5,5 % ou du PTZ, sans toutefois que les prix de vente des logements soient très inférieurs au niveau du marché. Il est plus précis de définir l'accession sociale comme une opération qui respecte des plafonds de prix de vente, et qui module les aides en fonction des plafonds de ressources pour les ménages. Ces programmes sont réalisés par différents opérateurs : promoteurs immobiliers privés, organismes HLM, collectivités locales via le dispositif PSLA (cf. figure 5.9), et coopératives d'HLM[46]. Les coopératives d'HLM produisent des logements destinés en priorité à des ménages primo-accédants, dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources PLS.

commercialisées.

46. Le mouvement coopératif d'habitation est né à la fin du XIXème siècle, mais c'est surtout après la Deuxième Guerre Mondiale que les coopératives deviennent actives. A partir de 1971, l'activité des coopératives décline suite au vote de lois que la Fédération nationale des coopératives d'HLM considère comme « scélérates ». Dans les années 1990 et 2000, diverses mesures viennent moderniser et relancer le mouvement des coopératives HLM. On compte actuellement 169 coopératives HLM en France, dont 19 en Île-de-France (Fédération Nationale des coopératives HLM et AORIF).

Encadré 5.5. Le dispositif de sécurisation HLM

Le dispositif de sécurisation HLM s'appuie sur quatre piliers :

1) Accompagnement de l'accédant : conseil financier et social avant l'accession, communication autour de ce que représente concrètement le passage du statut de locataire à celui de propriétaire

2) Assurance revente : si le propriétaire vend son logement à un prix moins élevé que le prix d'achat, l'opérateur s'engage à prendre en charge la différence de prix pendant 10 ans, en cas de revente forcée (mutation professionnelle, perte d'emploi, divorce, invalidité, décès, naissances gémellaires). Les risques sont cependant limités, car le prix du logement est déjà très en deçà des prix observés sur le marché libre (pour la coopérative d'accession sociale à la propriété de Plaine Commune, près de 1000 euros moins cher au m²).

3) Garantie de rachat du logement en cas de difficulté de l'accédant pendant 15 ans et à un montant garanti.

4) Proposition d'une solution de relogement dans le parc social en cas de vente suite à des difficultés professionnelles ou personnelles (divorce par exemple).

L'accédant s'engage à respecter des contreparties : il doit occuper le logement à titre de résidence principale, ne pas le vendre ou le louer pendant 5 ans.

Toutes les coopératives d'HLM ne respectent pas ce dispositif de sécurisation, mais la Fédération des Coopératives d'HLM cherche à le généraliser.

Figure 5.9. Outils destinés à favoriser l'accession sociale à la propriété

Dispositif	Conditions	Avantages
Prêt à taux zéro Créé en 1995 et réformé à plusieurs reprises (nouvelles règles en vigueur depuis le 1er octobre 2014)	Ménages qui achètent leur 1ère résidence principale Soumis à plafonds de ressources	Prêt à taux zéro qui finance de 18 à 26 % du montant de l'acquisition selon la zone d'implantation du logement
Prêt social location accession Dispositif créé en 2004	Ménages qui achètent leur 1ère résidence principale Soumis à plafonds de ressources	En dehors des zones ANRU, le PSLA permet de bénéficier de la TVA à taux réduit. Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires.
Pass Foncier Loi ENL 2006	Conditions Pass Foncier : être primo-accédant de sa résidence principale, avoir des revenus inférieurs aux plafonds de ressources Pass Foncier et bénéficier d'une aide à l'accession sociale d'une collectivité territoriale.	Permet de bénéficier d'une TVA à 5,5 % et d'un prêt octroyé par un collecteur 1 % Logement, limité à 30 % de l'acquisition et à 50 000 €, dont le remboursement est différé pendant 25 ans maximum.

Avantages en zone ANRU et dans un périmètre de 500 m autour des zones ANRU Loi ENL 2006	Ressources des ménages en-dessous des plafonds « PLS accession »	TVA à taux réduit, prime de 10 000 euros par logement et majoration du PTZ pour les acquéreurs aux ressources en-dessous des plafonds PLS. Réglementation modifiée depuis la loi de finance de 2014 (article 29) : distingue opérations dans périmètre ANRU et dans périmètre de 300 m (dans ce cas, taux à 5,5 %), et opérations situées dans une bande de 301 à 500 mètres (20 %, mais dérogation pour permis de construire déposés avant le 31 déc 2013 : taux à 7 %.

Depuis la loi Libertés et Responsabilités Locales de 2004, les collectivités territoriales peuvent intervenir financièrement pour favoriser l'accession à la propriété « sous conditions de ressources définies localement et sous diverses formes, en complément ou indépendamment des aides de l'Etat » (Herbert, 2008, p. 3). Il s'agit par exemple de majoration du PTZ, ou de la participation au dispositif Pass Foncier, supprimé depuis. En outre, les collectivités peuvent soutenir des opérations d'accession sociale, en particulier en accordant des aides pour l'achat du foncier à l'opérateur, ou en le cédant à un prix très bas.

Pour les intercommunalités urbaines qui soutiennent l'accession sociale dans leurs politiques locales de l'habitat, cette offre de logement vise à retenir sur leur territoire les ménages jeunes et actifs, qui sinon seraient contraints de s'éloigner pour accéder à la propriété (Herbert, 2008). En outre, l'accession sociale peut contribuer à accroître la mobilité dans le parc social, en favorisant le départ des ménages qui accèdent à la propriété (Driant, 2009). En Île-de-France, le taux de rotation dans le parc social est faible tandis que la demande a continué de progresser ; le développement de l'accession sociale apparaît alors comme un des moyens pour accroître la mobilité dans le parc social. Mais les enjeux sont variables selon les territoires et les prix du marché immobilier, certaines collectivités considérant qu'il n'est pas nécessaire de développer une telle offre de logement (Herbert, 2008). Les dispositifs d'accession sociale sécurisée pâtiraient d'une méconnaissance de la part de beaucoup d'élus en Ile-de-France, ce qui n'encourage pas leur développement (Guillouet, Pauquet, 2012).

5.2.2. Saint-Denis : la création d'une coopérative d'HLM pour favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes ; une régulation de l'accession sociale

A Plaine Commune, la programmation de logements prévoit une offre d'accession sociale représentant 5 % des constructions neuves pour la période 2010-2015, soit environ 600

logements à Plaine Commune dont 200 à Saint-Denis (PLH 2010-2015 de Plaine Commune). Mais il est prévu de favoriser son développement au-delà, pour atteindre rapidement 10 % de la construction neuve, si possible d'ici la fin du PLH.

Au début des années 2000, la ville de Saint-Denis a décidé de développer une offre en accession sociale sur son territoire : l'office HLM de Saint-Denis achète une coopérative HLM en 2003, la coopérative d'accession sociale à la propriété de Plaine Commune (CAPS). A sa création en 2005, l'OPH communautaire Plaine Commune Habitat était l'actionnaire majoritaire de cette coopérative[47]. En 2007, Plaine Commune devient le principal actionnaire de la coopérative, en apportant 600 000 euros de capital. L'élu à l'aménagement à Saint-Denis et Plaine Commune, président de l'OPH communautaire, est également président de la CAPS. En 2008, nous avons réalisé un stage de six mois à la CAPS, lorsque la coopérative débutait son activité et organisait le montage de sa première opération[48]. Les analyses présentées dans cette partie résultent principalement de notre expérience professionnelle dans cette coopérative.

A Plaine Commune, au début des années 2000, les élus locaux constatent qu'une partie des habitants quittent le territoire pour poursuivre leur parcours résidentiel, ne trouvant pas d'offre en accession à la propriété correspondant à leurs moyens sur place :

> « On constate qu'on a une partie de nos habitants qui partent du territoire parce qu'ils ne trouvent pas, ils veulent acheter et ils ne trouvent pas à acheter à leurs moyens sur Plaine Commune, dont ils en partent carrément. Donc ils en partaient. Donc ça c'était un des constats des recensements entre 1990 et 1999, où on avait notamment les jeunes ménages avec enfants qui partaient du territoire. Donc, dans les objectifs du PLH, le premier PLH de Saint-Denis transféré ensuite à Plaine Commune, c'était de se dire : développons des outils et de l'offre de logements qui permettent de maintenir ces habitants sur le territoire, on les fait grandir et après ils s'en vont, c'est quand même dommage, [rires]…voilà, donc la CAPS est un des outils, même le principal outil, qui nous permet de faire ça. »
>
> Directrice de l'unité territoriale rénovation urbaine, Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

C'est dans ce contexte qu'est formulée la volonté de développer l'accession sociale, et que la CAPS est activée. Pour atteindre l'objectif de 10 % parmi les constructions neuves, Plaine Commune travaille également avec d'autres coopératives. Un travail est actuellement mené pour préciser l'acception locale de l'accession sociale, dans la mesure où cette offre de logement peut être produite par n'importe quel opérateur, mais que ses caractéristiques et niveaux de prix sont très variables. A cet égard, Plaine Commune défend une acception qui inclut l'accompagnement et la sécurisation de l'acquéreur :

47. Ensuite la coopérative a procédé à plusieurs augmentations de capital pour apporter des fonds propres nécessaires à la réalisation d'opérations : Plaine Commune, la SEM Plaine Commune Développement, les villes de Villetaneuse et Saint-Denis sont d'abord entrées dans le capital de la société ; ces actionnaires ont été rejoints ensuite par les villes de La Courneuve, l'Ile-Saint-Denis et Stains, l'OPH d'Aubervilliers. Une banque participe également au capital de la société (le Crédit Coopératif) ainsi que la fédération nationale des coopératives HLM.

48. Dans ses effectifs salariés, la CAPS ne comptait à l'époque que sa directrice, ancienne directrice de la maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune Habitat, une secrétaire, et moi-même. La structure était hébergée dans les locaux de l'OPH. Depuis la coopérative a grandi et a recruté une nouvelle personne.

> « Parce que bon les promoteurs disent aux élus, on fait de l'accession sociale…
>
> Lina : oui dès qu'il y a la TVA…
>
> A TVA réduite, enfin bon… on s'est dit non, l'accession sociale, c'est 1 accession sécurisée, portée par des coopératives HLM avec des garanties de rachat, des garanties de relogement, voilà c'est ça qu'on appelle l'accession sociale. »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, janvier 2014, entretien n°20

Et les élus se positionnement clairement contre la vente des logements sociaux :

> « Mais se développe aussi – on va voir un peu quels textes va sortir le gouvernement, mais enfin, il y a un vrai dialogue qui se noue avec la ministre, sur le fait que, plutôt que de contraindre les HLM à vendre leur patrimoine, en tout cas, quel que soit ce qu'on en pense par ailleurs, de toute façon, avec des difficultés à atteindre des objectifs significatifs, parce que tout le monde est quand même très perplexe. Plutôt comment aider le mouvement HLM entre guillemets à développer l'accession sociale à la propriété. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

La CAPS produit des logements destinés à des acquéreurs modestes et dont le prix de vente est inférieur d'au moins 20 % à ceux du marché. En tant que coopérative HLM elle doit respecter des plafonds de prix de vente, mais elle propose des prix largement inférieurs à ces plafonds. Différents outils permettent de réduire le prix de vente des logements et de proposer des logements en accession sociale (cf. figure 5.9). Les zones ANRU offrent un certain nombre d'avantages pour limiter le prix de vente des logements, et recouvrent une grande portion du territoire de Plaine Commune. Sur les 24 projets ANRU de l'agglomération, il est prévu de construire 610 logements en accession sociale sur site et hors site ; à l'issue des trois premières années du PLH, 41 % de cet objectif avait été réalisé, 9 % était en cours de réalisation et il restait 50 % à réaliser (Bilan triennal 2010-2012 du PLH de Plaine Commune). La majorité des opérations de la CAPS ont été réalisées dans des zones ANRU ; en dehors de ces zones, la CAPS mobilise le PSLA (cf. encadré 5.6). Les opérations d'accession sociale participent à la diversification de l'habitat dans les zones ANRU :

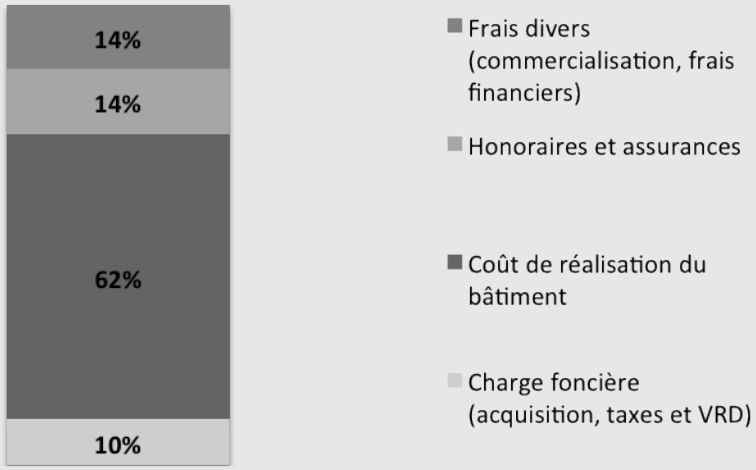
> « Et l'autre pilier sur lequel on s'appuie beaucoup dans la diversification de l'habitat dans les quartiers ANRU, c'est l'accession sociale à la propriété. »
>
> Directrice de l'unité territoriale de rénovation urbaine, Saint-Denis, entretien n°13

La TVA à taux réduit, la prime ANRU et la majoration du Prêt à Taux Zéro (cf. figure 5.9) sont des mesures qui se répercutent directement sur le prix de vente des logements, et qui sont déduites du prix au moment de la commercialisation si l'acquéreur remplit les conditions de ressources. A la différence des opérations de logement social où le bailleur bénéficie de diverses aides (subventions, prêts de la Caisse des Dépôts), la coopérative HLM finance le projet sur ses fonds propres. La CAPS a peu de marge de manœuvre sur le coût de réalisation des logements, parce qu'elle veut garantir leur qualité et limiter les charges pour les futurs propriétaires. Pour construire des logements de qualité à des prix inférieurs à ceux du marché, le principal levier de

Encadré 5.6. L'opération de la rue des Fresnes à Saint-Denis, 1ère opération de la CAPS

La première opération de la CAPS a été réalisée en 2009 : c'était une petite opération comprenant 15 maisons située rue des Fresnes, en face de la cité Floréal-Saussaie-Courtille au nord de Saint-Denis. Le terrain a été acheté à Plaine Commune Habitat. La construction dans une zone ANRU permettait aux acquéreurs primo-accédants de bénéficier de différentes aides à condition qu'ils ne dépassent pas les plafonds de revenus « PLS accession » : TVA à 5,5 %, prime ANRU d'un montant de 10 000 euros, et majoration du PTZ de 50 %, ce qui l'élevait à 30 % du total du crédit immobilier, au lieu de 20 % dans les autres cas (le PTZ a été plusieurs fois réformé depuis). Pour les acquéreurs en-dessous des plafonds PLS, le prix de vente des maisons était de 2 190 €/m², et pour les acquéreurs au-dessus des plafonds, le prix s'élevait à 2 613 €/m².

Bilan de l'opération de la rue des Fresnes



Source : Stage à la CAPS réalisé en 2009

l'opérateur est le coût du foncier :

> « C'est compliqué, encore une fois, financièrement de monter des projets l'accession sociale à la propriété. Pourquoi c'est compliqué ? Parce qu'il n'y a pas de subventions, ou très peu. Tout ce qu'il y a c'est des avantages fiscaux… les aides, la TVA à 5,5… Mais qui sont reportés sur les acquéreurs, et pas sur le montage de l'opération, ça ne change pas le prix de sortie d'un logement en accession sociale. Donc sur quoi on peut jouer pour faire en sorte que l'accession sociale soit moins chère que de l'accession classique, puisqu'on va pas faire des logements de moins bonne qualité qu'en accession classique, voire même on essaye de faire mieux en termes de construction. On n'a pas beaucoup de leviers. Donc le principal levier qu'on a, c'est le prix du foncier. Donc là, pour le coup, ça a un intérêt pour ces opérateurs d'accession sociale de venir dans les quartiers en rénovation urbaine, puisque le foncier est quand même - même s'il a une valeur - il est quand même souvent moins cher que dans d'autres quartiers. »
>
> Directrice de l'unité territoriale rénovation urbaine, Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

Dans les zones ANRU, les prix du foncier sont moins élevés que dans d'autres quartiers mais cela ne modère pas suffisamment le coût de la charge foncière. Lorsque la CAPS achète ses terrains à la collectivité, elle bénéficie de prix préférentiels. Dans les autres cas, les élus locaux et services apportent une aide pour la négociation du prix des terrains :

> « Alors, c'est ça, c'est que on a quand même bien travaillé depuis quelques années, donc maintenant c'est quasiment acquis partout que la caps n'achète pas à plus de 150 € du mètre carré de SHON, et elle achète en fonction de la constructibilité de son terrain. Donc ça, c'est 1 bon point, et quand c'est maîtrisé par le public ou par des propriétaires avec qui la collectivité s'entend bien, on est en gros à 100 € du mètre carré. Donc là, c'est ce qu'on va faire sur Bel-Air, c'est ce qu'on va faire sur Sémard, parce que la c'est des terrains vraiment municipaux ou du bailleur plaine commune habitat donc il n'y a pas de difficultés. Sur floréal, c'est le bailleur ICADE qui est propriétaire aujourd'hui encore de ce terrain, mais là du coup la collectivité s'en est mêlée et on a négocié à 100 € du mètre carré. (…) On voit bien que le seul moyen qu'on a de baisser le prix, c'est la charge foncière. Donc on vend vraiment le moins cher possible, genre la rue des Fresnes, au final ça a dû lui revenir à 60 € du mètre carré, quelque chose comme ça, bon, donc pour faire, vraiment faire baisser le prix de vente. »
>
> Directrice de l'unité territoriale de rénovation urbaine, Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

Ainsi, la CAPS n'achète pas de terrain dont le prix dépasse 150 €/m² SHON. Plaine Commune envisage de généraliser ce principe des charges foncières basses aux autres coopératives HLM, dans certaines Zones d'Aménagement Concerté et dans les périmètres PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés). Le foncier serait cédé à des « prix préférentiels allant de 100 €/m² SHON à 420 €/m² SHON, soit des baisses de l'ordre de moins 20 % jusqu'à moins 60 % » (Note de Plaine Commune sur l'accession sociale, 2012). Mais afin de garantir que ces charges foncières basses se répercutent sur le prix de commercialisation, Plaine Commune compte imposer en contrepartie que « toute diminution de prix de foncier ou taxe y relative soit répercutée dans le prix de vente et visible par le futur acquéreur » (Ibid.). Un prix de vente plafond serait imposé, allant de moins 10 % à moins 20 % par rapport au prix hors taxes d'un programme commercialisé en accession classique à proximité (Ibid.).

Mais les charges foncières basses complexifient le montage d'opérations d'aménagement, et nécessitent une participation de la collectivité pour équilibrer les bilans d'aménagement :

> « Il faut toutefois souligner que le développement de l'accession sociale à la propriété implique des charges foncières très en dessous des prix de marché qui complique les mécanismes d'équilibres d'opérations et n'est donc pas toujours facile à intégrer autant que cela est souhaité. »
>
> Bilan triennal 2010-2012 du PLH de Plaine Commune

De plus, un prix de foncier bas ne se répercute pas systématiquement sur le prix de vente, notamment parce que les autres postes de dépenses ont fortement progressé ces dernières années, en particulier les frais financiers et assurances des emprunts :

> « La directrice de la CAPS nous sort ses plans de, tous ses tableaux avec ses programmes, le coût du foncier et le prix de vente à la fin : il n'y a pas de corrélation permanent entre un foncier bas et un prix de vente bas. Il y a des fonciers bas qui font un prix de vente haut, et des fonciers moyens qui font des prix de vente relativement bas, donc c'est assez compliqué à corréler, et ce qu'elle nous explique c'est qu'évidemment il n'y a pas que ça : enfin là ce qui évolue beaucoup cette dernière année, c'est les frais financiers, c'est les emprunts bancaires qu'elle elle est obligée de prendre, les assurances sur ces emprunts qui ont quadruplé en deux ans. Voilà, donc ça c'est un contexte qui n'a rien à voir avec ses opérations à elle,

> mais qu'elle subit comme tout le monde. Donc ça c'est compliqué, c'est des éléments sur lesquels… Et qui font que finalement, ça en vient presque à compenser les efforts qu'on peut faire sur le prix du foncier, d'où le fait qu'on se retrouve à des prix qui ne sont pas forcément si peu élevés que ça. »
>
> Directrice de l'unité territoriale de rénovation urbaine, Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

A ses débuts, la CAPS construisait des logements destinés aux locataires du parc social, prioritairement ceux qui habitaient dans le parc de Plaine Commune Habitat. La localisation en zone ANRU permet de bénéficier d'avantages fiscaux qui se répercutent sur le prix de vente des logements, mais également de proposer à des ménages locataires du parc social d'accéder à la propriété tout en restant dans le quartier où ils ont construit un ancrage :

> « On a une grande partie des acquéreurs potentiels de la CAPS qui sont des locataires du parc social des quartiers en rénovation urbaine. Donc des gens qui ne sont pas forcément effrayés de rester dans leur quartier, voire qui le demandent, et qui ne peuvent pas trouver d'offre puisqu'on n'est quasiment que dans du locatif au départ. S'ils veulent rester dans leur quartier, ils restent locataires. Et donc, ça avait aussi un intérêt pour plaine commune habitat de travailler là-dessus, pour entre guillemets libérer des logements sociaux qui n'ont plus, qui sont occupés par des gens qui ne répondent plus aux critères qui n'ont plus besoin d'être dans le logement social et ils ne restent que parce qu'ils veulent rester dans leur quartier pour les écoles, ou voilà, pour des raisons privées mais qui ne sont plus en rapport direct, voilà. Mais en même temps, on ne veut pas paupériser la population du quartier. Parce que faire partir ces ménages là, de leur logement, c'est bien, mais s'ils se barrent en dehors du territoire, ils vont être remplacés par des gens qui vont être quasiment nécessairement plus pauvres. »
>
> Directrice de l'unité territoriale rénovation urbaine, Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

La production d'une offre d'accession sociale dans les quartiers ANRU et destinée aux locataires du parc social est valorisée à double titre : l'accession des ménages permet de libérer des logements sociaux pour les attribuer à d'autres ménages, souvent plus pauvres, mais en même temps elle limite la paupérisation du quartier, en favorisant le maintien des ménages les plus aisés sur place.

La première opération de la CAPS a été menée dans un quartier ANRU, le quartier Floréal-Saussaie-Courtille, situé à proximité de la zone pavillonnaire de Stains. Dans un premier temps, les maisons ont été proposées aux locataires de la cité la Saussaie, gérée par Plaine Commune Habitat[49]. Dans une deuxième phase, les logements n'ayant pas tous trouvé acquéreurs, la commercialisation a été élargie à la Courtille, et également aux personnes locataires de Plaine Commune Habitat qui avaient envoyé une demande d'accession à la propriété. En tant qu'actionnaire, Plaine Commune Habitat est un partenaire privilégié de la CAPS, qui assure également le relogement des acquéreurs dans son parc social en cas de difficultés professionnelles ou personnelles. Ce partenariat avec l'OPH est aussi lié à la volonté de favoriser les accédants les plus modestes, au détriment des locataires du parc social déconventionné souvent plus aisés :

49. L'information a été transmise par une distribution de courrier comportant des informations sur l'opération.

> « Donc ça n'a été commercialisé qu'auprès des locataires de Plaine Commune Habitat dans le quartier, ce qui à l'époque ne représentait qu'une petite moitié des logements du quartier, puisqu'il y avait encore tout le parc ICADE qui appartenait à ICADE plus OSICA - ça ça fait 1 000 logements, et ça provoquait une certaine frustration visiblement d'une partie des locataires d'OSICA et d'ICADE, qui auraient bien aimé pouvoir acheter, concrètement voilà. Alors, entre on aurait bien aimé et on aurait pu, on sait bien qu'il y a une marge. Mais notamment côté ICADE, à un moment donné quand même, ils ont déconventionné tout leur patrimoine, ils ont des niveaux de loyer plus cher que du logement social, donc a priori des locataires qui ont des revenus qui sont plus compatibles avec de l'accession[50]. »
>
> Directrice de l'unité territoriale rénovation urbaine, Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

Désormais, l'offre de logements produite par la CAPS est destinée à un public plus large, qui inclut les locataires d'un logement social à Plaine Commune géré par un autre bailleur que Plaine Commune Habitat, et plus largement les habitants de Plaine Commune et personnes qui y travaillent dont les revenus ne dépassent pas les plafonds PLS. Mais la CAPS cherche à favoriser les acquéreurs modestes du parc social et un ordre de priorité est établi : locataires de Plaine Commune Habitat ; locataires d'un logement social, géré par un autre bailleur que Plaine Commune Habitat, situé à Plaine Commune ; habitants de Plaine Commune et personnes qui y travaillent.

Cet élargissement du public visé s'explique notamment par des difficultés à trouver des acquéreurs issus du parc social pour certains programmes de la CAPS. Avec l'aide d'une chargée de commercialisation spécialisée dans l'accession sociale à la propriété, la CAPS cherche à favoriser l'accession de ménages modestes, en allant au-delà des simples plafonds PLS imposés par la réglementation. En effet, l'objectif est de signer au moins 50 % des contrats de vente avec des ménages situés en dessous des plafonds PLUS. Il s'agit donc de trouver des acquéreurs modestes mais qui sont toutefois en capacité d'acheter, et qui ne sont pas surendettés. Dès la commercialisation de la première opération de la CAPS, cette tension était notable : certains ménages étaient séduits par le projet mais ne s'étaient pas préparés à acheter. Ils n'avaient donc pas d'apport personnel, et parfois de nombreux crédits à la consommation qu'ils avaient omis de mentionner au cours du premier rendez-vous. D'autre part, certaines personnes ont les moyens d'acheter mais hésitent, par crainte de s'engager pour de nombreuses années alors qu'ils ont un logement confortable dans le parc social. Enfin, ils exprimaient une crainte quant à la localisation du programme, même s'ils habitaient déjà le quartier, en raison de problèmes récents d'insécurité[51]. La CAPS ne cherche pas à favoriser l'achat à tout prix des ménages qui hésitent : le temps est pris pour leur exposer les contraintes de l'achat immobilier et les y préparer au mieux, et la CAPS veille à garantir un endettement soutenable pour les ménages. La sécurisation, qui offre une garantie de rachat et de relogement dans le parc de Plaine Commune Habitat aux ménages accédants en cas de difficultés, est centrale dans la démarche de la CAPS.

50. La directrice de la rénovation urbaine évoque dans cet extrait la première opération de la CAPS située en face de la cité Floréal-Saussaie-Courtille, au nord de Saint-Denis à proximité de Stains.

51. Selon un entretien informel avec la directrice de la CAPS réalisé en mai 2013.

La CAPS ne parvient pas toujours à favoriser en priorité les locataires du parc social, en particulier dans certains quartiers, comme celui du Franc-Moisin, où ils sont particulièrement modestes. C'est auprès des locataires de Plaine Commune Habitat vivant dans ce quartier que la CAPS a eu le plus de difficultés à commercialiser ses logements :

> « On est toujours inférieurs aux prix du marché, dans la définition qu'on s'est donné entre nous, on continue de répondre à cet objectif là, mais par contre, jusqu'où on peut continuer à monter en valeur absolue pour que les gens soit encore en capacité d'acheter les logements qu'on veut leur proposer, c'est compliqué. On le voit sur la 2ème opération qu'on est en train de faire avec eux, c'est sur la ZAC Bel-Air, qui n'est pas dans Francs Moisins directement, qui est en face du lycée, dans 1 quartier plutôt agréable, qui fait partie du quartier plutôt agréable etc., proche des transports, machin, enfin en termes de commercialisation franchement, on part pas trop mal. Et la directrice de la CAPS, elle est en train de faire le point : elle a pré-commercialisé auprès des locataires de PCH dans le quartier, c'est quand même 1 000 logements de PCH dans le quartier, il y a 30 dossiers qui ont été déposés. Et 30 dossiers déposés, c'est pas 30 acquéreurs, on est d'accord hein…Il y a 27 logements sur cette opération. Mais qui sortent à peu près à 3 000 € du mètre carré. Et puis elle n'a pas fait de petits logements, très peu, donc ça fait 1 prix moyen de logement de mémoire qui est à 270 000 €. Donc… C'est effectivement moins cher - en fait ce qu'on dit, en regardant le marché immobilier, c'est du neuf au prix de l'ancien, c'est ça que ça fait, si on compare. Ceux qui ont 1 budget de 270 000 € normalement ils ne peuvent pas acheter dans du neuf, voilà. Ils achètent un truc bien dans de l'ancien. Mais du coup, est-ce qu'il y a beaucoup de locataires de logements sociaux qui peuvent sortir 1 somme moyenne aussi importante, c'est quand même problématique. »
>
> Directrice de l'unité territoriale rénovation urbaine, Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

De la même façon, à la Courneuve, la CAPS a dû vendre des logements à prix coûtant :

> « Donc après, voilà, pour la Courneuve elle nous… Je ne sais plus à combien elle avait dit qu'elle vendait, enfin il y a 1 opération qui ne marche pas du tout, et qu'elle aussi elle est obligée de vendre presque à perte, enfin à prix coûtant en tout cas pour le moment pour vendre plutôt que ça lui reste sur les bras. »
>
> Directrice de l'unité territoriale de rénovation urbaine, Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

Sachant que les bénéfices de la CAPS servent à alimenter les fonds propres pour financer d'autres opérations, cela compromet la capacité de croissance de la CAPS, pour produire un plus grand nombre de logements dans l'avenir. En outre, il a été décidé de ne pas réaliser d'opérations comprenant plus de 50 logements sauf dans les quartiers particulièrement attractifs. D'autres opérateurs d'accession sociale rencontrent également des difficultés pour vendre leurs logements sur le territoire de Plaine Commune :

> « Mais après, il faut reconnaître qu'il n'y a pas non plus énormément d'opérateurs, même dans les coopératives, qui s'en sortent réellement pour sortir ces opérations-là. Faut reconnaître que c'est compliqué : on a sorti une énorme opération de 99 logements avec le groupe Gambetta qui avait monté une coopérative qui s'appelle Vitry Coop habitation, ils ont vendu les derniers logements à perte, ils avaient vu trop gros. Donc c'est quand même, voilà, c'est problématique. (…) Les derniers logements ils les ont vendus, évidemment c'est les grands logements qui leur sont restés sur les bras et ils étaient partis à 2 800/2 700 € du

> mètre carré en moyenne, et les derniers logements ils les ont vendus autour de 1 000 € du mètre carré, parce que voilà il fallait qu'ils finissent, ils n'allaient pas rester… (…) Donc là c'est vrai que ça nous a un petit peu servi de leçon aussi à tous, en se disant peut-être que 100 logements d'un coup en accession sociale, c'est peut-être un peu excessif quand on n'est pas dans un quartier en plein développement. »
>
> Directrice de l'unité territoriale de rénovation urbaine, Saint-Denis, entretien n°13

Suite à ces difficultés de commercialisation, la CAPS a sollicité Plaine Commune pour réaliser une étude de marché, afin de mieux connaître les caractéristiques des potentiels acquéreurs sur le territoire. Selon sa directrice, il serait sans doute nécessaire de préparer en amont les locataires du parc social à acquérir un logement[52]. Cette étude de marché permettrait de trouver des solutions pour atteindre les objectifs de production d'accession sociale :

> « On a pour objectif de développer 10 % d'accession sociale, bon on doit être à 4/5 et on sent bien qu'on a du mal…ça va pas de soi quoi. Il y a des difficultés qui sont liées à plein de choses mais on a aussi un marché un peu captif, et c'est pas forcément, le public ciblé en tout cas issu du parc social habitant du territoire etc., c'est pas forcément évident donc il y a déjà eu un élargissement aux salariés, voilà et puis…(…) Bon, autant sur le logement social il n'y a pas de difficultés à trouver des demandeurs, autant sur le PLS, on sait que la demande existe mais on a du mal à la capter. Donc voilà, l'accession sociale c'est un peu pareil hein, je pense que les cadres n'imaginent pas forcément qu'il y a une accession à ces prix-là qui leur est ouverte. »
>
> Directeur de l'habitat, Plaine Commune, janvier 2014, entretien n°19

En outre, « en ZAC et en secteurs opérationnels, il est proposé de viser un taux de 10 % de programmation en accession sociale, pour doubler l'offre actuellement comptabilisée et donc parvenir à ce taux d'ici 2015 » (Note de Plaine Commune sur l'accession sociale, 2012). La société Bâtiplaine qui intègre la CAPS et la coopérative HLM filiale d'I3F, la CLARM, doit contribuer à la production de logements en accession sociale (cf. chapitre 4). En outre, Plaine Commune encourage également d'autres coopératives ou organismes HLM à réaliser des programmes d'accession sociale sur son territoire :

> « Donc il y a quand même un dialogue qui se noue pour gonfler ce qu'on appelle les PSLA, Prêt Social Location Accession. On est locataire pendant 5 ans, propriétaire après mais c'est vraiment un produit qui peut être mis en œuvre par les organismes HLM, difficilement par les promoteurs. Et puis qui arrive à de l'accession sociale classique, c'est-à-dire de l'accession sécurisée. Donc on voit bien quand même quelques organismes HLM… Là on va faire une opération d'accession sociale à la propriété avec une filiale de Logis Transport, qu'est une société HLM ; on va essayer d'en faire une autre avec une filiale d'ICADE. Logirep se dit disponible également pour faire quelques opérations de ce type. Donc quand on parle d'accession sociale à la propriété, il y a certes la CAPS, bien sûr, mais il y a aussi d'autres opérations qu'on peut faire avec d'autres organismes. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

Comme pour la promotion immobilière privée, le développement de l'accession sociale sur le territoire de Plaine Commune s'accompagne d'une volonté de régulation. La loi du 17 mai 2011 qui a rendu obligatoire l'élaboration de Conventions d'utilité sociale « accession »

52. Selon un entretien informel avec la directrice de la CAPS réalisé en mai 2013.

par les coopératives d'HLM[53] a suscité la création d'un groupe de travail sur l'accession sociale associant les élus, la direction de l'habitat et la CAPS. L'objectif est de définir des règles qui s'imposent à l'ensemble des coopératives construisant sur le territoire de Plaine Commune, la réglementation en vigueur n'apparaissant pas assez rigoureuse. L'idée serait d'élargir les pratiques de la CAPS aux autres opérateurs d'accession sociale : en contrepartie de cessions foncières à prix préférentiels voire d'une exonération de la taxe d'aménagement en dehors des ZAC, Plaine Commune voudrait que ces opérateurs favorisent les acquéreurs modestes, en signant au moins 50 % des ventes annuelles de logements avec des ménages éligibles aux plafonds PLUS. L'offre en accession sociale doit cibler prioritairement « les locataires du parc HLM pour permettre, localement, un parcours résidentiel vers l'accession pour ceux qui le souhaitent ; mais aussi plus généralement les habitants du territoire et les ménages exerçant une activité salariée ou libérale pour être en cohérence avec l'objectif de rapprochement domicile-travail » (Note de Plaine Commune sur l'accession sociale, 2012). Par ailleurs, il est envisagé de fixer des prix de vente plafonds, dont le montant serait inférieur de 20 % par rapport au prix hors taxe d'un programme en accession classique. Mais le groupe de travail avance que « le seul prix ne peut suffire à définir les contours de l'accession sociale » (Ibid.). Plaine Commune fait valoir l'importance de la sécurisation, pour accompagner et conseiller les accédants à la propriété :

> « Oui, pour nous la question de l'accession sociale, ça veut forcément dire ça, sur le territoire c'est clair. C'est la définition de l'USH en plus et de la fédération des Coop, donc on s'appuie complètement là-dessus, il n'est pas question de faire… C'est pas que moins cher, c'est forcément avec des moyens d'accompagnement, et du coup le bureau municipal vient de se positionner la dessus en disant : c'est moins cher, en accompagnement et en sécurisation financière et en sécurisation de gestion ; ils veulent qu'on travaille là-dessus aussi parce que les copropriétés en accession sociale - bah on n'en a pas encore beaucoup d'ailleurs, puisque c'est relativement récent - mais du coup c'est une des inquiétudes que ça devienne pas des copropriétés fragiles, mal gérées, qui n'auraient pas les moyens d'entretenir. Donc c'est 1 nouvel axe de travail qu'on a. »
>
> Directrice de l'unité territoriale de rénovation urbaine, Saint-Denis, janvier 2012, entretien n°13

Comme dans le cas des logements en accession classique, Plaine Commune craint une dégradation des copropriétés ou maisons, liée au manque de moyens des propriétaires. C'est pourquoi la CAPS prépare au mieux les candidats à l'accession à la propriété[54]. Un plafond d'endettement des ménages pourrait également être défini, ou tout au moins « indiquer que les charges prévisionnelles devront être incluses dans le calcul de l'endettement » (Ibid.).

Comme pour la convention qualité constructions neuves, l'initiative de la Coopérative d'accession sociale est venue de Saint-Denis, puis a été mise en œuvre à l'échelle de la communauté

53. Article 127 de la loi n°2011-525 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit.

54. La personne chargée de la commercialisation informe les candidats à l'accession sur leurs futurs droits et devoirs, et leur précise les charges et impôts qu'ils vont devoir assumer en tant que propriétaire. Lors de mon stage à la CAPS, j'ai été chargée de rédiger un livret d'entretien pour les futurs propriétaires synthétisant l'ensemble de ces questions.

d'agglomération. La CAPS réalise des opérations d'accession sociale à la propriété dans toutes les villes de Plaine Commune, y compris celles où la majorité municipale est orientée à droite. Cet outil de régulation des marchés immobiliers a fait l'objet d'un consensus communautaire.

5.2.3. Vitry-sur-Seine : une réflexion émergente pour développer l'accession sociale à la propriété

A Vitry-sur-Seine, la Ville affiche également la volonté de développer l'accession sociale à la propriété, mais son action dans ce secteur n'en est pour l'instant qu'au stade de la réflexion.

Dans le programme d'actions du PLH est formulé l'objectif de développer l'accession sociale à la propriété pour « permettre l'accession à la propriété de ménages qui ne pourraient acheter au prix du marché, notamment issus du parc social » (PLH 2012-2017, p. 180). De la même manière qu'à Plaine Commune, l'accession sociale vise en priorité les locataires du parc social. Cette offre sera destinée aux ménages aux revenus modestes souhaitant accéder à la propriété à Vitry-sur-Seine, alors qu'ils « sont souvent contraints de partir en grande couronne ou en province » pour réaliser leur projet d'achat, « dans un contexte où les prix ne cessent d'augmenter (plus de 4 200 € TTC/m² parking compris, en 2012, dans le neuf) » (Ibid., p. 180).

Pour l'instant, les programmes d'accession sociale à la propriété sont peu nombreux à Vitry-sur-Seine et réalisés par des ESH ou des promoteurs immobiliers classiques :

> « Lina : Et vous parliez de l'accession sociale, il y a des choses qui ont été faites ou pas?
>
> Alors très peu en fait, on a eu une réflexion qui a montré qu'il n'était pas forcément très simple de sortir des opérations très équilibrées, bah justement notamment du fait des prix du foncier. Cela dit on a une opération qui est sortie et qui a très bien marché, qui est une opération de Logitransport, qui a fait une opération juste ici en limite de Vitry. C'est en fait une centaine de logements donc on en a à peu près 80 qui sont financés en PLUS, on en a 25 qui sont financés en PLS, et 25 qui sont de l'accession sociale. Bon, là la commercialisation se faisait de façon encadrée, c'est-à-dire sous critères de plafonds de ressources. Et ça s'est très bien commercialisé. Alors si il y en a eu une, j'allais l'oublier, c'est l'opération Matisse-Cogedim, donc là aussi on a une centaine de logements, alors c'est une opération mixte puisqu'on a un bailleur local, la SEMISE qui a acheté en VEFA 40 logements au sein de l'opération et l'opération étant située en effet dans le cadre du périmètre TVA 5,5 a été commercialisée avec cette TVA. »
>
> Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, avril 2010, entretien n°25

La Ville n'a connaissance que de deux programmes d'accession sociale récemment livrés. Dans cet extrait d'entretien, la directrice de l'habitat évoque une opération de logement mixte réalisée en VEFA par un promoteur (Cogedim), associant des logements sociaux vendus à la SEMISE et des logements en « accession sociale ». Etant localisés dans un périmètre ANRU, ces logements proposés à la vente bénéficient de la TVA à taux réduit, mais ils ne relèvent pas du secteur de l'accession sociale puisqu'ils sont réalisés et commercialisés par un promoteur immobilier classique[55], qui n'impose pas de plafonds de ressources pour l'accession,

55. A cet égard, le même promoteur, Cogedim, a réalisé une opération au nord de la commune, où la part d'investisseurs achetant des logements était très élevée. La commercialisation a été réalisée quelque temps après la

à la différence de la première opération de Logis Transport. Les bailleurs locaux, l'OPH et la SEMISE, n'ont réalisé aucune opération d'accession sociale. Ces éléments amènent deux remarques : les services de la Ville n'ont pas une bonne connaissance des opérations d'accession sociale réalisées sur le territoire ; et la définition locale de l'accession sociale n'est pas très précise, du moins elle ne l'était pas en 2010. L'accession sociale désigne selon les services une accession à coûts maîtrisés, sans être nécessairement conditionnée à des plafonds de ressources des accédants, ou à des plafonds de prix de vente. Ainsi, cette conception fait aussi bien référence à la stratégie de maîtrise des prix de vente des logements commercialisés par des promoteurs (Charte promoteur), qu'à l'accession en zone ANRU permettant de réduire le taux de TVA. Un entretien réalisé trois ans plus tard, après l'élaboration du nouveau PLH de Vitry-sur-Seine, montre que les services de la Ville ont précisé leurs objectifs en matière de développement de l'accession sociale. En effet, la Ville désire désormais s'appuyer sur le dispositif PSLA, qui semblait méconnu trois ans auparavant : « il est proposé la production d'une offre en accession sociale en étudiant la faisabilité d'opérations de type PSLA et/ou dispositifs de bonification du foncier, à travailler avec les promoteurs privés, les bailleurs sociaux et les aménageurs » (PLH 2012-2017, p. 160). Les opérations commercialisées avec une TVA à taux réduit et celles qui s'appuient sur le dispositif PSLA sont maintenant bien différenciées, ce dernier dispositif visant des ménages plus modestes selon la directrice de l'habitat :

> « Après dans la pratique, du fait du périmètre ANRU il y a aussi une TVA réduite qui s'est mise en œuvre sur certains projets, c'était aussi je dirais le règlement qui a fait qu'on ait pu avoir une politique de prix maîtrisés. Et puis sur certaines opérations particulières, on a discuté sur le fait qu'on soit dans des montages en accession dite sociale, donc des montages en PSLA, prêt social location-accession, où là c'est un accord que sur une opération on soit sur ce type de montage qui permet de cibler une population un petit peu plus modeste. Donc voilà, là c'est dans le partenariat que se construisent ces choses là. Ce qu'il faut savoir, c'est que là on vient d'adopter au conseil municipal il y a quelques jours une charte en direction des promoteurs, et l'objectif c'est justement d'avoir un certain nombre de curseurs sur les niveaux de prix de sortie sur la ville. »
>
> Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, juin 2013, entretien n°26

Pour développer l'accession sociale, la Ville ne compte pas s'appuyer uniquement sur des opérations PSLA, mais également sur des dispositifs de bonification du foncier accordés aux opérateurs – bailleurs sociaux, aménageurs ou promoteurs – sous conditions de prix de vente maîtrisés, qui pourraient s'assortir de clauses anti-spéculatives. Les coopératives d'HLM ne sont pas mentionnées, et les services de Vitry-sur-Seine ne font aucune référence à l'accession sociale sécurisée. Le cas de Vitry-sur-Seine semble donc confirmer la méconnaissance des dispositifs d'accession sociale sécurisée en Ile-de-France (Guillouet, Pauquet, 2012). Toutefois, les réflexions menées dans le cadre du PLH ont permis de préciser les attentes de la Ville en matière d'accession sociale. La première étape du programme d'actions du PLH est d'identifier les opérations en accession sociale récemment livrées à Vitry-sur-Seine, pour pallier au manque

création du dispositif Scellier (entretien avec la directrice de l'habitat, avril 2010).

de connaissance en la matière. Dans un second temps, il s'agit d'organiser la programmation et le suivi d'opérations. Mais pour l'instant, la Ville n'a pas fixé d'objectif précis en termes de programmation de logement, contrairement à Plaine Commune (PLH 2012-2017, p. 180).

5.2.4. Bagnolet : pas de stratégie pour développer l'accession sociale à la propriété

A Bagnolet, la municipalité met en avant son souhait de favoriser l'accession sociale à la propriété :

> « On essaye de faire de l'accession sociale, on essaye de diversifier aussi les produits au niveau des logements. On a un projet actuellement qui est dans le cadre du PRU, où le principe est de réaliser 100 % de logements sociaux, dont une partie en logement locatif social, et une partie en accession sociale. »
>
> Directrice de l'urbanisme, Bagnolet, décembre 2011, entretien n°21

Mais en réalité, peu de programmes d'accession sociale ont été réalisés dans la commune et la définition de l'accession sociale apparaît très large :

> « On a aussi eu par exemple un programme de logements, rue Malmaison, où on est passé par le Pass Foncier. Voilà donc il y a différents leviers, et la ville se diversifie aussi dans les produits que l'on peut offrir. On a un autre projet, c'est du Scellier-social, voilà, où les gens sont des investisseurs mais c'est du Scellier-social.
>
> Lina : C'est du conventionné ?
>
> Voilà c'est du conventionné social. C'est pas du Scellier-classique, mais c'est du Scellier-social. Jusqu'à récemment, je ne savais pas que ça existait. Mais voilà, c'est vraiment la volonté, de se dire on ne veut pas faire que du logement social, on veut aussi donner la possibilité, notamment aux Bagnoletais, d'accéder à la propriété au travers de différents leviers qui sont sociaux, qui permettent éventuellement ne serait-ce qu'à des personnes d'investir, enfin voilà, et dans des produits atteignant plus maintenant les normes BBC, HQE. »
>
> Directrice de l'urbanisme, Bagnolet, entretien n°21

Dans ce dernier exemple, la directrice de l'urbanisme fait référence aux dispositifs d'investissement locatif, qui intègrent des conventions réglementant les loyers pendant une durée minimale de neuf ans. Le dispositif Scellier, en vigueur jusqu'en 2013, conditionnait la réduction d'impôt à l'engagement de louer le logement à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans, en respectant des plafonds de loyer plutôt élevés[56]. Cependant, il ne s'agit pas d'accession sociale, mais d'accession à la propriété destinée aux investisseurs. A Bagnolet, la TVA à taux réduit en périmètre ANRU apparaît comme un critère suffisant pour définir l'accession sociale à la propriété. Nous n'avons relevé qu'une seule intervention de la municipalité pour encourager l'accession sociale à la propriété : il s'agit du programme rue Malmaison évoqué par la directrice de l'urbanisme, où des subventions ouvrant droit au dispositif

56. En zone A, en 2011-2012, ces plafonds s'élevaient à 16,38 €/m² pour le dispositif Scellier classique, et 13 €/m² pour le dispositif dit « Scellier-social ».

Pass Foncier ont été votées par le conseil municipal[57]. Sur ce programme de 51 logements, 14 subventions ont été octroyées par la Ville « considérant que la mise en œuvre de ce dispositif permettra un parcours résidentiel positif grâce à une diversification de l'offre de logement et, notamment, favoriser l'accession des Bagnoletais et des salariés des entreprises situées sur la commune, ainsi que proposer une alternative au logement locatif social de la Ville » (Compte-rendu du conseil municipal du 21 décembre 2009, p. 10)[58].

Finalement, à Bagnolet, aucune stratégie n'est adoptée pour favoriser la production de logements en accession sociale à la propriété.

En banlieue rouge, le développement de l'accession sociale à la propriété représente un enjeu important pour les élus locaux : cette offre de logement est destiné aux ménages primo-accédants qui ont des revenus modestes et ne peuvent pas accéder à la propriété dans le secteur libre. Ces logements sont destinés en priorité aux locataires du parc social qui souhaitent accéder à la propriété ; la collectivité espère ainsi leur permettre de poursuivre leur parcours résidentiels dans la commune ou l'agglomération, tout en libérant des logements dans le parc social où le taux de rotation est très faible.

5.3. Conclusion

A la fin du XX^{ème} siècle, les municipalités de la banlieue rouge ont décidé d'ouvrir leur territoire à la promotion immobilière privée, alors qu'elles y étaient restées opposées jusque là. Cette évolution des politiques locales de l'habitat représente une véritable rupture. En développant une offre de logement privée, les municipalités de la banlieue rouge cherchent à diversifier leur peuplement : il s'agit à la fois de fixer les ménages en ascension sociale en leur permettant de poursuivre leurs parcours résidentiels sur place, et d'attirer des classes moyennes exogènes.

Les collectivités de la banlieue rouge déploient des stratégies pour réguler la production de logements privés, afin de prévenir la dégradation des copropriétés et « limiter l'inflation foncière et immobilière », en s'appuyant sur des chartes de l'habitat. En outre, elles encouragent à des degrés divers la production d'une offre en accession sociale pour permettre aux ménages modestes d'acheter un logement. Dans ce chapitre, nous avons souligné les contradictions des politiques locales : le développement du logement privé vise à accueillir des classes moyennes, mais dans le même temps, les stratégies de régulation des marchés fonciers et immobiliers doivent garantir la production de logements abordables pour les populations modestes.

57. Un projet d'accession sociale initié par la coopérative d'HLM Coop Immo a avorté : une décision de vente d'une parcelle communale située au 123 rue Sadi Carnot à cette coopérative a été annulée et remplacée par une vente pour la réalisation d'un programme de bureaux (Compte-rendu du conseil municipal du 15 décembre 2010).

58. Ces subventions s'élèvent à 4 000 € pour un à trois occupants et 5 000 € pour quatre occupants ou plus. Mais la loi prévoit un remboursement partiel de l'Etat sous forme de subvention de 1 000 à 3 000 € par Pass Foncier versé par la collectivité territorial ; après ce remboursement, cela revient à une dépense de 1 000 à 4 000 € par logement pour la Ville.

Chapitre 6. Diversifier l'offre de logement et le peuplement à travers les projets urbains

> On ne va pas mettre du logement social partout, ça ne vit pas toujours très bien, donc on apporte de la diversification, de l'accession à la propriété, de l'accession sociale. Donc les objectifs c'est ceux-là aussi. C'est-à-dire qu'on ne recrée pas des quartiers d'habitat social comme ça a pu être fait dans les années 1960.
>
> Responsable aménagement Saint-Denis centre

En banlieue rouge, les quartiers de grands ensembles de logement social construits après la Seconde Guerre Mondiale sont désormais présentés par les élus locaux comme un contre-exemple en matière de production de la ville, au motif qu'ils se sont paupérisés. Les stratégies de mixité sociale dans ces quartiers ne donnant que des résultats limités, un nouveau modèle urbain a été mis en avant depuis les années 1990. Il consiste à produire des quartiers mixtes en s'appuyant sur l'outil des opérations d'aménagement. La diversification de l'offre de logements est principalement mise en œuvre dans le cadre de projets urbains, qui se sont multipliés à Saint-Denis et Vitry-sur-Seine ces dernières années. Ce mode de production du logement a été largement favorisé par les orientations nationales des politiques du logement, diverses mesures visant à encourager la production de quartiers mixtes du point de vue des statuts de logements.

Ce chapitre illustre la transformation des modes de production de logement en banlieue rouge, en analysant la mobilisation des projets urbains par les acteurs locaux pour diversifier l'offre de logement et le peuplement. Dans la première partie, nous soulignons l'ampleur des projets urbains à Saint-Denis et Vitry-sur-Seine, qui ont pour effet de créer des nouveaux quartiers mixtes. A Saint-Denis, ces projets transforment fortement l'offre de logement à l'échelle de la ville, en contribuant au développement du logement privé, selon les objectifs du Programme Local de l'Habitat. A Bagnolet, les projets urbains sont moins nombreux, ce qui est lié à la taille plus modeste de la ville, mais aussi aux choix de la municipalité. Dans la seconde partie du chapitre, nous proposons une étude de cas sur le centre-ville de Saint-Denis, où les projets urbains se sont multipliés depuis les années 2000, dans le cadre d'une stratégie de revalorisation du quartier portée par la municipalité.

6.1. Produire des quartiers mixtes en diversifiant l'offre de logement dans les projets urbains

A Saint-Denis et Vitry-sur-Seine[1], la stratégie de diversification de l'offre de logement s'appuie essentiellement sur l'outil des opérations d'aménagement, dans lesquelles des logements

1. Dans cette partie, nous parlerons peu de Bagnolet, où une telle stratégie n'a pas été mise en place. Toutefois, nous évoquons rapidement les projets urbains de Bagnolet dans la dernière sous-partie.

aux statuts variés sont produits. Quant à la production de logement en secteur diffus, elle est pour l'instant peu maîtrisée à Saint-Denis comme nous l'avons souligné dans le chapitre 4. En revanche, à Vitry-sur-Seine, la réglementation locale favorise l'essor des opérations de logement mixtes en secteur diffus, mais la majorité des logements restent produits dans le cadre d'opérations d'aménagement[2].

Le développement des projets urbains mixtes révèle une profonde transformation des modes de production du logement en banlieue rouge ; les quartiers de grands ensembles de logement social, construits après la Seconde Guerre Mondiale font figure d'erreur à ne plus reproduire :

> « On ne va pas mettre du logement social partout, ça ne vit pas toujours très bien, donc on apporte de la diversification, de l'accession à la propriété, de l'accession sociale avec notamment la CAPS mais pas forcément que cette coopérative là, voilà. Donc les objectifs c'est ceux-là aussi. C'est-à-dire qu'on ne recrée pas des quartiers d'habitat social comme ça a pu être fait dans les années 1960. »
>
> Responsable du secteur aménagement Saint-Denis centre, Plaine Commune, décembre 2011, entretien n°10

Cette évolution des stratégies n'est pas tant liée aux formes urbaines des grands ensembles, qui ont fait l'objet de critiques prononcées dès les années 1970 (Roncayolo, 2001), mais surtout aux transformations du peuplement dans le parc social, marqué par une paupérisation depuis les années 1970 (Driant, 2009). Ce changement dans les stratégies de production de logement est relativement récent. En effet, des quartiers composés presque exclusivement de logement social ont été construits jusque dans les années 1970, et même à la fin des années 1980 dans le cas de Saint-Denis. L'opération de rénovation du centre-ville de Saint-Denis, réalisée à cette époque, se caractérisait par une surreprésentation très marquée du logement social (80 % des 1 500 logements construits). Si l'objectif de mixité sociale était central dans cette opération, les élus locaux reconnaissent désormais les limites de leurs stratégies de mixité sociale dans le logement social (cf. chapitre 4). L'adjoint à l'aménagement de Saint-Denis l'affirme, « dans la ZAC Basilique, on a été trop loin dans le logement social ».

Désormais, toute opération d'aménagement doit se caractériser par une diversité des statuts de logement, intégrant à la fois des logements privés (en accession et location), des logements sociaux, voire des logements en accession sociale à la propriété, en accord avec les orientations du programme local de l'habitat. A travers ces opérations sont créés des quartiers mixtes, du moins en termes d'offre de logement. Quant à la production de logement social, les acteurs locaux s'efforcent de la répartir de manière équilibrée à l'échelle infra-communale, afin d'éviter la constitution de quartiers où le logement social est prédominant.

A Saint-Denis et Vitry-sur-Seine, les opérations d'aménagement, et plus largement les

2. Nous avons expliqué dans le chapitre 4 qu'il existe également un quota en secteur diffus défini par le PLU, imposant 40 % de logement social pour tout opération de logement de plus de 2 000 m² de plancher. Il est précisé dans le PLH que les opérations en diffus seront de plus en plus rares à l'avenir en raison de la « raréfaction des opportunités foncières », et de taille réduite, « les parcelles mutables de grandes dimensions se limitant désormais à quelques unités » (PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine, p. 160).

projets urbains, sont nombreux. Les territoires de la banlieue rouge disposent encore de larges emprises foncières permettant de mener de vastes opérations d'aménagement, en particulier des friches industrielles. A ce titre, certaines communes ou intercommunalités – dont Saint-Denis et Vitry-sur-Seine – ont été désignées par l'Etat pour contribuer de manière conséquente à la construction de logement en Île-de-France, touchée par une crise du logement (Driant, 2009 ; Le Hervet, 2013 ; Profession banlieue, 2013)[3]. A Saint-Denis, l'ampleur de la construction dans le cadre des opérations d'aménagement contribue à diversifier fortement l'offre de logement aux échelles communales et infra-communales, mais certains quartiers sont peu touchés par ces transformations. En revanche, à Vitry-sur-Seine, les opérations d'aménagement n'entraînent pas de modification des équilibres du parc de logement à l'échelle communale, la municipalité ayant pour objectif de maintenir son taux de logement social actuel (cf. chapitre 4). Ces opérations produisent surtout une diversification de l'offre de logement à l'échelle infra-communale[4].

6.1.1. Saint-Denis, un territoire en transformation urbaine

A Saint-Denis, une grande partie du territoire de la commune est concernée par des opérations d'aménagement, particulièrement au centre et au sud de la commune (cf. carte 6.1). Après l'opération de rénovation du centre-ville dans les années 1980, le développement urbain s'est concentré dans les anciennes friches industrielles situées au sud de la ville dans les années 1990, dans le quartier de la Plaine Saint-Denis. Ce développement s'est ensuite diffusé à l'ouest vers Pleyel, où plusieurs projets sont encore à l'étude. La majorité des logements ont été construits dans ces deux quartiers depuis la fin des années 1990. Dans les années 2000, des opérations d'aménagement ont été initiées dans le centre-ville (Condroyer), ou en bordure du centre (ZAC Confluence et Porte de Paris), de taille plus modeste étant donnée la densité du bâti dans le quartier[5]. Enfin, dans les prochaines années, les grandes opérations d'aménagement qui accueilleront la majorité de la production de logement seront localisées dans le quartier Pleyel, qui va accueillir une gare du réseau Grand Paris Express et dans le quartier des Tartres au nord de la ville[6].

A Saint-Denis, ces grandes opérations d'aménagement représentent le principal outil de diversification de l'offre de logement à l'échelle de la ville, aboutissant à la production de

3. Selon les objectifs territorialisés de l'offre de logement, Plaine Commune a négocié 4 200 logements par an de 2016 à 2030 (TOL prévue par loi du Grand Paris du 3 décembre 2010). Dans le cadre de son CDT, Vitry-sur-Seine s'est engagée à produire 750 logements/an pour la période 2012-2017, contre 500 logements/an lors du PLH précédent.

4. Nous n'évoquons pas dans ce chapitre les opérations de rénovation urbaine ; nous avons montré dans le chapitre 4 qu'elles entraînent peu de diversification dans les quartiers concernés. Quant au projet PNRQAD de Saint-Denis, il est analysé dans la 2ème partie de ce chapitre.

5. L'opération d'aménagement Condroyer est plus ancienne et date des années 1990, mais le projet initial a donné lieu à une forte contestation de la part des habitants (cf. chapitre 8), ce qui a conduit les élus locaux à la repousser et à modifier entièrement le projet.

6. Dans ce secteur intercommunal à la frontière de Saint-Denis, Pierrefitte et Stains, pour l'instant peu urbanisé, une ZAC de 33 hectares a été créée en 2011. Plus de 2 000 logements y sont pour l'instant programmés.

quartiers mixtes en termes de statut de logement :

> « On a beaucoup de gisements de construction neuve, sur Saint-Denis on avait beaucoup de gisements de construction neuve, l'idée c'était aussi que dans ces grands quartiers – la Plaine, Pleyel, Gare Confluence, etc. – que dans tous ces grand quartiers, où quasiment on part de zéro, là on fasse de la mixité de statut de logements, pour éviter les histoires de sémantique de qu'est-ce que c'est la mixité sociale, mais en tout cas on essaye de produire de l'offre de logements qui corresponde à différents niveaux de revenus et différents choix de logements, que ce soit de l'individuel ou du collectif, du locatif social, du locatif privé, de l'accession sociale, de l'accession classique etc. Voilà, d'essayer de diversifier… »
>
> Directrice unité territoriale rénovation urbaine de Saint-Denis, entretien n°13

Dans la programmation des opérations d'aménagement à Saint-Denis, la part du logement social représente de 30 à 40 % des logements construits, conformément aux objectifs du PLH[7]. En outre, les élus locaux affirment leur volonté de répartir de manière équilibrée les logements sociaux neufs dans les différents quartiers :

> « On n'y arrive pas toujours mais bon, on s'y efforce, en faisant en sorte que les logements sociaux soient totalement répartis dans les quartiers, dans les nouveaux quartiers comme c'est le cas en face de Saint-Fratellini, ou le Stade de France, ou sur la Montjoie, Pleyel, les quartiers nouveaux. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, entretien n°2, juin 2008

Cependant, en-dehors des opérations d'aménagement, nous avons montré que la collectivité maîtrise peu la production de logement social, en particulier en secteur diffus (chapitre 4). Ainsi, dans les quartiers qui ne comportent pas d'opération d'aménagement, la diversification de l'offre de logement est relativement limitée, comme l'indique la figure 6.1.

A Saint-Denis, la stratégie de diversification de l'offre de logement s'appuie donc essentiellement sur une production de logements aux statuts variés dans les opérations d'aménagement. Dans la mesure où les opérations d'aménagement sont nombreuses et la production de logement particulièrement dynamique à Saint-Denis, cette stratégie permet à la municipalité de diversifier fortement l'offre de logement à l'échelle communale, mais laisse toutefois à l'écart certains quartiers.

7. Les conventions conclues avec l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France dans la plupart des opérations d'aménagement prévoient qu'en contrepartie du portage foncier, 30 % de logement social doit être produit au sein de l'opération.

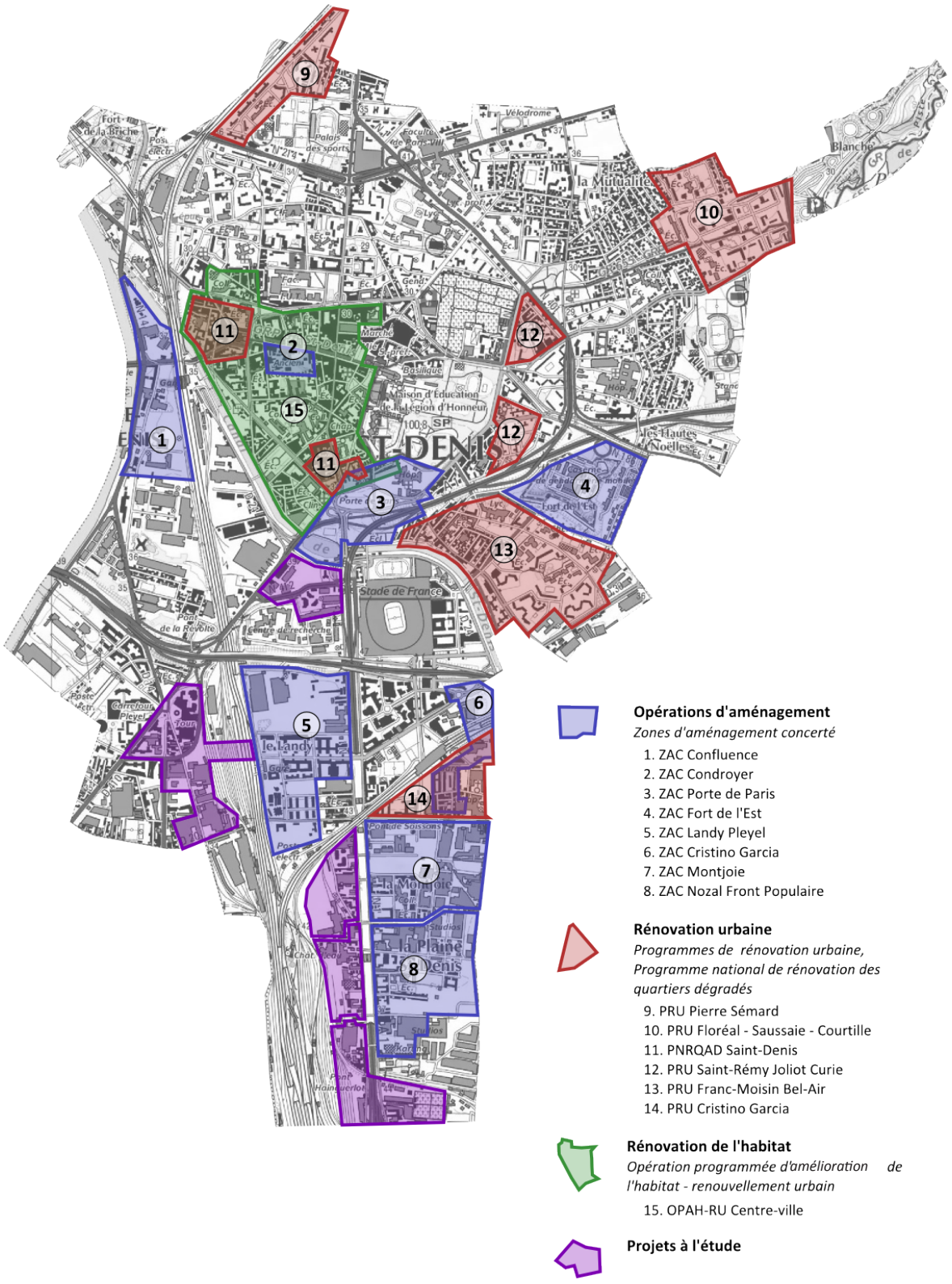
Figure 6.1. Répartition par quartier des logements construits entre 2000 et 2007 à Saint-Denis

Quartiers	Nb de logements produits	Dont logements sociaux		Dont logements privés	
		Nombre	Taux	Nombre	Taux
Franc-Moisin Bel-Air	10	0	0,0	10	100,0
Joliot Curie Saint-Rémy Champ de courses	98	88	89,8	10	10,2
Mutuelle/Barbusse/R. Rolland/Cachin	5	0	0,0	5	100,0
Plaine	2 454	750	30,6	1704	69,4
Pleyel	372	0	0,0	372	100,0
Porte de Paris Stade de France	698	200	28,7	498	71,3
République/Gare	236	100	42,4	136	57,6
Sémart/Delaune/Guynemer	62	50	80,6	12	19,4
Total	3 935	1 188	30,2	2 747	69,8

Pour la production de logement, nous ne disposons des données détaillées par quartier que pour la période 2000-2007. Le découpage des quartiers est celui de la Direction de l'habitat, mais il a changé depuis. On trouvera une carte de cet ancien découpage en annexe.

Source : Direction de l'habitat de Plaine Commune

Carte 6.1. Saint-Denis, un territoire en transformation urbaine



Réalisation : Lina Raad, 2014, d'après le CDT 2014-2030 de Plaine Commune.

6.1.2. Vitry-sur-Seine : l'essor des opérations d'aménagement depuis les années 2000

A Vitry-sur-Seine, les opérations d'aménagement se sont développées depuis les années 2000, après deux décennies de relative inertie sur le plan du développement urbain. Six ZAC et une opération d'aménagement sont en cours de réalisation (cf. carte 6.2). Entre 2005 et 2011, la majorité des logements ont été construits dans la ZAC Concorde-Stalingrad au nord de la ville, dans la ZAC Rouget de Lisle au sud et dans le quartier du Port-à-l'Anglais et du Coteau Malassis : « La construction des logements est essentiellement réalisée dans les quartiers bordant la RD5 et au nord de Vitry. En effet, 38 % des opérations concernent le quartier Stalingrad, 25 % celui du Port-à-l'Anglais, 16 % les abords de la RD5 et 10 % le quartier du Coteau Malassis » (PLH 2012-2017, p. 111). Ces logements ont principalement été réalisés dans le cadre de ZAC, ou à leur proximité immédiate. En revanche, la construction neuve est très restreinte dans les quartiers d'habitat ancien (Paul Vaillant-Couturier, Ferme, Fort) ou dans le centre-ville et le quartier des Grands ensembles. A l'horizon 2020-2040, la plupart des logements seront construits dans les quartiers de gare (Gare de Vitry au nord-est et gare des Ardoines au sud-est), dans le cadre des deux ZAC de l'OIN. Ces deux ZAC, qui couvrent 90 ha, vont accueillir 8 500 logements se répartissant selon les objectifs du PLH (40 % de logement social).

Dans les opérations d'aménagement vitriotes, la programmation de logement respecte en général les objectifs fixés dans le PLH, soit 40 % de logements sociaux et 60 % de logements privés[8]. Néanmoins, ces proportions peuvent varier selon le poids du parc social dans le quartier concerné. Dans les quartiers où le parc social est sous-représenté, ces proportions sont en général inversées. A cet égard, la municipalité porte une stratégie de diversification de l'offre de logement dans tous les quartiers de la ville depuis 2005, « en programmant la

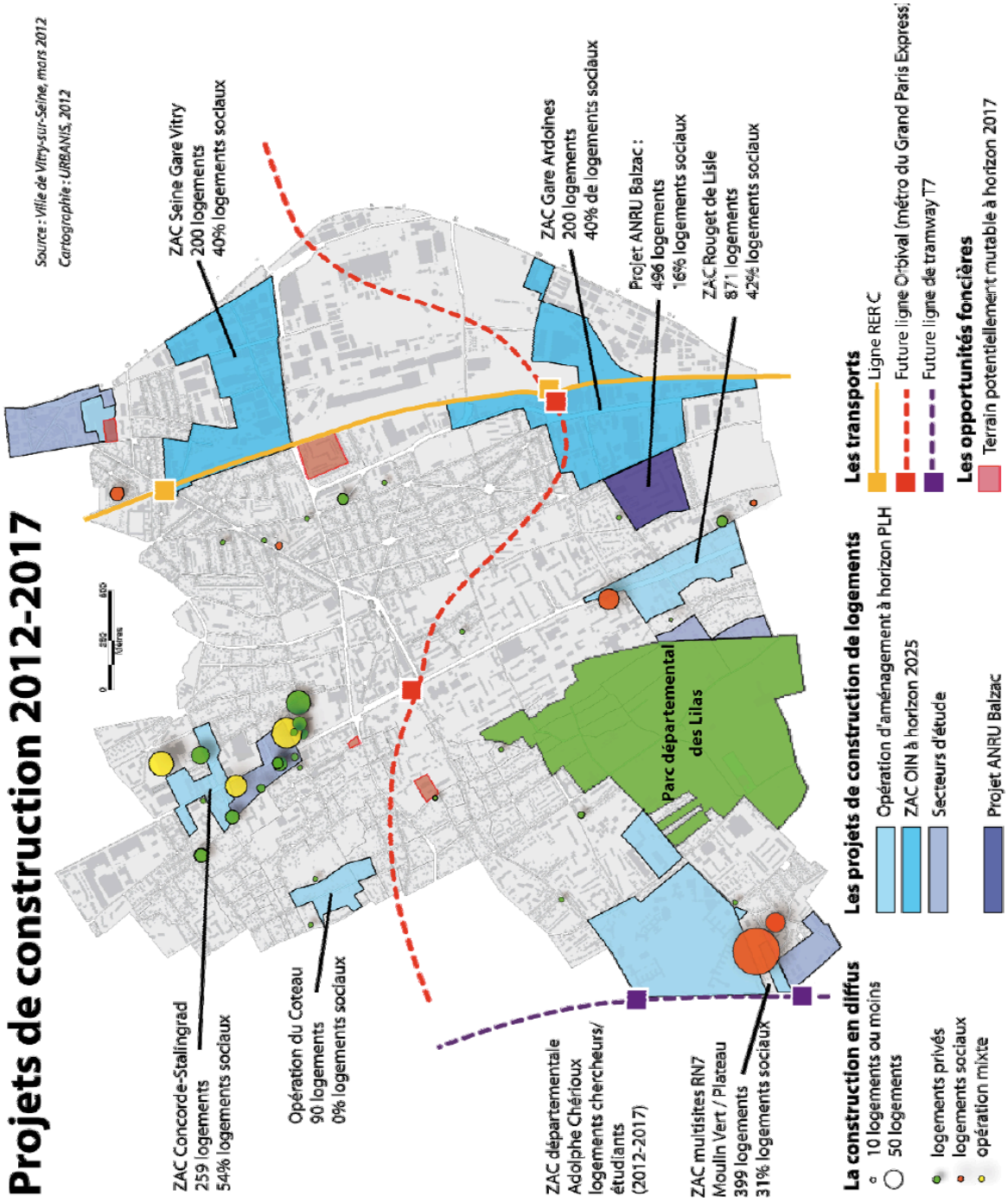
Figure 6.2. Répartition par quartier des logements construits entre 2004 et 2011 à Vitry-sur-Seine

	Logement social	Logement privé	Total construction
Stalingrad	705	636	1 341
Port à l'Anglais	362	535	897
Grand ensemble	194	372	566
Coteau Malassis	157	203	360
Plateau Moulin Vert	104	92	196
Centre-ville	62	45	107
Ferme/P. Vaillant Couturier	13	59	72
Fort	0	0	0
Zone d'activité	0	0	0
Total	1 597	1 942	3 539

Source : PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine

8. Nous avons expliqué dans le chapitre 4 qu'il existe également un quota en secteur diffus défini par le PLU, imposant 40 % de logement social pour tout opération de logement de plus de 2 000 m² de plancher.

Carte 6.2. Projets urbains à Vitry-sur-Seine



Source : PLH 2012-2017 de Vitry-sur-Seine.

construction de logements sociaux ou de logements en accession, dans tous les quartiers qui en sont insuffisamment pourvus pour rendre tous les quartiers de la ville accessibles à tous » (PLH 2012-2017, p. 3). Il s'agit de construire du logement social dans les quartiers déficitaires, et de diversifier l'offre de logement dans les quartiers où le logement social est surreprésenté[9] :

> « On essaye de le [logement social] construire dans des quartiers qui sont plutôt dépourvus de logement social pour essayer aussi de diversifier l'offre dans l'ensemble des quartiers. (…) Dans la programmation de logement social, l'idée c'est de ne pas spécialement construire de logement social dans les secteurs des grands ensembles du centre-ville mais plutôt de construire du logement social dans les quartiers qui en sont dépourvus. »
>
> Directrice de l'habitat, Vitry-sur-Seine, entretien n°26

Cette stratégie de rééquilibrage spatial du logement social s'est traduite par une production élevée de logement social (à la fois en effectifs et en taux) dans les quartiers déficitaires, comme le Port-à-l'Anglais ou Stalingrad.

6.1.3. Bagnolet : une mobilisation très limitée des opérations d'aménagement

La Ville de Bagnolet compte peu d'opérations d'aménagement : il n'existe en fait qu'une ZAC située dans le centre-ville, la ZAC Benoît Hure, à laquelle s'ajoute le projet de renouvellement urbain Malassis La Noue et le PNRQAD des Coutures[10]. La ZAC Benoît Hure a été créée en 1998. Une première tranche de travaux a été réalisée au début des années 2000 : construction de la médiathèque, avec des logements sociaux et privés au-dessus, et construction de l'école maternelle Francine Fromont. La seconde partie des travaux est en cours depuis 2011 : pour l'instant, seul le nouvel hôtel de ville a été construit[11], et il reste à réaliser les logements et les espaces publics.

Un programme mixte de logements est prévu, associant logements sociaux, logements en accession, et résidence étudiante, mais il n'a pas été possible d'obtenir le détail de ce programme. A Bagnolet, la majorité des logements est produite en-dehors des opérations d'aménagement, en secteur diffus. Nous avons expliqué dans le chapitre 4 qu'il n'existe pas de quota imposant la construction d'une part minimale de logement social dans les opérations de logement. Les opérations mixtes sont peu nombreuses et la majorité des logements produits sont des logements privés.

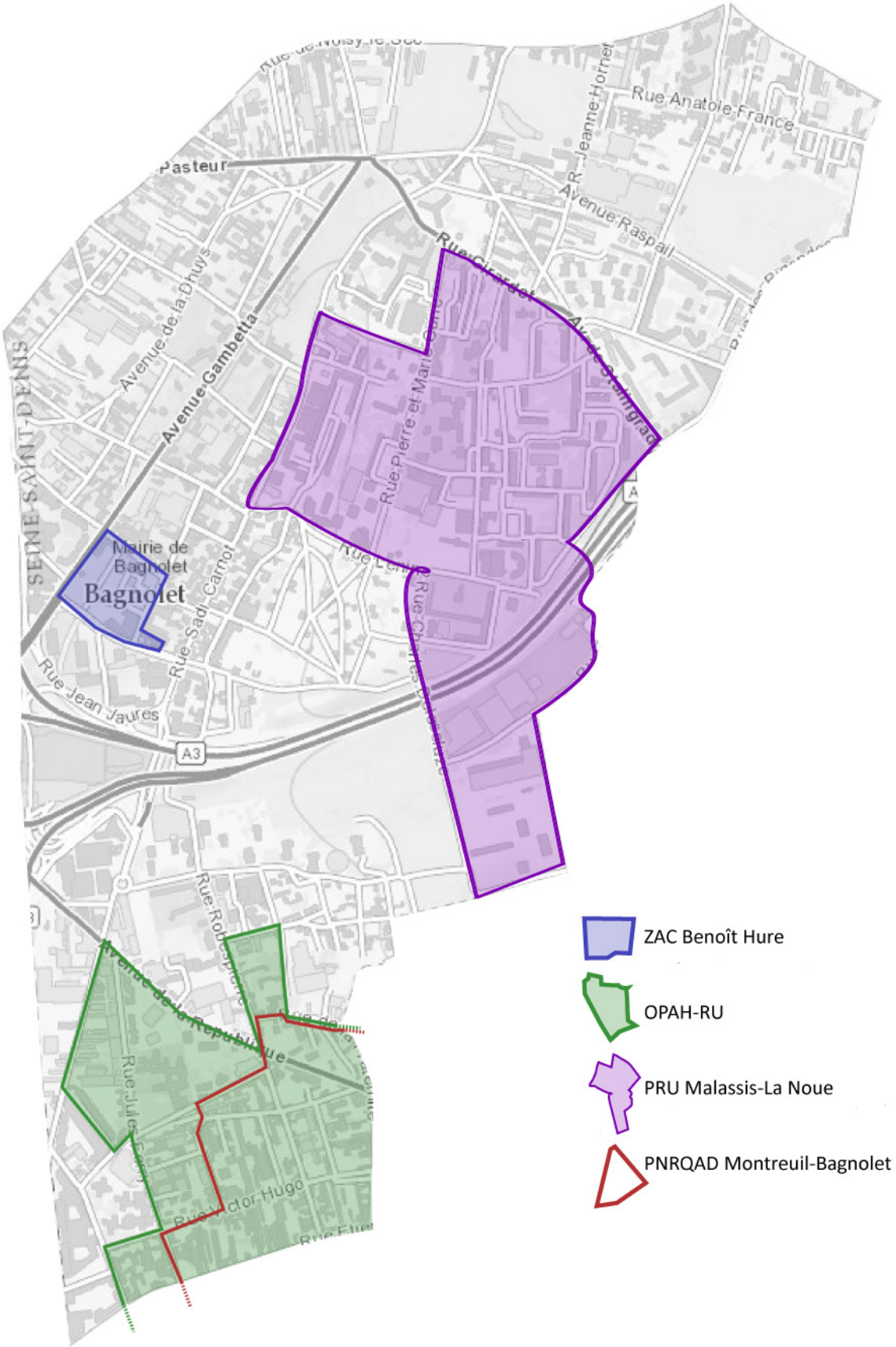
---

9. De ce point de vue, les quartiers de Vitry-sur-Seine sont très différenciés. Dans le centre-ville et les quartiers des Grands ensembles Ouest et Est, le parc social est surreprésenté, tandis que le parc privé est majoritaire dans les quartiers Port-à-l'Anglais, Paul Vaillant-Couturier, Ferme, Fort Coteau et Plateau sud.

10. Mais ces deux derniers projets ont très peu avancé pendant le deuxième mandat de Marc Everbecq. Seuls les travaux de la copropriété dégradée de la Noue ont été réalisés, et des immeubles de logement privé construits dans le périmètre du PRU.

11. Le projet de construction d'un nouvel hôtel de ville était à l'ordre du jour depuis les années 1970, mais il n'a été réalisé qu'une quarantaine d'années plus tard, alors qu'une grande partie des services de la ville sont en train d'être transférés à l'intercommunalité Est Ensemble. Ce projet a fait l'objet de vives contestations dans l'opposition locale, présenté comme un projet démesuré par rapport à la taille de Bagnolet et très couteux (31 millions d'euros).

Carte 6.3. Opérations d'aménagement et projets urbains à Bagnolet



Source : PLU. Réalisation Lina Raad, 2014

Finalement, à Saint-Denis et Vitry-sur-Seine, les opérations d'aménagement sont mobilisées pour produire des programmes de logement aux statuts variés (privé, social, voire accession sociale à Plaine Commune), censés se traduire par une mixité sociale. Ces opérations d'aménagement sont inégalement réparties sur le territoire communal ; les quartiers de grands ensembles de logement social construits après la Seconde Guerre Mondiale ne sont pas concernés par ces programmes de logement mixtes. En outre, à Vitry-sur-Seine, la municipalité s'appuie sur les opérations d'aménagement pour mettre en œuvre une stratégie de rééquilibrage spatial de l'offre de logement social. Enfin, à Bagnolet, les opérations d'aménagement, et plus largement les opérations de logement mixtes, sont très rares.

6.2. Revaloriser le centre-ville de Saint-Denis et diversifier son peuplement : un enjeu central dans les politiques locales depuis les années 2000

Ces dernières années, les projets urbains se sont multipliés dans le centre-ville de Saint-Denis, portant tant sur la requalification des espaces publics et l'amélioration de l'habitat dégradé que la redynamisation de l'offre commerciale. Après l'opération de rénovation du centre-ville à la fin des années 1980, les politiques locales ont donné la priorité au développement urbain de la Plaine Saint-Denis. Pendant une quinzaine d'années, les projets urbains et investissements financiers de la municipalité dans le centre-ville sont très modérés. Mais depuis le milieu des années 2000, ce quartier est au centre des préoccupations municipales, les élus locaux s'inquiétant de sa paupérisation et de sa dégradation.

6.2.1. Un discours centré sur la dégradation et la paupérisation du centre-ville, nuançant l'existence d'un processus de gentrification

Dans leurs discours, les élus dionysiens mettent l'accent sur la dégradation et la paupérisation du centre-ville, et nuancent l'existence d'un processus de gentrification dans ce quartier[12]. Ces discours concernent tant le centre-ville rénové, où le parc social est majoritaire, que le centre ancien, où le parc privé est surreprésenté[13]. Dans le chapitre 4, nous avons montré que la paupérisation et la dévalorisation du centre rénové préoccupent la municipalité depuis les années 2000, et ont conduit à résidentialiser une partie du quartier, mais aussi à envisager son déconventionnement. Quant au centre ancien, les élus locaux s'inquiètent de sa dégradation

12. Dans cette partie, nous nous fondons essentiellement sur des entretiens réalisés avec l'adjoint à l'aménagement de Saint-Denis et Plaine Commune. Nous notons une continuité de ses propos sur les caractéristiques urbaines et sociales du centre ancien entre les différentes dates des entretiens réalisés (2005, 2008 et 2013). Il est à noter que le maire de Saint-Denis et le président de Plaine Commune tiennent des discours semblables.

13. Dans le centre rénové, les logements sociaux représentent 80 % des résidences principales ; dans le centre ancien les logements privés représentent 87 % des résidences principales (données recensement de la population 2010, Insee).

et paupérisation depuis les années 1990, qui touche tant les logements que les commerces. Ils soulignent les difficultés rencontrées pour éradiquer l'habitat insalubre dans ce quartier, où ils déploient pourtant des projets depuis 25 ans comme l'explique Patrick Braouezec :

> « La lutte contre l'habitat indigne est une question ancienne : il y a 25 ans, quand j'étais maire adjoint à l'habitat de Saint-Denis, nous travaillions déjà sur notre première OPAH. »
>
> Patrick Braouezec, président de Plaine Commune, Colloque sur l'habitat indigne, 16 avril 2013

Selon l'adjoint à l'aménagement de Saint-Denis, le poids de l'insalubrité dans le centre ancien constitue « le plus gros problème du moment en termes de politiques de l'habitat dans la ville puisqu'on a un accroissement de l'insalubrité incroyable dans l'habitat ancien, de la gare à la rue Gabriel Péri »[14]. Lors de la campagne municipale de 2008, le maire de Saint-Denis a érigé en priorité des politiques locales la lutte contre l'habitat insalubre dans le centre ancien. Une étude pré-opérationnelle[15], réalisée en 2007, avait établi que le Parc Privé Potentiellement Indigne[16] représentait près de 40 % des logements privés du centre ancien, s'élevant jusqu'à 48 % dans certaines sections cadastrales, faisant de Saint-Denis une des villes les plus touchées en Île-de-France. Dans ce contexte, les discours des élus locaux sur les évolutions urbaines et sociales du quartier sont centrés sur la dégradation du bâti et la paupérisation. Le processus de gentrification n'atteindrait pas le centre ancien, qui serait surtout « guetté par un risque d'homogénéisation sociale vers le bas », autrement dit un renforcement du poids des populations en bas de l'échelle sociale et des populations pauvres :

> « Donc en gros, ce que je peux dire par rapport à ça, c'est que il faut faire attention parce que dans une ville qui est fondée sur des valeurs de solidarité, de mixité, de mélange, enfin de métissage culturel, de métissage social, de métissage d'origines, […] on est guettés par plusieurs risques. L'un d'entre eux peut être l'homogénéisation sociale, dans un sens comme dans l'autre, c'est-à-dire l'homogénéisation sociale par la création de villes homogènes vers le haut ou de villes homogènes vers le bas. Et donc, quand on constate les évolutions de la ville, jusqu'à la fin des années 90… Il y a un risque d'homogénéisation sociale vers le bas de la ville de Saint-Denis, en tout cas d'une partie de sa ville. Je pense notamment à quelques quartiers populaires, ou le centre-ville. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

L'adjoint à l'aménagement souligne que le tissu faubourien du centre ancien pourrait être favorable à la gentrification, mais le poids de l'insalubrité serait trop fort pour attirer des gentrifieurs dans le quartier :

> « S. Fol : Et les bobos alors qu'on voit arriver, à Montreuil mais pas qu'à Montreuil, à Saint-

14. Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°3.

15. Etude pré-opérationnelle pour la requalification de l'habitat dégradé du centre-ville de Saint-Denis, Diagnostic, Bureaux d'études G.T.C. – Gers – Fortin Architecture-Urbanisme, septembre 2007, 107 p.

16. Le Parc Privé Potentiellement Indigne est un indicateur construit à partir de la base de données FILOCOM, qui croise les catégories cadastrales des logements et les caractéristiques sociales de ses occupants. Le PPPI ne quantifie pas précisément le parc privé dégradé ; ce n'est qu'une estimation fondée sur l'hypothèse que les logements les moins confortables occupés par des ménages pauvres ont de fortes probabilités d'être dégradés ou de se dégrader rapidement.

Denis, ils sont présents ?

Pas énormément, non. Pas énormément parce que contrairement à Montreuil, ou certains quartiers de Pantin, ou Saint-Ouen, nous on a assez peu de quartiers qui ont la typologie de… Enfin, ce mot, 'bobo', c'est pareil que les couches moyennes, enfin bon, les gens ayant de l'argent, voulant vivre dans des lieux avec de l'espace ou des modes qui soient pas trop normés, etcetera…on a assez peu de ce type de logements puisque La Plaine, il y a très peu d'habitat rénovable. […] On pourrait avoir ce phénomène là dans le centre-ville, très clairement, où on a un centre-ville qui est bâti sur une typologie des faubourgs parisiens, avec des immeubles d'habitation sur rue, des entrepôts ou des ateliers à l'arrière. Voilà, donc ça s'y prêterait assez bien. Mais le poids de l'insalubrité dans ce type de logements est pour l'instant trop fort. Alors on a eu, on a des tentatives. Et moi, très clairement, dans la rénovation de l'habitat ancien de centre-ville, je pense qu'il faut faire un peu le pari sur ce type d'évolutions. Il s'agit pas de faire le Bas-Montreuil où c'est devenu quasiment un monopole. Là aussi, ça pose un problème parce qu'il y a plus de métissage. Nous le problème pour l'instant, c'est pas le Bas-Montreuil, c'est pas d'être homogène en bobos, c'est plutôt d'être homogène en sans-papiers si vous voulez. Sur le quartier de la gare, on a quelques immeubles où il y a des tentatives comme ça, qui marchent pas mal parce que c'est des immeubles… mais c'est vrai qu'aujourd'hui, ce qu'on a connu il y a une dizaine d'années s'est énormément ralenti en raison du problème de l'insalubrité. Donc c'est pas forcément idiot de faire le pari sur un certain nombre d'immeubles, d'essayer de trouver des opérateurs et de s'orienter vers ce type de clientèle, parce que c'est un moyen un peu aussi de diversifier la ville. Sachant que pour l'instant, le problème est plutôt inverse. Mais moi je pense qu'il faut essayer…sur les centres villes anciens, ça peut être un choix, enfin ça pourrait nous aider, un peu. Mais c'est difficile de maîtriser l'évolution sociologique d'une ville. »

Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

En 2013, le discours de cet élu avait évolué sur ce point. S'il continuait à nier l'existence d'un processus de gentrification, il établissait une distinction entre le tissu urbain des quartiers de banlieue populaire touchés par la gentrification et celui du centre de Saint-Denis, séparé de Paris par la Plaine Saint-Denis :

« On n'est pas du tout dans des phénomènes entre guillemets de boboïsation, c'est-à-dire de gens plutôt bien dotés heu, financièrement heu, enfin en tout cas, au-dessus de, de ces, de ces revenus là… heu… bien dotés aussi heu, intellec… heu culturellement, en tout cas, pensant l'être, et qui viennent massivement dans des quartiers de certains arrondissements populaires parisiens ou sur Montreuil, Ivry, Pantin, bon… nous on n'a pas trop ça, d'abord parce que les caractéristiques urbaines sont pas les mêmes, nous on n'est pas une ville faubourienne dans la continuité des arrondissements de Paris : entre le centre de Saint-Denis et Paris, il y a toute la Plaine Saint-Denis qui est, qui était un espace industriel, aujourd'hui en mutation, donc on n'a pas cette espèce de continuité urbaine qu'on peut retrouver entre le Bas-Montreuil et Paris, entre Saint-Ouen et Paris, entre Ivry et Paris, Montrouge, ou Malakoff. »

Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, décembre 2013, entretien n°3

Les élus locaux se montrent toutefois favorables à l'installation de gentrifieurs dans le centre ancien, leur investissement dans la rénovation des logements anciens permettant d'améliorer le bâti dégradé du quartier. En outre, l'arrivée de ces catégories de population favoriserait la diversification sociale, dans un quartier qui est pour l'instant « plus homogène en sans-papiers

qu'en bobos ». Mais la dynamique d'installation de gentrifieurs, observée il y a une dizaine d'années dans le quartier, se serait ralentie en raison du poids de l'insalubrité[17].

Quant aux évolutions commerciales dans le centre-ville, les élus locaux pointent de la même manière la dégradation de l'offre commerciale, qu'ils attribuent à la paupérisation de la population, mais aussi à des transformations plus générales de l'offre commerciale en France :

> « On a un centre-ville très commerçant, qui connaît une dégradation qui est liée à deux facteurs : paupérisation, voilà, et puis les caractéristiques nationales de la dégradation du commerce, c'est partout la même chose. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, 2005, entretien n°1

Concernant les évolutions urbaines et sociales du centre ancien de Saint-Denis, les discours des élus locaux sont donc centrés sur la dégradation du bâti, de l'offre commerciale, et la paupérisation de la population. Il semble que ces discours permettent aux élus locaux de légitimer leur stratégie de diversification du peuplement dans le quartier :

> « Donc il faut se fixer l'objectif d'avoir une ville diversifiée : donc il faut favoriser de l'accession à la propriété, du locatif libre…c'est ce que je disais tout à l'heure : parce que, effectivement, il faut faire attention à ne pas verser dans l'homogénéisation sociale [vers le bas]. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

La diversification du peuplement est présentée comme un moyen de lutter contre la paupérisation du quartier. En effet, les différents projets menés dans le centre-ville visent à diversifier l'offre de logement, en développant le logement privé :

> « Cela étant, toutes les opérations neuves qui se sont faites en centre-ville, je parle de ces dernières années, sont des opérations en accession à la propriété. Dès qu'on a pu libérer un terrain – parce que c'était toujours du foncier privé – il n'y avait pas, ou très peu de maîtrise publique. Je prends la rue Paul Eluard parce que je trouve qu'elle est assez symptomatique de cette politique. Il y a une, deux, trois, quatre opérations de logement qui se sont faites dans la rue qui sont en accession à la propriété, ce qui est un vrai élément de diversification. »
>
> Elu à l'aménagement de Saint-Denis et Plaine Commune, entretien n°2, juin 2008

Les opérations d'aménagement réalisées en bordure du centre-ville, comme la ZAC Confluence, sont mobilisées pour diversifier l'offre de logement :

> « La part du social [dans le programme de logements de la ZAC Confluence], c'est celle qui est dans le PLH, donc 40 % de logements sociaux… une diversification pas que du logement social, parce que c'était un secteur - c'est encore vrai aujourd'hui - où il y a déjà beaucoup de logement social, du logement dédié donc l'objectif il est plutôt la d'essayer d'apporter un peu de diversification, tout en construisant quand même du logement social, mais pas que quoi. »
>
> Responsable aménagement Saint-Denis centre, Plaine Commune, décembre 2011, entretien n°10

L'étude pré-opérationnelle pour la requalification de l'habitat dégradé dans le centre-ville

17.A cet égard, l'étude pré-opérationnelle pour la requalification de l'habitat dégradé du centre-ville de Saint-Denis souligne que de nombreux ménages parisiens, principalement des professions intermédiaires et des cadres, achètent des logements dans le sud du centre ancien.

de Saint-Denis atteste de la surreprésentation de l'habitat dégradé et d'une paupérisation de la population dans certains secteurs du quartier[18]. Mais les discours des élus locaux occultent une partie des transformations sociales et urbaines à l'œuvre, illustrées dans le chapitre 3 : la progression des classes moyennes (principalement la catégorie sociale « professions intermédiaires », et secondairement les « cadres et professions intellectuelles supérieures »). Certes, celle-ci reste modérée par rapport à d'autres communes de l'ancienne banlieue rouge ou même au quartier de la Plaine Saint-Denis[19], mais elle n'est toutefois pas nulle. En outre, le poids de l'insalubrité et plus généralement la mauvaise image de Saint-Denis, s'ils modèrent sans doute l'arrivée de certaines catégories de classes moyennes, ne sont toutefois pas un obstacle à leur installation dans le centre ancien, comme l'illustre notre enquête de terrain (cf. partie 3). Certains de nos enquêtés ont notamment acheté des logements dans des immeubles anciens très dégradés, où une partie des habitants vivent dans des conditions de logement très précaires et louent parfois leurs logements à des marchands de sommeil. Ces immeubles sont dans une situation financière délicate, une partie des propriétaires n'honorant pas ses charges de copropriété. D'autres enquêtés vivent dans des immeubles en bon état, où la population est plus homogène, ou dans des maisons. Ainsi, l'état dégradé du bâti n'est pas nécessairement un obstacle à la gentrification, et il peut même, dans certains cas, la favoriser comme l'ont montré les travaux de recherche sur la question : la présence d'un stock de logements ancien dégradé peut s'avérer très attractive pour les gentrifieurs, qui peuvent ainsi acquérir un logement à bas coût et le réhabiliter (Clerval, 2008 ; Ley, Dobson, 2008 ; Collet, 2010).

Finalement, les discours centrés sur la paupérisation et la dégradation du centre-ville de Saint-Denis permettent de justifier la stratégie de diversification du peuplement, qui est mise en œuvre à travers divers projets urbains depuis le milieu des années 2000.

6.2.2. De nombreux projets urbains pour revaloriser le centre et encourager sa diversification sociale

De la fin des années 1980 au milieu des années 2000, les projets urbains ont été rares dans le centre-ville de Saint-Denis. La dernière Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat réalisée dans le centre-ville s'est achevée en 1994. A partir de 2005, la municipalité va initier une série de projets urbains dans le quartier, afin de revaloriser ce quartier et encourager sa diversification sociale.

18. L'étude pré-opérationnelle pour la requalification de l'habitat dégradé du centre-ville de Saint-Denis souligne l'augmentation de la part des ménages du parc privé sous le seuil de pauvreté entre 1999 et 2005 (calculé à partir des données FILOCOM). Le seuil de pauvreté est une mesure relative de la pauvreté correspondant à la moitié du revenu annuel médian des ménages rapporté aux unités de consommation, soit 5 412 € net en 2005. Selon cette mesure, la part de ménages pauvres s'élevait à 32,4 % dans le centre-ville de Saint-Denis en 2005 et avait progressé de 4,6 % depuis 1999. Soulignons qu'il suffit que le revenu médian français s'élève pour que la part de ménages pauvres augmente, sans que ces ménages aient forcément connu une diminution de leurs revenus au cours de la période.

19. Nous avons ici évoqué les discours sur le centre ancien, mais selon l'adjoint à l'aménagement, il n'y a pas non plus de gentrification à la Plaine Saint-Denis (cf. chapitre 5).

a) Le projet de transformation des espaces publics dans le centre-ville de Saint-Denis (2005-2008) : encourager la rénovation de l'habitat dégradé

Durant le mandat municipal 2001-2008, un grand projet de transformation des espaces publics[20] a été réalisé dans le centre-ville de Saint-Denis : une partie du centre-ville, située autour de la Basilique, a été piétonnisée en 2006 ; plusieurs places ont été rénovées, la halle du marché a été réhabilitée. Avec ces grands investissements publics, le maire et les élus locaux espéraient encourager la revalorisation du centre-ville et la rénovation de l'habitat dégradé, comme l'explique la directrice de l'unité territoriale de l'habitat de Saint-Denis :

> « Le mandat de Monsieur Paillard en 2001 avait été fondé sur un projet assez fort de reconfiguration du centre-ville ancien, avec des investissements lourds, dans le cadre d'une piétonisation, réhabilitation d'un certain nombre de places, la halle du marché… Donc il y a eu beaucoup de moyens investis, et au final, ben on a toujours ce sentiment un peu diffus que l'espace ne s'améliore pas quoi, parce qu'il y a beaucoup d'immeubles qui restent, qui se dégradent. Et ce qu'on escomptait par cet apport d'investissement – on escomptait un cercle vertueux sur l'habitat – il s'est pas produit du tout quoi. »
>
> Directrice de l'unité territoriale de l'habitat de Saint-Denis, entretien n°4, mars 2009

Par exemple, la place Parmentier, située au sud du centre-ville près de la station de métro Porte de Paris, a été rénovée en 2005, lorsqu'une opération de 40 logements privés y a été réalisée à la place d'un ancien squat. Suite à cette opération de logements et la rénovation de la place, la municipalité escomptait un « redressement », un « encouragement à rénover », comme l'exprime la directrice du quartier :

> « Alors, autour de la Place Parmentier en fait, euh…qui, qui est l'ancien quartier, c'était une place qu'allait euh…très mal, qu'était devenue…autant c'était une petite place de village y a 15 ans, autant euh…20 ans, autant doucement elle avait perdu un petit peu de son rayonnement, euh…y avait un gros squat euh…mais pas un squat familial…Un squat avec des chiens, enfin dans des conditions de sécurité complètement…enfin, y a pas de conditions de sécurité. On était…on n'était pas à l'abri d'un incendie…euh, donc qu'a été évacué, et on a construit le bâtiment des nouveaux constructeurs, avec la crèche euh…au rez-de-chaussée. Donc en fait, cet apport un petit peu de neuf a été un élément un peu doucement de, de, de, de…la place a été refaite, et ça été doucement un niveau de…un moment de redressement un petit peu, d'encouragement, autour, à rénover. Euh…donc y a eu des petits mouvements de, de rénovation des bâtiments du privé. »
>
> Directrice de la démarche-quartier Porte de Paris/Stade de France, entretien n°6, mars 2009

Les investissements de la municipalité pour revaloriser l'espace public devaient donc favoriser la rénovation de l'habitat dégradé, menée par des acteurs privés ou des particuliers. La Ville cherche notamment à trouver des marchands de biens pour acheter et réhabiliter les immeubles en monopropriété :

> « Alors nous, c'est notre travail, ça c'est notre travail : d'essayer de les mobiliser [les marchands

20. Ce projet de revitalisation des espaces publics a été mentionné par différents techniciens au cours des entretiens, mais malgré nos efforts, nous ne sommes pas parvenus à en retrouver la trace, si tant est qu'il existe un document écrit résumant les grandes lignes de ce projet.

> de biens], d'essayer… Le problème, c'est qu'il faut leur trouver des produits attractifs, et trouver un produit attractif, c'est trouver des monopropriétés. Et il y en a peu. Donc c'est-à-dire que sur les DIA, quand il y a des ventes en totalité, on a une politique foncière assez musclée, voilà. Donc quand la DIA arrive, tout de suite, on saisit les domaines pour évaluer les biens et puis, si le prix est trop élevé, on préempte, en vue de trouver un opérateur ou on se met en contact avec le vendeur, en lui disant 'est-ce que vous pouvez pas vous mettre en relation…enfin, quel est déjà votre projet, à qui vous vendez ?', on rencontre l'acquéreur, on lui demande de nous soumettre un projet… »
>
> Directrice de l'unité territoriale de l'habitat de Saint-Denis, entretien n°4, mars 2009

Les marchands de biens sont des investisseurs privés, dont l'activité consiste à acquérir des immeubles en monopropriété, souvent dégradés, à les réhabiliter, puis à les revendre à la découpe. Dans la mesure où les marchands de bien cherchent à maximiser leur profit lors de la revente des logements, leur activité aboutit à la hausse des prix d'une partie du parc de logements, qui devient alors inaccessible aux couches modestes de la population, surreprésentées à Saint-Denis[21]. Les logements réhabilités par des marchands de biens sont destinés à des gentrifieurs, comme l'indique l'adjoint à l'aménagement :

> « Et moi, très clairement, dans la rénovation de l'habitat ancien de centre-ville, je pense qu'il faut faire un peu le pari sur ce type d'évolutions. […] Donc c'est pas forcément idiot de faire le pari sur un certain nombre d'immeubles, d'essayer de trouver des opérateurs et de s'orienter vers ce type de clientèle [les 'bobos'], parce que c'est un moyen un peu aussi de diversifier la ville. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

Outre l'action d'investisseurs privés, la municipalité espérait encourager la rénovation des logements dégradés par des ménages. Ce sont donc là explicitement les gentrifieurs qui sont visés, susceptibles d'acquérir des biens dégradés à bas coût pour les réhabiliter. Ces catégories sociales disposent des ressources, à la fois économiques et sociales, pour acheter et réhabiliter des logements. Sans aides financières conséquentes, les ménages démunis ne peuvent pas s'engager dans la réhabilitation de leur logement. La part de propriétaires occupants est de toute façon très faible dans le centre ancien, et la plupart des ménages habitant des logements dégradés ne sont pas propriétaires mais locataires[22].

En s'appuyant sur de grands investissements dans l'amélioration des espaces publics, la municipalité cherchait donc à « enclencher un cercle vertueux » et encourager la rénovation de l'habitat dégradé, par des marchands de biens ou gentrifieurs. Dans un article sur les politiques urbaines et la gentrification à Paris, A. Clerval et A. Fleury ont montré que « les pouvoirs publics investissent des moyens importants sur les espaces publics des quartiers qui sont touchés par le processus de gentrification résidentielle, et cela de manière plus ou moins avancée […]

21. Des subventions peuvent être toutefois obtenues auprès de l'ANAH pour la réhabilitation de logements anciens, conditionnées par le respect de loyers conventionnés. La convention qualité de réhabilitation du parc privé adoptée en juin 2011 conditionne également l'octroi des aides de Plaine Commune (fonds d'intervention des quartiers) au respect de ces loyers conventionnés.

22. Etude pré-opérationnelle pour la requalification de l'habitat dégradé du centre-ville de Saint-Denis, Diagnostic, septembre 2007.

accompagnant ainsi le processus de gentrification par l'habitat » (Clerval, Fleury, 2009). Les auteurs cherchent à mesurer « les effets de l'aménagement des espaces publics sur la gentrification résidentielle »[23] et « à dévoiler le sens des politiques publiques », « sans s'arrêter à la question trop souvent moraliste de l'intentionnalité des acteurs publics dans leur accompagnement réel et patent de la gentrification, même à leur insu. » (Ibid.). Pour notre part, c'est au contraire l'intention des élus dionysiens qui nous intéresse, plutôt que les effets des aménagements de l'espace public sur le peuplement, qui nous paraissent de toute façon trop complexes à évaluer. Le projet de transformation des espaces publics du centre-ville de Saint-Denis visait à favoriser la revalorisation du bâti par l'investissement d'acteurs privés ou de ménages, tel que cela est explicitement formulé par les acteurs publics locaux. Cela illustre la transformation des stratégies de peuplement à Saint-Denis, et la volonté d'attirer des classes moyennes dans le centre ancien, pour lutter contre sa paupérisation. Les élus locaux souhaitent toutefois que le processus de gentrification reste mesuré et le cas du Bas-Montreuil est érigé en contre-exemple : la gentrification leur semble trop prononcée dans ce quartier, l'installation massive de gentrifieurs ayant entraîné une hausse trop élevée des prix de l'immobilier et l'éviction des populations les moins favorisées. La politique de peuplement menée à Saint-Denis s'apparente à une stratégie de « gentrification maîtrisée » ; les élus locaux souhaitent diversifier le peuplement de la ville, en particulier du centre-ville, en attirant des classes moyennes, tout en assurant le « droit au logement pour tous » et en améliorant les conditions de logement des populations défavorisées, tant dans l'habitat privé que social :

> « Donc il faut se fixer l'objectif d'avoir une ville diversifiée : donc il faut favoriser de l'accession à la propriété, du locatif libre…c'est ce que je disais tout à l'heure : parce que, effectivement, faut faire attention de pas verser dans l'homogénéisation sociale. Mais après il y a un autre élément : c'est que les mêmes populations, qui sont en très grande difficulté, qui vivent par exemple dans l'habitat insalubre, qui vivent mal dans certains logements sociaux, faut pas minimiser, entre guillemets, le facteur d'intégration ou d'élévation sociale, que peut constituer des actions de lutte contre l'insalubrité. Par exemple, faire accéder à un logement aux normes de confort et de surfaces des populations…enfin, moi je rencontre souvent des gens qu'ont vécu 8/10 ans à 4 ou 5 dans des studios insalubres avec parfois les toilettes dans la cour, etcetera, etcetera. Quand ils arrivent, ils accèdent à un logement aux normes : c'est aussi un vrai facteur d'élévation et d'intégration. Ca a souvent des effets positifs. Il faut arriver à faire les deux ; c'est-à-dire qu'il faut continuer à avoir une politique qui soit axée sur les solidarités et sur l'élévation sociale ou l'émancipation sociale, en tout cas ce qu'on peut faire à l'échelle d'une ville, et en même temps, promouvoir la diversité sociale sans laquelle il peut pas y avoir de solidarité. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, juin 2008, entretien n°2

A Saint-Denis, les élus locaux avancent que l'installation de gentrifieurs dans la ville n'entraînera pas d'éviction des classes populaires et populations défavorisées, tant que les orientations des politiques de l'habitat garantissent leur accès à un logement sur le territoire :

> « S. Fol : A Montreuil ils ont vraiment un problème qui est différent du votre, qui est vraiment le problème d'embourgeoisement, enfin comme on dit, de la gentrification de

23. A cet égard, A. Fleury précise que ces effets « restent mal connus ».

> leur quartier du Bas-Montreuil. Où il y a plein d'artistes qui se sont installés et ils font là pour le coup sérieusement grimper les prix de l'immobilier. A Saint-Denis, est-ce que c'est comme ça ?
>
> On a un peu ça, bon d'abord moi, nous on n'a pas de problèmes avec ça à partir du moment où l'arrivée d'une population nouvelle n'est pas excluante pour les populations plutôt en difficulté.
>
> S. Fol : Oui alors comment on peut garantir ça ?
>
> Ca se garantit par les politiques sociales, par les politiques de logement social qu'il y a à Saint-Denis et qui sont soutenues, l'éradication de l'habitat insalubre. »
>
> Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, 2005, entretien n°1

L'ampleur de la construction de logement social et la politique d'éradication de l'habitat insalubre assureraient le maintien des populations en difficulté dans la ville.

b) Le PNRQAD et les paradoxes de la lutte contre l'habitat indigne : la disparition du parc social de fait

Dans la partie ancienne du centre-ville, un projet PNRQAD a été initié en 2010 pour résorber l'habitat indigne[24] dans certains secteurs particulièrement touchés. Contrairement aux OPAH qui relèvent du volet incitatif de lutte contre l'habitat indigne, le PNRQAD s'apparente à une opération d'aménagement et marque un retour à des logiques de restructuration lourde de l'habitat privé dégradé, impliquant des démolitions.

• Les justifications du PNRQAD : l'inefficacité des dispositifs incitatifs

Le projet de transformation des espaces publics n'ayant pas produit les effets escomptés sur la rénovation de l'habitat dégradé, les acteurs locaux ont décidé de commander une étude sur l'habitat dans le centre ancien :

> « Dans les années 2000, jusqu'en 2005 à peu près, il y a eu un projet… un projet de revitalisation – on va l'appeler comme ça – du centre-ville qui était très ambitieux, avec un… Il y avait huit objectifs. Et effectivement le premier objectif qui a été travaillé à fond, ça a été l'espace public. Et bien évidemment ça suffit pas. Donc on a un centre-ville piétonnisé avec des beaux matériaux etc., etc., mais ça n'a eu aucune incidence, que ce soit sur le commerce, que ce soit sur le niveau de confort des logements, etc. Donc en 2005/2006, nous on a, on a réembrayé en lançant des études sur l'habitat, assez fines, à la suite de quoi a pu se mettre en place les dossiers de PNRQAD etc. etc. »
>
> Responsable aménagement Saint-Denis centre, Plaine Commune, entretien n°10, décembre 2011

Ce diagnostic[25], dont les résultats ont été rendus publics trois mois avant les élections

24. La notion d'habitat indigne est devenue une catégorie juridique depuis la loi Molle, qui la définit ainsi : « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé » (article 83 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009).

25. L'étude pré-opérationnelle pour la requalification de l'habitat dégradé du centre-ville de Saint-Denis a été

municipales de 2008, insistait sur l'ampleur de la dégradation et la paupérisation des ménages occupant le parc privé, en particulier au Sud du centre à proximité de la Porte de Paris (îlot Résistance/Porte de Paris) et à l'Ouest, près de la gare de Saint-Denis (îlot Brise-Echalas)[26]. Les outils de lutte contre l'habitat indigne, en particulier les OPAH, ne semblent pas fonctionner dans une grande partie du parc privé dégradé qui « échappe à la rénovation » :

> « Donc il y a vraiment des îlots sur lesquels on voit une persistance d'un parc qui résiste à la rénovation, malgré les OPAH, malgré les aides qu'on met en place, au niveau de Plaine Commune, puisqu'on a aussi un système d'aides complémentaires à l'OPAH. »
>
> Directrice de l'unité territoriale de l'habitat de Saint-Denis, entretien n°4, mars 2009

Le diagnostic dégage divers facteurs qui expliqueraient cette « résistance à la rénovation » : surreprésentation et suroccupation des petits logements, surreprésentation des locataires dans le parc privé, nombre élevé de Sociétés Civiles Immobilières propriétaires de logements et peu

Figure 6.3. Caractéristiques du parc de logement dans le centre-ville de Saint-Denis en 2005 présentées dans le diagnostic sur l'habitat dégradé

Section cadastrale	Part des logements datant d'avant 1915	Part des logements locatifs privés (res princ)	Part des logements privés < 35 m2	Part des logts en surroccupation lourde (parc privé)	Part du PPPI dans le parc privé
Brise-Echalas Viollet le Duc	**77,1%**	**64,4%**	**45,1%**	**14,8%**	**44,3%**
Chateaudun-Renan	38,8%	42,8%	44,7%	12,5%	28,0%
Condroyer	67,6%	41,1%	45,8%	13,0%	40,6%
Résistance-Canal	76,2%	55,4%	42,5%	15,8%	39,4%
Péri-Légion d'Honneur	71,3%	50,5%	37,2%	10,0%	30,3%
Basilique	0,2%	4,1%	15,7%	5,6%	
Porte de Paris - Légion d'honneur	61,0%	48,0%	51,1%	17,0%	36,7%
Porte de Paris - Résistance	**91,9%**	**57,1%**	**42,4%**	**18,5%**	**48,3%**
Parmentier - De Geyter	67,2%	54,9%	51,2%	19,1%	46,6%
Marché-Haguette	16,3%	16,4%	36,8%	12,0%	35,4%
Fontaine-Corbillon	78,9%	58,5%	49,7%	15,2%	36,5%
Total centre-ville	59,2%	44,3%	44,4%	14,7%	38,5%
Total Saint-Denis	38,7%	27,7%	35,4%	12,9%	30,4%

Suroccupation lourde : moins de 9m² par personne composant le ménage.

Source : Etude pré-opérationnelle pour la requalification de l'habitat dégradé du centre-ville de Saint-Denis, données FILOCOM 2005 (pour la délimitation des sections cadastrales voir carte en annexe)

réalisée par les bureaux d'études GTC, Gers, et le cabinet d'architecture JP Fortin. Elle comprend trois parties : une première partie d'analyse statistique sur l'occupation des logements et leurs caractéristiques, principalement réalisée à partir de la base de données FILOCOM à l'échelle des sections cadastrales ; une seconde partie proposant une analyse architecturale dans les différents secteurs du centre ancien ; et enfin une partie de diagnostic sociologique auprès des occupants de l'habitat dégradé, réalisée d'après une enquête par entretiens et des visites d'immeubles et logements dégradés.

26. En s'appuyant sur des indicateurs tels que le Parc Privé Potentiellement Indigne, ou encore l'évolution de la part de ménages du parc privé en-dessous du seuil de pauvreté (correspondant à la moitié du revenu annuel médian des ménages, soit 5412 € en 2005 par unité de consommation). Le seuil de pauvreté est une mesure relative de la pauvreté : si le revenu médian augmente, de manière mécanique, la part de ménages en-dessous du seuil de pauvreté augmente.

soucieuses de l'entretien du bâti[27].

En outre, l'analyse architecturale a dégagé des facteurs liés à la structure de l'habitat ; l'habitat industriel, constitué de petits logements de mauvaise qualité construits au début du XIX^{ème} siècle pour loger des ouvriers, serait très complexe à réhabiliter :

> « Et c'est l'habitat pré-industriel et industriel, qui sont conçus toujours sous le même format, donc une emprise, un COS très important, une emprise au sol…enfin, beaucoup de constructibilité au sol, des logements R+4 organisés généralement en U avec une moyenne de taille de logement de 30 m², sans sanitaires, avec des matériaux de pas très très bonne qualité, et c'est aujourd'hui, on constate, ce patrimoine qu'on n'arrive pas à réhabiliter, parce qu'il est…pour plusieurs raisons : donc sur des petites parcelles, donc quand on essaye par exemple de trouver un opérateur, aujourd'hui en droits à construire au regard du POS, y a moins de droits à construire que ce qu'on serait amené…à Saint-Denis, voilà. Si on démolit, on reconstruit moins. On construit sur des petites…On est obligés de démolir parce que c'est très difficile finalement à restructurer ces logements-là, d'autant qu'ils sont dégradés et de pas très bonne qualité. […] Et il [l'architecte P. Fortin] montre bien sur ses plans que l'organisation des paliers avec un escalier central complique encore la restructuration de lots. Que souvent c'est des bâtiments qui sont mono-orientés, sur des parcelles très denses et que du coup, bon, en restant dans l'enveloppe, il est très difficile de produire du logement de qualité. »
>
> Directrice de l'unité territoriale de l'habitat de Saint-Denis, entretien n°4, mars 2009

Le diagnostic établit un lien entre cet habitat ouvrier et les résultats de l'analyse statistique : ce type d'habitat est surreprésenté dans les secteurs où le taux de Parc Privé Potentiellement Indigne est le plus élevé, dans les îlots Résistance/Porte de Paris et Brise-Echalas. Cela n'est toutefois pas étonnant puisque l'indicateur de Parc Privé Potentiellement Indigne est construit à partir du confort des logements.

Soulignons que ce type d'habitat industriel n'est pas propre à Saint-Denis et qu'on le retrouve dans certains quartiers parisiens, mais aussi dans de nombreuses villes de la banlieue rouge. A Paris ou dans le Bas-Montreuil, cet habitat ouvrier a été largement rénové par des marchands de bien ou des gentrifieurs, qui ont souvent réuni plusieurs petits logements (Clerval, 2008 ; Collet, 2010 ; Chabrol, 2011). La taille des logements ou leur état dégradé ne représentent donc pas systématiquement des obstacles à leur réhabilitation. Les opérateurs privés ne seraient pas enclins à investir pour réhabiliter l'habitat de type ouvrier dionysien, parce que les droits à construire sur ces parcelles sont moins élevés en cas de démolition. En s'appuyant sur les résultats de ce diagnostic, les acteurs publics locaux avancent qu'il n'y aurait pas d'autre solution que de démolir les logements les plus dégradés : la directrice de l'unité habitat de Saint-Denis présente la démolition comme « une obligation ». Les outils et procédures « classiques » de lutte contre l'habitat indigne (encadré 6.1) ne seraient pas à même d'améliorer durablement le bâti dans le centre ancien :

27. Le statut de la société civile immobilière permet aux propriétaires d'échapper aux procédures de poursuite judiciaire liées à l'habitat indigne, puisqu'il leur suffit de changer le statut de leur société. La part élevée de propriétaires SCI a été mise en évidence à partir du fichier propriétaires de la ville de Saint-Denis, constitué à partir des données des Déclarations d'intention d'aliéner.

> « Pour traiter les questions d'habitat, notamment d'habitat dégradé à Saint-Denis, il faut qu'on ait une approche urbaine plus qu'une approche à l'immeuble. C'est-à-dire qu'on se rend compte que si on intervient de façon très éparpillée et dispersée sur le territoire, on n'arrive pas à résorber durablement le problème, et Saint-Denis a une grande grande expérience hein : ça fait très longtemps qu'y a des OPAH, même Saint-Denis a été assez précurseur par rapport à ça, dans les mouvements des Pact Arim, et il y a eu énormément d'argent, de moyens mobilisés. Et on s'est rendu compte en 2005 que les résultats n'étaient pas tellement au rendez-vous, que les procédures d'hygiène et d'insalubrité se multipliaient, sans que pour autant on arrive à sortir des résultats probants. »
>
> Directrice de l'unité territoriale de l'habitat de Saint-Denis, entretien n°4, mars 2009

Depuis les années 1980, sept Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ont été réalisées dans la Ville de Saint-Denis, la dernière dans le centre ancien s'étant achevée en 1994 (Convention PNRQAD de Saint-Denis, p. 6). Mais cette procédure incitative ne permet pas aux propriétaires les plus démunis de rénover leurs logements, et n'a pas d'effet coercitif sur les propriétaires bailleurs indifférents :

> « C'est que l'OPAH était pas…elle a marché là où elle pouvait marcher, mais on s'est un peu acharnés sur cet outil là, sur des immeubles sur lesquels ça s'y prêtait pas, parce que justement c'est l'analyse du tissu qui démontre que… l'OPAH on reste dans l'enveloppe, et on reste dans l'enveloppe du bâti. Ca permet pas de restructurer les logements, ça permet pas de pallier le manque d'argent des gens, et donc de ce fait là, ça limite les choses. Donc l'OPAH, sur certains secteurs, je dirais que c'est presque pire que le reste parce qu'effectivement, on a l'impression qu'on fait des choses, et en fait, 5 ans après on y revient quoi. Donc quand il y a vraiment, quand on est sur du bâti à la base, structurellement, qui est de mauvaise qualité, l'OPAH, c'est pas le bon outil. »
>
> Directrice de l'unité territoriale habitat de Saint-Denis, Plaine Commune, entretien n°4, mars 2009

Aux yeux des acteurs locaux, cela justifie la réalisation d'une opération d'aménagement, permettant de déclarer l'utilité publique et d'exproprier les propriétaires. Mais ce type d'opérations est très couteux pour la municipalité, atteignant en général un déficit de 800 à 1 000 € du m² de SHON[28]. La création du PNRQAD représente alors une « opportunité majeure » pour mettre en œuvre le projet de résorption de l'habitat indigne dans le centre ancien (Convention PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis, p. 6).

- La création du PNRQAD par l'Etat : le retour à des outils de restructuration lourde dans la lutte contre l'habitat indigne

En 2009, l'Etat a créé un nouvel outil pour lutter contre l'habitat indigne : le Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés (PNRQAD)[29]. A travers ce nouveau programme pluriannuel, l'Etat réaffirme son « pouvoir d'encadrement, d'influence et de régulation » (Gaudin, 2004, p. 79). Le PNRQAD est principalement financé par l'ANRU, l'ANAH, l'Etat, et les collectivités locales. Ce programme est issu d'un constat : « après 30 ans de

28. Selon la directrice de l'unité territoriale habitat de Saint-Denis, entretien n°4, mars 2009.

29. Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, articles 25, 26, 27 et 46 relatifs au Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés.

politique incitative d'amélioration de l'habitat, un certain nombre de quartiers anciens présentent toujours un état important de dégradation (estimation de 400 000 à 600 000 logements indignes) qui se traduit par : un parc de mauvaise qualité, insalubre (parc occupé, logement vacant) ; une occupation très sociale ; un environnement urbain de proximité déqualifié ou de mauvaise qualité »[30]. Pour engager une « requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale »[31] est affirmée la nécessité de « traiter les bâtis les plus dégradés avec une maîtrise publique des immeubles afin de recycler ces fonciers et d'amorcer une intervention privée sur site ou à proximité : opérations de requalification des îlots d'habitat dégradé (acquisition publique, relogement des résidents, traitement des bâtis allant des travaux de curetage[32] à la démolition/ cession des fonciers pour réaliser des logements sociaux ou des équipements, cession à la Foncière Logement ou à des investisseurs privés…) »[33]. Outre l'amélioration de l'habitat dégradé, le PNRQAD prévoit également des « actions de redynamisation des commerces et activités, des traitements urbains touchant aux aménagements et aux équipements de proximité »[34]. Le PNRQAD concentre des moyens financiers importants (380 millions d'euros) sur un nombre réduit de quartiers (25 au total en France, dont 11 sur un périmètre restreint), en complément des outils existants de lutte contre l'habitat indigne (cf. encadré 6.1). Les périmètres des opérations sont moins étendus que ceux des OPAH, en général délimités à l'échelle des îlots urbains. Le PNRQAD marque un retour à des logiques de restructuration lourde dans le traitement de l'habitat indigne, impliquant des démolitions des logements les plus dégradés. Dans les années 1960, les effets des grandes opérations de rénovation urbaine menées dans les quartiers anciens et ouvriers ont été dénoncés par H. Coing, qui a critiqué la brutalité de ces opérations, et leurs effets sur le peuplement, entraînant l'éviction de la classe ouvrière et une reconquête sociale de ces quartiers au profit des « nouvelles couches supérieures » (Coing, 1966). Dans les années 1970, la puissance publique crée de nouveaux outils de traitement de l'habitat indigne, favorisant des modes d'intervention moins brutaux comme la réhabilitation, et des outils incitatifs comme l'OPAH[35]. Avec la création du PNRQAD, l'Etat prône un traitement de l'habitat indigne par des opérations d'aménagement, donnant lieu à une Déclaration d'utilité publique permettant de réaliser des expropriations, pour démolir l'habitat le plus dégradé et « éviter les mauvais

30. ANRU, 2010, Présentation du Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés.

31. Article 25 de la loi Molle : « Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments. Le programme concerne les quartiers, dont la liste est fixée par décret, présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. »

32. Dans les travaux par curetage, la façade des immeubles reste intacte et portée par une construction en amont.

33. ANRU, 2010, Présentation du Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés.

34. Ibid.

35. Les OPAH ont été créées en 1977.

propriétaires »[36]. Une attention particulière est accordée à la préservation du front bâti et des façades présentant « un intérêt particulier » pour sauvegarder le patrimoine ancien des quartiers, mais les cœurs d'îlots des bâtiments dégradés sont détruits. Le PNRQAD implique donc le relogement des occupants des immeubles dégradés, « avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié » selon la loi Molle. Toutefois, nous allons voir que ce relogement sur place des ménages est très limité dans les faits, comme l'ont souligné d'autres travaux sur les politiques de rénovation urbaine (Lelévrier, 2010b). Ces bâtiments les plus dégradés sur lesquels est concentrée l'intervention publique sont caractérisés par « une occupation très sociale », autrement dit sont occupés par des populations défavorisées et dans une situation de grande précarité sociale. Le relogement de ces ménages est ainsi la « pierre angulaire »[37] des projets PNRQAD, et représente la « principale difficulté opérationnelle »[38] pour la collectivité[39]. Des partenariats sont prévus avec les bailleurs sociaux pour faciliter le relogement de ces ménages (chartes de relogement). En outre, comme dans le PNRU, les opérations doivent retenir le principe du « 1 pour 1 » comme « base de négociation », « un logement occupé recyclé entraînant la réalisation d'un logement social »[40], mais ce n'est toutefois pas une obligation[41]. Les opérations PNRQAD incluent également de l'acquisition-amélioration, transformant des logements privés dégradés en logements sociaux ou logements conventionnés. Mais dans les îlots faisant l'objet d'une opération d'aménagement (expropriation et démolition partielle ou complète des logements), la part de logement social produite au terme de l'opération n'atteint que 30 % à 50 %[42].

En termes de peuplement, le PNRQAD insiste sur deux objectifs qui semblent complexes à concilier : « la mixité sociale et le maintien des populations en place » (ANRU, 2008, p. 5). Nous retrouvons donc la contradiction inhérente aux politiques nationales et locales de l'habitat, prônant à la fois la mixité sociale et le droit au logement (Driant, 2009). « La recherche ou le maintien d'une mixité sociale au cœur des quartiers anciens dégradés doit constituer un principe intangible du programme [national de requalification des quartiers dégradés]. En effet, le constat s'impose qu'un décrochage de ces quartiers se poursuit, accompagné de phénomènes de ségrégation inquiétants malgré des atouts[43] » (ANRU, 2008, p. 5). Pour lutter contre la

36. Directrice de la SOREQA, l'opérateur/aménageur qui réalise le PNRQAD de Saint-Denis. Entretien réalisé par Ulrich Soudek (Soudek, 2014).

37. Selon la directrice de l'unité territoriale de l'habitat de Saint-Denis (entretien n°4, mars 2009).

38. Colloque sur l'habitat indigne, 16 avril 2013.

39. Cela est également souligné par l'ANRU : La présence de populations très défavorisées, voire désocialisées, impose la mise en place d'approches spécifiques en termes d'accompagnement à la résolution des difficultés sociales et de modalités de relogement (ANRU, 2008, p. 7).

40. ANRU, 2010, Présentation du Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés.

41. Le PNRQAD de Saint-Denis prévoit la destruction de 133 logements privés et la reconstruction d'une centaine de logements sociaux, soit 31 % du programme (les 220 logements restants sont des logements privés).

42. Une proportion de 30 % représentant le minimum exigé par les partenaires financiers (ANRU, ANAH, etc.).

43. Sont mentionnés : « caractéristiques urbaines, actuelles ou potentielles, recherchées tenant à la situation, à

spécialisation sociale des quartiers anciens dégradés et favoriser la mixité sociale[44], le PNRQAD préconise une diversification de l'offre de logement : « le programme doit développer une offre nouvelle de logements diversifiée afin de favoriser l'équilibre global du parc immobilier (accession sociale, accession classique, PLS, produits à loyer libre, etc.) en adéquation avec les objectifs de la politique locale de l'habitat de l'agglomération (PLH, PDALPD, etc.) » (Ibid., p. 5). D'autre part, les programmes doivent inclure une offre de logement permettant de « répondre à l'ensemble des problématiques sociales rencontrées », c'est-à-dire de reloger les ménages défavorisées occupant les logements dégradés qui « jouent une fonction de parc refuge » ou « parc social de fait » : « logement social, résidences sociales, maisons relais, hébergements, etc. » (Ibid., p. 7). A Saint-Denis, en accord avec les préconisations de l'Etat et l'ANRU, les élus locaux se sont saisis du PNRQAD pour lutter contre l'habitat indigne dans le centre ancien, mais aussi pour y diversifier l'offre de logement et encourager la mixité sociale.

Encadré 6.1. Les outils de lutte contre l'habitat indigne

Le pôle National de lutte contre l'habitat indigne distingue quatre grands modes d'intervention publique en direction de l'habitat privé vétuste : le champ du code civil et des lois relatives aux rapports locatifs ; les procédures de police administrative ; les aides financières incitatives et les opérations programmées ; les opérations d'aménagement et l'action foncière (IAU IdF, 2011). Pour assurer la sécurité et la salubrité publiques, le maire ou le préfet disposent de pouvoirs de police des bâtiments menaçant ruine et de la salubrité des bâtiments, qui leur permettent de prescrire des travaux d'office. Le mode d'intervention incitatif désigne « l'ensemble des aides financières qui peuvent être proposées aux acteurs privés pour entreprendre la réhabilitation de leur parc, ainsi que les actions d'accompagnement et d'information qui leurs sont destinées » (Ibid., p. 77). Ce sont des aides destinées aux propriétaires modestes, aux bailleurs, ou des opérations d'amélioration comme les OPAH. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ont été créées en 1977 et sont financées par l'ANAH et les collectivités locales : elles délimitent des périmètres d'action prioritaire ou sont engagés « des moyens exceptionnels pour la réhabilitation du parc privé en définissant pour une durée limitée (3 à 5 ans) un cadre financier incitatif et en instaurant une équipe d'ingénierie chargée d'accompagner les propriétaires dans toutes leurs démarches » (Ibid., p. 84). Il existe différents types d'OPAH : OPAH dite « de droit commun », OPAH de renouvellement urbain « pour traiter les situations sociales les plus difficiles », OPAH de revitalisation rurale, Programme d'Intérêt Général. Enfin, les opérations d'aménagement et l'action foncière représentent un mode de « traitement de l'habitat indigne et dégradé par son éviction, sans revenir toutefois aux lourdes opérations de rénovation urbaine du passé » (Ibid., p. 100). Ce sont des dispositifs spécifiques au traitement de l'habitat indigne comme les Opérations de Restauration Immobilière (ORI), les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), ou des opérations d'aménagement classiques. Le PNRQAD entre dans ce mode de traitement de l'habitat indigne.

• Le PNRQAD de Saint-Denis : « priorité au centre-ville »[45]

Dans le projet PNRQAD de Saint-Denis, deux secteurs du centre-ville, Brise Echalas et Résistance Porte de Paris, ont été choisis « en raison de leur fort niveau de dégradation (plus de 44 % de taux de PPPI), mais également pour leur positionnement stratégique en entrée de ville et

l'échelle, à l'image et à la qualité des espaces urbains. »

44. L'expression assez vague « développer un équilibre de peuplement est employée » (ANRU, 2008, p. 5).

45. Directrice de l'unité territoriale de rénovation urbaine de Saint-Denis, entretien n°13, janvier 2012.

à proximité immédiate de deux opérations d'aménagement majeures[46]. » (Convention PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis, p. 7). Ce choix d'intervenir dans ces secteurs du centre-ville est donc justifié par des arguments techniques. Mais c'est avant tout un choix politique, qui illustre la volonté de revaloriser le centre ancien de Saint-Denis et de transformer son peuplement, alors que l'habitat dégradé est également très présent dans d'autres quartiers de Saint-Denis.

Avant l'étude pré-opérationnelle pour la requalification de l'habitat dégradé dans le centre-ville de Saint-Denis, d'autres études semblables avaient été commandées dans deux autres quartiers où l'habitat ancien dégradé est surreprésenté : à la Plaine Saint-Denis et dans le quartier Bel Air, situé au sud-est du centre-ville à proximité du quartier du Franc-Moisin[47]. Il reste à la Plaine Saint-Denis un stock de logements anciens dégradés, constitué de petits immeubles de rapport et d'anciens bâtiments industriels. En 2008, la part de résidences principales construites avant 1949 s'élevait à 39 % dans le quartier Plaine, 59,6 % dans le centre ancien, et 30 % dans l'ensemble de Saint-Denis[48]. Dans le quartier Bel Air, une série d'études pré-opérationnelles pour la résorption de l'habitat indigne ont été menées entre 2006 et 2008 et il était prévu de monter une opération de résorption de l'habitat dégradé, « un petit PNRQAD » mais les élus locaux ont choisi de concentrer les interventions et de donner la priorité au centre-ville :

> « On n'a pas monté l'opération qui était prévue de résorption de l'habitat dégradé de Bel Air, où on avait identifié plusieurs îlots qui ne pouvaient pas sortir par le privé et donc pour lesquels il y avait besoin d'une intervention, enfin d'une procédure d'aménagement et d'une intervention de la collectivité pour remembrer les lots, etc. Là on avait commencé à regarder, effectivement, la question se poserait, parce qu'effectivement il y a quand même des marchands de sommeil un petit peu. […] Mais du coup sur Bel Air, du coup on n'a pas les moyens opérationnels et financiers de lancer l'opération publique d'éradication de l'habitat dégradé, ça aurait été un petit PNRQAD.
>
> Lina : Parce que vous avez fait une étude pré-opérationnelle ?
>
> Oui. Ben on a conclu, on sait ce qu'il faudrait qu'on fasse, on a chiffré, on a même phasé ça dans le temps, on a évalué le nombre de familles qu'il faudrait reloger, enfin voilà, on a mené notre étude. Ça a duré longtemps, ça a duré plus de 2 ans la série d'études qu'on a fait sur Bel Air et pour en arriver à la conclusion qu'on n'avait pas les moyens financiers et opérationnels de se lancer dans cette opération-là, en même temps qu'on lançait le PNRQAD du centre-ville[49]. Et que la priorité, la priorité qui a été donnée, comme on ne pouvait pas tout faire, la priorité qui a été donnée et qui est encore valable aujourd'hui c'est le centre-ville. »

46. Il s'agit des ZAC Gare Confluence et Porte de Paris.

47. *Quartier Bel-Air, Etude pré-opérationnelle pour la résorption de l'habitat indigne du quartier Bel Air à Saint-Denis*, Bureau d'études Faubourg 234, 2007 (étude menée de 2006 à 2007, qui a ensuite été complétée par une Etude pré-opérationnelle d'aménagement en 2008).

48. Source : recensement de la population, Insee. Le quartier Plaine correspond au Grand Quartier Plaine, et le centre ancien à la réunion des Grands Quartiers République Gare Porte de Paris et Centre-ville Basilique, auquel on a retiré la partie rénovée du centre-ville.

49. La directrice de l'UT rénovation urbaine de Saint-Denis précise ensuite : « C'est un boulot super sérieux, très honnêtement, pour les services qui ont travaillé sur le sujet, quand la décision a été prise qu'on n'engageait pas de projet d'aménagement, on était quand même tous fort déçus, y compris le bureau d'études qui avait fait cette étude, ils étaient quand même, eux aussi, enfin on s'est investis pendant deux ans. »

> Directrice de l'unité territoriale de rénovation urbaine de Saint-Denis, entretien n°13, janvier 2012

Faute « d'argent public », les interventions pour résorber l'habitat indigne dans le quartier Bel Air se font « au coup par coup, opération par opération, parcelle par parcelle. »[50]. Cette priorité donnée au centre-ville pour la résorption de l'habitat indigne est illustrée par l'évolution de la mission du service d'amélioration du parc privé (l'unité territoriale de l'habitat de Saint-Denis[51]), qui a « recentré ses actions sur le centre-ville de Saint-Denis » alors qu'il travaillait auparavant sur tout le périmètre de la commune (Convention PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis, p. 12). Quant à l'amélioration de l'habitat privé dégradé dans les autres quartiers, elle a été rattachée aux services aménagement des différents secteurs de Plaine Commune, voire parfois aux unités territoriales de rénovation urbaine, sans que cela soit toujours très clair[52].

Les élus dionysiens ont donc choisi de donner la priorité au centre-ville pour la résorption de l'habitat indigne, et d'y consacrer des moyens financiers conséquents (cf. encadré 6.2.), au détriment d'autres quartiers où l'habitat ancien dégradé est également surreprésenté. La convention PNRQAD de Saint-Denis pointe un « risque de décrochage » du centre ancien par rapport à d'autres quartiers où sont engagés de grands projets urbains :

> « Le centre historique, cœur identitaire du territoire, est massivement confronté à un mécanisme de dégradation de son parc privé. Ce secteur, qui représente ¼ du territoire communal et de sa population (22 000 habitants) risque de se retrouver en situation de 'décrochage' par rapport aux évolutions positives escomptées des grands projets urbains engagés à proximité. […] L'ampleur des mécanismes de dégradation à l'œuvre dans le centre-ville remet aujourd'hui en cause les facteurs de cohésion et d'équilibre social, et fait craindre un risque de 'décrochage' du centre-ville par rapport au développement du secteur de la Plaine Saint-Denis notamment. »
>
> Convention PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis, 2010, pp. 5-7

Cet extrait de la convention PNRQAD fait référence aux « projets urbains engagés à proximité » du cœur historique du centre-ville, c'est-à-dire les ZAC Confluence et Porte de Paris, mais aussi au secteur de la Plaine Saint-Denis. Des « évolutions positives [sont] escomptées » de ces grands projets urbains. Que désigne précisément ce « risque de décrochage » ? D'une part, il exprime une inquiétude sur la dégradation du bâti dans le centre ancien, alors que des transformations urbaines de grande ampleur sont engagées à proximité du cœur historique, mais aussi dans d'autres quartiers comme la Plaine Saint-Denis. Dans le centre ancien, les politiques locales

50. A l'époque où nous avons réalisé cet entretien, la directrice de la rénovation urbaine envisageait « d'aboutir à un projet pour l'ANRU 2 qui tienne compte de la résorption de l'habitat dégradé côté Bel Air, et c'est à négocier avec Plaine Commune et avec l'ANRU en fait. » Mais le programme ANRU 2 n'ayant pas mobilisé les moyens espérés par Plaine Commune, ce projet n'a pas pu être élaboré.

51. L'unité territoriale habitat de Saint-Denis est rattachée à Plaine Commune mais délocalisée dans les services administratifs de la mairie de Saint-Denis, contrairement à d'autres Unités Territoriales Habitat de l'agglomération.

52. Cette question a été évoquée dans les entretiens avec les techniciens, mais beaucoup ne savaient pas quel service gérait l'amélioration de l'habitat privé en-dehors du centre-ville de Saint-Denis, y compris le coordonnateur du service amélioration de l'habitat privé (entretien n°12, janvier 2012). Cela illustre bien la priorité donnée au centre-ville de Saint-Denis dans la résorption de l'habitat indigne.

ne seraient pas en mesure « d'enclencher un cercle vertueux sur l'habitat »[53], et d'améliorer durablement l'état du bâti. D'autre part, ce « risque de décrochage » a trait aux évolutions de peuplement dans le centre ancien, sa paupérisation « remettant en cause les facteurs de cohésion et d'équilibre social ». Les « évolutions positives escomptées » des grands projets urbains ne désignent donc pas uniquement les transformations urbaines, mais aussi les transformations sociales.

A l'inverse, la Plaine Saint-Denis connaît d'importantes transformations urbaines, caractérisées par une construction massive de logement privé depuis la fin des années 1990. Cela s'est traduit par une progression des catégories moyennes et supérieures de la population, assez marquée depuis 1999 (cf. chapitre 3). Quant à Bel Air, la directrice de l'unité territoriale de la rénovation urbaine de Saint-Denis explique qu'il n'y avait aucune difficulté pour attirer des promoteurs privés de logement dans le quartier, qui présente une situation très attractive :

> « Franc Moisin/Bel Air – donc c'est sur la partie Bel Air qu'on fait beaucoup de logements privés – on en sort plus de 300 sans la Foncière, sans aucune difficulté voilà pour faire venir les opérateurs en tant que tel. […] Alors après quand on peut faire du vrai privé et ben on le fera, mais c'est vrai que pour le moment on considère qu'il n'y a pas tellement de marché pour faire du vrai privé, à part à Bel Air, où d'ailleurs les opérations sont déjà parties le long du canal, voilà : Eiffage, Transimmeubles, il y a Kaufman & Broad un peu plus haut, parce que les promoteurs s'y trompent pas, même si le quartier il est encore pourri aujourd'hui, forcément ils étaient sûrs de vendre parce que c'est en face du stade de France, c'est à côté de la porte de Paris, c'est pas loin du centre-ville, voilà. Même si il y a Franc-Moisin à côté. »
>
> Directrice de l'unité territoriale de rénovation urbaine de Saint-Denis, entretien n°13, janvier 2012

En revanche, le centre ancien de Saint-Denis, déjà très densément bâti, n'offre plus d'emprises foncières pour construire des logements, qu'ils soient privés ou sociaux. Finalement, dans la lutte contre l'habitat indigne, les élus locaux ont privilégié le cœur historique de la ville, dont la dégradation et la paupérisation les préoccupent particulièrement, plutôt que les quartiers où les transformations urbaines et sociales semblent déjà bien engagées.

A l'échelle du centre ancien, les deux sites du PNRQAD, Brise Echalas et Résistance/Porte de Paris, ont été sélectionnés parce qu'ils sont très dégradés, mais aussi « pour leur capacité à générer des effets leviers et à créer des synergies avec les grand chantiers urbains de la ville (prolongement de la ligne de tram, réhabilitation du parvis de la gare RER, ZAC Gare/Confluence, ZAC Porte de Paris. » (Convention PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis, p. 8). Cette expression « d'effets leviers »[54] est constamment employée par les acteurs publics locaux et dans les documents liés au PNRQAD, sans que ce qu'elle recouvre soit forcément très clair.

53. Expression employée par la directrice de l'unité territoriale de l'habitat de Saint-Denis, en charge du PNRQAD (entretien n°4, mars 2009).

54. Notons que cette expression, souvent employée dans le domaine de l'urbanisme et des politiques du logement, est importée du vocabulaire financier, dans lequel l'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement d'une entreprise, d'un organisme financier ou d'un particulier et l'impact de cette utilisation sur la rentabilité des capitaux propres investis. Lorsque le coût de l'endettement est supérieur à l'augmentation des bénéfices, l'effet de levier devient négatif.

Encadré 6.2. Le projet PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis

Le PRNQAD du centre-ville de Saint-Denis prévoit l'acquisition et la démolition partielle ou totale de 230 logements « trop dégradés pour être réhabilités par leurs propriétaires » d'une taille moyenne de 35 m² (Bilan intermédiaire du PNRQAD de Saint-Denis 2011-2012). Dans certains cas, « les façades intéressantes » sont préservées, mais les cœurs d'îlots sont détruits. A la place de ces bâtiments dégradés seront reconstruits 320 logements d'une taille moyenne de 75 m² SHON, dont 30 % de logements sociaux. En complément de ces acquisitions/démolitions, des opérations de « restructuration lourde » (procédures RHI, THIRORI et acquisition/amélioration) sont réalisées sur 109 logements. Avec la dédensification qui accompagne ce genre de procédures, ce sont 70 logements conventionnés ANAH ou sociaux qui seront produits par ce biais. Enfin, le PNRQAD est adossé à une OPAH RU, fixant l'objectif de réhabiliter ou améliorer 1 200 logements. Outre ces interventions sur l'habitat dégradé, le PNRQAD inclut des opérations de requalification des espaces publics et un volet de « requalification et dynamisation commerciale du centre-ville » (Convention, p. 12).

Le montant prévisionnel du PNRQAD était estimé à 52 millions d'euros au début de l'année 2014, et le déficit de l'opération d'aménagement à 33 millions d'euros. Ce déficit est compensé par des financements de l'ANRU (9 millions €), l'ANAH (4 millions €), le Conseil Général de Seine-Saint-Denis (1,2 millions €), la Ville de Saint-Denis (5,2 millions €) et Plaine Commune (14 millions €). Sachant que les participations financières sont réparties sur quatre ans, cela représente pour la Ville de Saint-Denis 1,3 millions €/an en moyenne soit 2,7 % de son budget d'investissement annuel (49 millions € en 2012), et pour Plaine Commune 3,5 millions €/an soit 1,2 % de son budget d'investissement annuel (297 millions d'euros en 2014). Pour donner un ordre de comparaison, rappelons que les subventions attribuées par Plaine Commune pour l'habitat social ont varié de 5 à 9 millions d'euros par an entre 2010 et 2012 (cf. chapitre 4).

La maîtrise d'ouvrage du PNRQAD de Saint-Denis a été confiée à la SOREQA, une Société Publique Locale d'Aménagement créée en 2010 à l'initiative de la Ville de Paris, du département de Paris et de la communauté d'agglomération Plaine Commune pour mener des programmes de lutte contre l'habitat insalubre.

En premier lieu, elle est utilisée par l'ANRU qui évoque « des actions leviers indispensables de traitement des bâtis les plus dégradés avec une maîtrise publique des immeubles afin de recycler ces fonciers et d'amorcer une intervention privée sur site ou à proximité » ou encore « un effet levier suffisant permettant de redynamiser le quartier dans son ensemble et de réinstaller une dynamique de 'marché sain' » (ANRU, 2008, p. 15). Elle désigne les interventions publiques du PNRQAD qui créent les conditions favorables pour attirer les investisseurs privés dans les sites traités ou à proximité, mais aussi plus largement les retombées du projet pour revaloriser le quartier dans son ensemble. A Saint-Denis, les acteurs locaux utilisent cette expression « d'effet levier » en se référant à la dynamique de projet urbain engagée aux limites du centre-ville :

> « Et il faut arriver à trouver les moyens de dire : bah non, j'interviens là parce qu'on a décidé qu'ici y avait un secteur porteur, qui permettait de créer un effet levier et ça, il faut que ce soit un discours partagé, par les élus, par les services et c'est pas évident. Donc leur stratégie a été de dire : bah quand on regarde la précarité, le PPPI, les procédures, la taille des lots, la suroccupation, y a deux secteurs qui ressortent, déjà, de toute façon : c'est Brise-Echalas et Porte de Paris. Par ailleurs, vous avez ici tout le secteur Confluence, donc qui sont des anciennes friches industrielles : y avait le site Alsthom, Tréfimétaux, qui ont été confiées dans le cadre d'une ZAC. Et donc y a des grosses grosses opérations de construction de logements, de construction de bureaux, y a la réfection de la Gare, y a deux lignes de… le prolongement du tramway, le T1, qui va donc aller jusqu'à L'Île-Saint-Denis et au-delà, et devant le tramway, ce qu'on appelle le Tram'Y, Saint-Denis/Epinay/Villetaneuse, qui va passer ici dans ce secteur là. Donc y a énormément d'aménagements, et y a une dynamique de projet qui s'enclenche, qu'est vraiment un projet majeur. »

Directrice de l'unité territoriale habitat de Saint-Denis, entretien n°4, mars 2009

Les secteurs Brise Echalas et Résistance/Porte de Paris sont considérés comme des « secteurs porteurs » parce qu'ils sont situés à proximité de grandes opérations d'aménagement qui vont modifier en profondeur le tissu urbain, les ZAC Confluence et Porte de Paris. Ces opérations d'aménagement prévoient une restructuration complète des espaces publics : requalification des berges du canal, réaménagement du parvis de la Gare, création d'espaces piétons, enfouissement des bretelles de l'autoroute A1 rétablissant la continuité entre le centre ancien et la Plaine Saint-Denis[55]. Outre la requalification des espaces publics, les ZAC Confluence et Porte de Paris entraînent un développement de l'offre de logement privé neuve : plus de 1 500 logements vont y être construits dans les prochaines années, dont 60 à 70 % de logements privés. Ainsi, les différents projets urbains menés au cœur du centre-ville ou aux limites du centre-ville sont pensés comme un ensemble, et dessinent une stratégie globale de revalorisation du centre-ville de Saint-Denis[56], entamée depuis le milieu des années 2000.

• Les effets du PNRQAD sur l'offre de logement et le peuplement

Conformément aux orientations prévues par la loi Molle et l'ANRU, le PNRQAD est mobilisé pour requalifier l'habitat dégradé dans le centre ancien de Saint-Denis, mais aussi pour diversifier l'offre de logement. Selon la convention PNRQAD, il s'agit à la fois de favoriser la mixité sociale et de « maintenir la diversité sociale pour que le centre-ville reste ouvert à tous et conserve son caractère populaire et cosmopolite. » (p. 6). L'usage des termes de mixité sociale et de diversité sociale par les acteurs publics locaux dans le cas de ce projet est ambigu[57], désignant tantôt la volonté de diversifier le peuplement du centre ancien pour lutter contre sa paupérisation, tantôt le maintien des populations défavorisées habitant les logements indignes :

> « Et puis il y a aussi la question du maintien de la mixité sociale, qui est un choix des élus. Alors, c'est la volonté de maintenir la mixité sociale, après le problème, c'est que les chiffres ont plutôt tendance à démontrer que justement, on est dans un mécanisme un petit peu non vertueux en matière de précarité, donc voilà, c'est vraiment la maintenir la diversité sociale. Donc il faut aussi, effectivement, développer une offre de logement adéquate. Donc c'est une préoccupation qui est affichée dans tout ce projet de restructuration de l'habitat indigne, parce qu'il s'agit pas évidemment de renvoyer tous les occupants, et de faire que des opérations neuves, mais il faut arriver à maintenir cette diversité dans l'offre de logement.
>
> Lina : Et donc, vous diriez que la mixité sociale, c'est aussi une priorité des élus ?

55. La convention PNRQAD pointe une série « de difficultés » dans le secteur de la gare qui motivent ces interventions lourdes sur l'espace public : « forte fréquentation liée à la gare SNCF qui accueille chaque jour plus de 60 000 voyageurs, transit important de véhicules, espaces publics dégradés, présence de friches industrielles » (p. 29).

56. Dans le cœur du centre-ville : PNRQAD, OPAH RU, opération d'aménagement Condroyer, résidentialisation et projet de déconventionnement de la ZAC Basilique, politique de redynamisation commerciale. Aux limites Ouest et Sud du centre-ville : ZAC Confluence et Porte de Paris.

57. A cet égard, M-C. Jaillet a souligné « l'ambiguïté de la notion de mixité, et son instrumentalisation possible en faveur d'objectifs politiques contradictoires » (Jaillet *et al.*, 2008, p. 18).

> Ah oui, très clairement, oui. Mais comme je vous le disais, on est sur le fil de l'eau, à tous les niveaux quoi. C'est-à-dire on ne veut pas, on voit bien qu'y a une précarisation qui s'accentue. Donc il faut effectivement la maintenir. Ce que disait le bureau d'études, c'est qu'aujourd'hui, la mixité sociale justement, c'est un objectif haut quoi, c'est pas…et en même temps, on veut pas que ces opérations qui seront un peu radicales quand même… l'idée c'est pas de tout démolir mais y aura quand même beaucoup de remembrement foncier, pour les habitants, ça va être…c'est des opérations qui vont marquer. On ne veut pas que ce soit l'occasion d'évacuer la population, voilà, c'est pas l'idée hein. Mais du coup ça complique aussi les choses, enfin…en tout cas, c'est un objectif affiché en enjeu pour… »
>
> Directrice de l'unité territoriale habitat de Saint-Denis, entretien n°4, mars 2009

Malgré le caractère « radical » de l'opération qui nécessite de reloger les occupants des logements démolis, les élus locaux affirment leur volonté de « limiter les risques de gentrification » du centre ancien, en mettant en place des mesures pour que le PNRQAD ne se traduise pas par une éviction des populations occupant l'habitat indigne :

> « [Il s'agit de] maintenir la diversité sociale pour que le centre-ville reste ouvert à tous et conserve son caractère populaire et cosmopolite. Cet objectif traduit la volonté politique de pondérer le processus de substitution de population qui atteint inéluctablement les centres villes de l'agglomération francilienne, sous l'emprise de la pression foncière croissante de la région parisienne. Ce projet sera par conséquent adossé à une politique d'accompagnement social ciblée, et de maîtrise de loyers et du foncier permettant de limiter les risques de gentryfication[58]. ».
>
> Convention PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis, 2010-2016, p. 6

Mais la disparition du parc social de fait liée à la démolition des logements les plus dégradés n'est que partiellement compensée par la construction de logements sociaux. L'opération prévoit l'acquisition et la démolition de 230 logements[59], et la production de 320 logements pour reconstituer l'offre, dont 31 % de logements sociaux (Convention PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis, p. 9). Il est avancé que « cette production de logements sociaux contribuera à la compensation des logements démolis, et à l'augmentation et la diversification du parc » (Ibid). En effet, cette production de logement social apporte une diversification du parc de logements, puisque ce segment du parc est largement sous-représenté dans le centre ancien. Selon les données du recensement de la population de 2008, il n'y a que 12,9 % de logements HLM dans le centre ancien de Saint-Denis contre 37,7 % dans l'ensemble de Saint-Denis, mais le centre-ville rénové comprend 68 % de logements HLM[60]. Mais la production de logement social reste trop faible, de l'ordre d'une centaine de logements, pour assurer le relogement des ménages sur place habitant les 230 logements démolis, chaque logement libéré générant deux à trois demandes de relogement du fait de la suroccupation et des besoins de décohabitation :

58. Ce terme est orthographié tel quel dans la convention. On le trouve rarement écrit ainsi, mais il souligne de cette manière le nom qui a contribué à forger ce néologisme (gentry).

59. Dans la convention PNRQAD, ce chiffre n'atteignait à l'origine que 133 logements, mais il a ensuite été revu à la hausse (Bilan intermédiaire du PNRQAD de Saint-Denis, 2011-2012, Saint-Denis et Plaine Commune).

60. Données du recensement de la population de 2008, Insee. Le centre ancien correspond à la réunion des Grands Quartiers République-Gare-Porte de Paris et centre-ville Basilique, auquel on a retiré l'IRIS du centre-ville rénové, où le logement social est fortement surreprésenté.

> « Et le relogement, c'est vraiment la pierre angulaire, parce que, comme je vous le disais, on a non seulement des logements trop petits, donc déjà de toute façon, on va reconstruire moins de logements, et en plus ils sont suroccupés. Donc on va vider un logement, ça va nous générer deux à trois demandes de relogement, sachant que déjà, on a un certain nombre de dossiers ANRU sur le périmètre de Plaine Commune donc ça pèse aussi sur les demandes de relogement. Même si on reconstruit, y a un délai d'absorption. Et puis, à la base déjà, même sans intervenir de façon massive, enfin en tout cas à la hauteur de ce qu'on devrait, on a des demandeurs qui attendent un certain nombre d'années avant de pouvoir… »
>
> Directrice de l'unité territoriale habitat de Saint-Denis, entretien n°4, mars 2009

Cette proportion de 30 % de logement social dans les constructions neuves représente le minimum exigé par les partenaires financiers de l'opération PNRQAD, et ce taux ne permet pas de respecter pas la règle du « 1 pour 1 ». A titre de comparaison, à Aubervilliers, où un projet PNRQAD est également réalisé dans le centre ancien, 172 logements sont démolis, 364 produits dont 178 logements sociaux[61]. Cela représente une proportion plus élevée de logement social qu'à Saint-Denis, atteignant 49 % des logements neufs[62] (Convention PNRQAD du centre-ville d'Aubervilliers, 2011-2017). A Saint-Denis, l'adjoint à l'aménagement affirme la volonté de limiter le poids du parc social dans le centre ancien :

> « Nous arriverons à 80-85 % de logements privés dans le centre historique. Il y aura seulement 30 % de logements sociaux dans les constructions neuves. Il y a déjà beaucoup de logements sociaux en bordure du centre, l'important sera que les propriétaires soient les occupants de leurs logements. L'habitat faubourien correspond plus à de l'habitat privé. »
>
> Adjoint à l'aménagement de Saint-Denis, cité dans Traits Urbains, 2013 [63]

Les logements sociaux « en bordure du centre » auxquels il fait référence correspondent aux logements qui seront livrés dans les ZAC Confluence et Porte de Paris, mais aussi aux logements de la ZAC Basilique.

Nous l'avons souligné, le relogement des ménages démolis représente « la principale difficulté opérationnelle »[64] dans les projets PNRQAD. Si la loi Molle érige en « objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié », il faut dans un premier temps libérer les logements pour réaliser les démolitions et l'opération d'aménagement. Selon les résultats des enquêtes sociales réalisées dans les immeubles en cours d'acquisition, 180 relogements seraient nécessaires pour réaliser l'opération d'aménagement, « ce chiffre étant susceptible d'évoluer en fonction de la situation des immeubles et des enquêtes sociales qui seront réalisées au fur

61. A l'époque de la signature de cette convention, le maire d'Aubervilliers était un socialiste, Jacques Salvator, élu après plusieurs décennies de gestion communiste. Il n'a pas été réélu en 2014, le Front de Gauche ayant reconquis la municipalité.

62. Le programme prévoit également 13 % de logements en accession sociale, et il reste donc 38 % de logements privés.

63. Grollier, Karine. « Saint-Denis cherche la réconciliation ». *Traits urbains,* n°59, fév-mars 2013, pp. 30-35.

64. Colloque sur l'habitat indigne, 16 avril 2013.

et à mesure »[65]. Les ménages éligibles à un relogement dans le parc social[66] peuvent émettre le souhait de revenir dans le quartier (ils ont un « droit au retour ») lorsque les logements sociaux neufs seront livrés, et être relogés temporairement ailleurs à Saint-Denis ou Plaine Commune :

> « Ensuite pour ceux qui sont relogés en vue des travaux, si à la place on développe du logement social, ils ont bien sur un droit au retour, de toute façon c'est prévu par la loi, mais statistiquement il faut voir qu'ils refusent le plus souvent. Ils sont généralement installés dans de nouveaux quartiers, ils ont développé de nouvelles habitudes, ils ont rencontré d'autres personnes, l'école tout ça. Donc au final il y a assez peu de retour, surtout que c'est deux, trois ans après, et donc de nouvelles habitudes sont là. […] Sur Saint-Denis je ne vais pas vous répondre de manière trop tranchée, mais en tout cas sur Paris, étant donné qu'on a le recul maintenant, les gens ont peu voulu revenir habiter le quartier une fois les travaux finis. On le voit d'ailleurs, les quartiers traités ont beaucoup changé. »
>
> Directrice de la SOREQA, entretien réalisé par Ulrich Soudek, juillet 2014

Comme l'explique la directrice de la SOREQA, les ménages relogés à terme dans le quartier sont très peu nombreux dans ce genre d'opérations. C. Lelévrier l'a démontré dans ses travaux sur le Programme national de rénovation urbaine (Lelévrier, 2010a ; Lelévrier, 2010b). La directrice de la SOREQA affirme toutefois que les ménages éligibles à un logement social sont relogés à Saint-Denis, ou à Plaine Commune « tout au plus », mais dans d'autres quartiers que le centre ancien. Quoi qu'il en soit, il faut donc dans un premier temps parvenir à reloger les ménages éligibles à un logement social dans le parc social existant ; cela est particulièrement complexe et long à mettre en œuvre, le nombre d'attributions annuelles étant peu élevé au regard de la demande, et le taux de rotation dans le parc social étant très faible. Selon le service logement de la Ville de Saint-Denis, les demandes activées[67] en 2010-2011 représentent 8 044 ménages, tandis que le nombre d'attributions en 2011 est estimé à 1 420, soit un taux de satisfaction de la demande de 17,6 %. Les ménages à reloger dans le cadre du PNRQAD ne sont pas prioritaires par rapport aux ménages dits DALO[68] :

> « On rencontre un problème à Saint-Denis : l'Etat a considéré que les ménages PNRQAD n'étaient pas DALO, donc ils ne sont pas prioritaires pour le relogement. C'est un réel problème. Du coup, les bailleurs utilisent les réservations du 1% [pour reloger les ménages du PNRQAD]. »

65. Bilan intermédiaire du PNRQAD de Saint-Denis 2011-2012, p. 21. L'écart entre le nombre de relogements estimés (180) et le nombre de logements détruits (230) peut s'expliquer par la vacance probable de certains logements, mais surtout par la présence de nombreux ménages sans papiers dans ces logements, qui ne sont pas éligibles à un logement social, donc pas comptabilisés dans cette estimation.

66. En effet, ce n'est pas le cas de tous les ménages occupant ces logements dégradés, où vivent de nombreux sans-papiers (cf. infra).

67. Les « demandes activées » désignent les nouvelles demandes de logement social déposées durant l'année, ou les demandes renouvelées.

68. Sur cette question, le maire PS de Clichy-la-Garenne, Gilles Catoire avait réagi au colloque sur l'habitat indigne organisé le 16 avril 2013 à Aubervilliers : « Le DALO complique la situation parce qu'on fait des plans de relogement sur plusieurs années, et le DALO nous impose le contingent du Préfet. On ne peut pas faire à la fois le DALO et la lutte contre… Je l'ai dit d'ailleurs au ministre, car ça fout en l'air nos plans de relogement : les ménages DALO qui n'habitent pas forcément dans des immeubles insalubres sont prioritaires et passent devant. Je pense qu'il faudrait exonérer du DALO les zones qui sont en plan de redressement pour l'habitat indigne. »

> Ancienne directrice de l'habitat de Plaine Commune, colloque sur l'habitat indigne, 16 avril 2013

D'autre part, les ménages à reloger au titre des projets de rénovation urbaine de Saint-Denis et Plaine Commune sont très nombreux, « ce qui pèse aussi sur les demandes de relogement »[69]. Pour encourager le relogement des ménages dans le parc social, Plaine Commune et Saint-Denis ont contracté une charte avec les principaux bailleurs sociaux du territoire, dans laquelle ils s'engagent à « contribuer respectivement, hors contingent communal [donc sur leur propre contingent], au relogement de 30 ménages recensés dans le parc indigne à l'intérieur du périmètre PNRQAD de Saint-Denis », en échange de deux droits à construire par ménage relogé[70]. Par ailleurs, la plupart des ménages occupant les logements indignes ont des ressources très modestes[71], nécessitant de les reloger dans des logements très sociaux (PLAI) :

> « Il faut construire des logements très sociaux pour pouvoir répondre à la question du relogement de ces personnes parce que sinon on les sortira d'un immeuble mais on les livrera à de nouveaux marchands de sommeil qui risquent d'ailleurs de leur louer quelque chose d'encore pire que l'immeuble dont on les a sortis. »
>
> Patrick Braouezec, colloque sur l'habitat indigne, 16 avril 2013

Dans le programme de construction neuve du PNRQAD, ces logements très sociaux représenteront a priori 30 % des logements sociaux neufs, conformément aux objectifs fixés dans le PLH, soit à peu près 30 logements PLAI[72]. Dans le chapitre 4, nous avons montré que Saint-Denis et Plaine Commune peinent à respecter les objectifs de production de PLAI prévus dans le PLH. En outre, une grande partie des ménages occupant les logements indignes ont des ressources très faibles, ne leur permettant pas de s'acquitter d'un loyer PLAI :

> « Nous la difficulté qu'on a, c'est que la plupart, une grande part de la population de Saint-Denis qui sont même en dessous du seuil PLAI, c'est-à-dire le plus bas seuil de logement social. […] Et puis même de toute façon, je dirais que le problème est encore plus aigu, parce que quand on essaye de traiter, enfin pour l'instant on traite à l'immeuble et quand on fait appel à nos collègues des services relogement pour prendre en charge les familles, qui font les enquêtes sociales, la plupart du temps, ils arrivent même pas à payer leur…ils arrivent même pas à avoir un reste à charge suffisant pour pouvoir payer un loyer PLAI.

69. Directrice de l'unité territoriale habitat de Saint-Denis, entretien n°4, mars 2009.

70. Charte partenariale relative à la mise en œuvre du PNRQAD de Saint-Denis entre des bailleurs sociaux, Plaine Commune, Saint-Denis et Action Logement, décembre 2011. Les bailleurs ayant signé cette charte sont Antin Résidences, Domaxis, Immobilière 3F, Logis transports, la Maison du CIL et Plaine Commune Habitat. Comme ils sont cinq, le total des relogements devrait s'élever à 150 ménages, sachant que les besoins sont pour l'instant estimés à 180 relogements.

71. Les ménages occupants des logements indignes s'acquittent parfois de loyers très élevés auprès de marchands de sommeil, mais ils peuvent les assumer parce qu'ils sont très nombreux dans les logements et cumulent les petits emplois : « ils se débrouillent et puis surtout ils s'entassent, et bossent quasiment tous donc ça contrebalance aussi les prix. » (Directrice de la SOREQA, entretien réalisé par U. Soudek, juillet 2014). S'ils sont relogés, des logements adaptés à la taille des ménages leur seront proposés.

72. La répartition des logements sociaux entre PLAI, PLUS et PLS devait faire l'objet d'un avenant à la convention PNRQAD un an après sa signature (donc en octobre 2011), mais il n'avait toujours pas été signé en mars 2014, en raison de « difficultés sur la maquette financière », comme nous l'a précisé la directrice de l'unité territoriale habitat de Saint-Denis à cette date.

> Donc il faudrait presque créer des structures d'hébergement ou de logement qui permettent, justement, d'offrir des conditions de logement…on a vraiment du mal. C'est vraiment une grosse difficulté quoi. Et puis, une difficulté politique parce que c'est vrai qu'aussi, il faut qu'on absorbe l'éradication de l'habitat indigne, mais il y a aussi des demandeurs de droit commun, donc voilà : y a un arbitrage à opérer et c'est pas facile. »
>
> Directrice de l'unité territoriale habitat de Saint-Denis, entretien n°4, mars 2009

Pour ces ménages, il faudrait selon Patrick Braouezec « un type de logement encore plus social que le PLAI »[73], et des structures d'hébergement spécifiques comme des résidences sociales. Pour trouver des solutions de logement pour ces ménages très démunis, Plaine Commune expérimente la création « d'un fonds destiné à financer du PLAI autour de 4 € du m^2 »[74], soit pratiquement 2 €/m^2 de moins que les plafonds PLAI en vigueur, comme nous l'avons indiqué dans le chapitre 4. Concernant les structures d'hébergement spécifique, nous n'avons pas d'informations sur ce qui est prévu dans le PNRQAD, l'avenant à la convention n'ayant pas été signé à la mi-2014.

Enfin, les ménages sans-papiers sont particulièrement nombreux dans les logements indignes du centre ancien, et en particulier dans le périmètre PNRQAD. Selon les estimations, les habitants sans-papiers seraient 6 000 à Saint-Denis[75] et il y aurait 80 ménages sans papiers dans les logements qui vont être achetés et démolis par la SOREQA[76]. Leur relogement est très complexe, parce que ces populations sans titre de séjour n'ont pas le droit d'accéder à un logement social[77]. Lors d'un colloque sur l'habitat indigne qui s'est tenu à Aubervilliers en 2013, les acteurs et élus locaux ont présenté le relogement des populations sans-papiers comme un enjeu central dans la lutte contre l'habitat indigne, et en particulier dans les projets PNRQAD :

> « On a une question particulière sur la question de l'habitat indigne, dégradé, insalubre, c'est la question des sans-papiers… »
>
> Patrick Braouezec, colloque sur l'habitat indigne, Aubervilliers, 16 avril 2013

Cette question est particulièrement sensible pour les élus locaux, comme le montre un entretien réalisé avec l'adjoint à l'aménagement en décembre 2013 :

> « Lina : Mais sur le PNRQAD, il y a quand même des grosses difficultés pour le relogement des populations sans-papiers.
>
> Non, il y a pas de difficulté, enfin c'est pareil, c'est, enfin, je sais pas c'est… enfin moi ça m'énerve ça parce que… il y a pas une ville qui fait de la résorption de l'habitat insalubre qui fait du relogement d'autant de personnes de l'insalubrité, pas une ! Pas un PNRQAD

73. Colloque sur l'habitat indigne, Aubervilliers, 16 avril 2013.

74. Bilan mi-parcours du PLH 2010-2015 de Plaine Commune.

75. Estimation fournie par le service des études locales de la Ville de Saint-Denis, fondée sur le nombre de bénéficiaires de l'Aide Médicale de l'Etat qui permet aux étrangers en situation irrégulière de bénéficier d'un accès aux soins, sous réserve de justifier d'une résidence en France depuis plus de trois mois.

76. La seule estimation que nous avons trouvée provient de l'article de presse suivant : Lenfant, Marylène. « Premier bilan du PNRQAD : l'effort se maintient contre l'insalubrité », Journal de Saint-Denis, 27 novembre 2013.

77. En effet, pour accéder à un logement social, il faut être de nationalité française ou disposer d'un titre de séjour valable sur le territoire français.

> en France ! Voilà… y compris les sans-papiers ! On est la seule ville à avoir acheté des immeubles pour loger des sans-papiers ! Il y a un problème, c'est les sans-papiers célibataires. D'accord, voilà. Donc il y a pas un sans-papier célibataire… on n'a pas de solution, nous, ville. Donc on va vers l'Etat. Mais… on peut pas parler de 10 situations comme celles-ci et ne pas regarder les 140 qui ont été résolues, des femmes, des familles, ou des…[…] On a acheté 2 immeubles pour reloger des sans-papiers ! Nulle part ailleurs ça s'est fait ! 2 immeubles complets !
>
> Lina : Du coup, ils ont quel statut ces immeubles ?
>
> Ah bah justement, ils ont AUCUN statut ! Dès lors qu'ils auraient un statut on pourrait plus y mettre des sans-papiers ! Donc, enfin, si vous voulez, c'est… »
>
> Adjoint à l'aménagement à Saint-Denis et Plaine Commune, entretien n°3, décembre 2013

La réaction défensive de l'adjoint à l'aménagement peut s'expliquer par les accusations émises à l'encontre des élus locaux par la presse ou lors de réunions d'informations publiques[78], dénonçant leur volonté d'évincer les populations démunies ou sans-papiers du centre ancien. L'adjoint à l'aménagement évoque l'acquisition d'immeubles pour reloger les ménages sans-papiers : la SOREQA a en effet acheté deux immeubles afin d'y loger de manière transitoire des familles de sans-papiers ou des occupants des logements vétustes, comme elle l'avait fait à Paris auparavant[79]. Seules les familles sans-papiers y sont temporairement relogées, mais pas les célibataires. M. Costil et E. Roche ont montré que la même politique était adoptée à l'égard des populations Roms par Plaine Commune, seules les familles se voyant proposer des logements dans les « villages de transition »[80] (Costil, Roche, à paraître). Concernant les célibataires sans-papiers, l'adjoint à l'aménagement admet ne pas trouver de solution à l'échelle de la Ville et sollicite l'aide de l'Etat. En outre, ces « logements relais » sont peu nombreux (19) au regard du nombre de sans-papiers, et n'offrent qu'une solution transitoire aux familles sans-papiers. Lors du colloque sur l'habitat indigne, les différents acteurs locaux présents se sont accordés sur le fait que « les collectivités locales manquent de solutions pour reloger les grandes familles et les populations sans-papiers »[81]. Certaines associations d'intermédiation locative, par le biais du dispositif *Solibail*[82], assurent le relogement de ménages occupant des logements indignes, en particulier des sans-papiers. Concernant le relogement des ménages sans-papiers, notons que l'Etat n'a pas prévu de solution, et que les collectivités locales et la SOREQA inventent

78. La réunion d'information sur le bilan mi-parcours du PNRQAD, en novembre 2013, a été particulièrement agitée. A Saint-Denis, il existe un collectif de lutte contre le mal-logement, Plaie Commune, qui se bat contre les « plans de rénovation urbaine et de requalification des quartiers entraînant l'éviction des populations démunies ». Ce collectif s'est constitué au début du projet PNRQAD. Cf. http://plaiecommune.noblogs.org/.

79. De la même façon, la ville d'Aubervilliers a mis en place des solutions de relogement transitoire : elle dispose de deux chalets Emmaüs, une AIVS, une maison-relais et 15 logements transitoires (Colloque sur l'habitat indigne, Aubervilliers, 16 avril 2013).

80. Nous revenons sur cette question dans le chapitre 9.

81. Colloque sur l'habitat indigne, Aubervilliers, 16 avril 2013. Cela a en particulier été souligné par le directeur de l'habitat de la Ville de Clichy-la-Garenne.

82. Le dispositif Solibail est géré par des associations ; dans ce dispositif, l'Etat garantit aux propriétaires bailleurs l'assurance du paiement des loyers et des charges, ainsi que le bon état du logement à l'expiration du bail.

des solutions de relogement, qui restent néanmoins provisoires et insuffisantes pour accueillir tous les ménages en situation irrégulière. Ces ménages sont également accompagnés dans leurs démarches administratives pour les aider à obtenir un titre de séjour[83]. De manière générale, les élus dionysiens affichent un soutien aux populations sans-papiers, soutenant certains mouvements militants et revendiquant régulièrement des régularisations[84].

Finalement, à travers le PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis, les élus locaux poursuivent deux objectifs qui sont difficilement conciliables : lutter contre la paupérisation du centre ancien en diversifiant la population et « limiter les risques de gentrification »[85]. Les logements construits à la place de l'habitat dégradé seront principalement des logements privés (70 % du programme, soit 220 logements), ce qui est significatif d'une volonté d'attirer des populations aisées dans le quartier. L'adjoint à l'aménagement l'affirme, « nous construisons des immeubles pour plus de diversité sociale »[86]. Parallèlement, les élus locaux se défendent de vouloir « évacuer la population »[87]. Mais nous avons montré que la production de logement social dans le centre ancien ne permettra pas de compenser la disparition du parc social de fait liée à l'opération PNRQAD. Comme le souligne la directrice de la SOREQA, les opérations d'amélioration de l'habitat telles que le PNRQAD, entraînent l'éviction des populations les plus démunies, en lien avec leur relogement en-dehors du quartier, mais aussi du fait de la revalorisation du quartier traité :

> « C'est quelque chose d'inévitable malheureusement, c'est vrai qu'une partie de la population, disons, marginalisée pourra avoir plus de difficultés à se loger. Mais à côté de ça c'est inhérent à l'amélioration de la qualité de l'habitat. Sur Paris par exemple on a eu ce phénomène mais on est pourtant resté dans du logement social, certes qui n'est pas le moins cher, mais ça a grandement amélioré la qualité, et sans forcément créer un décalage sociologique sur place. En outre, quand vous voyez le prix que font payer les mauvais propriétaires, ce n'est pas forcément plus cher une fois le logement rénové… »
>
> Directrice de la SOREQA, entretien réalisé par Ulrich Soudek, juillet 2014.

En conclusion du colloque sur l'habitat indigne, Patrick Braouezec soulignait les contradictions de la lutte contre l'habitat indigne ; en améliorant les logements dégradés ou en luttant contre les marchands de sommeil, la collectivité contribue à la disparition du parc social de fait qui accueille les ménages les plus démunis ne pouvant pas accéder à d'autres types de logement :

> « Je pense qu'il faut que nous fassions attention, parce que si nous développons un arsenal ne permettant pas la location de logements limites, nous allons avoir plein de gens dans

83. Colloque sur l'habitat indigne, Aubervilliers, 16 avril 2013.

84. Par exemple en janvier 2013, lorsque des sans-papiers ont occupé une église de Saint-Denis pour réclamer leur régularisation, ils ont été soutenus par le maire Didier Paillard. En septembre 2013, « la marche du Grand Paris des sans-papiers » a fait une étape à Saint-Denis, où les sans-papiers ont été reçus par des élus dans la mairie, puis ont été accueillis dans une salle municipale pour un débat en compagnie d'habitants, de militants et d'élus locaux.

85. Convention PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis, 2010-2016, p. 6.

86. Réunion mi-parcours du PNRQAD de Saint-Denis, 22 novembre 2013.

87. Directrice de l'unité territoriale habitat de Saint-Denis, entretien n°4, mars 2009.

> la rue. […] Mais si les gens acceptent ça, c'est qu'ils n'ont pas d'autre solution. […] Nous sommes un peu schizophrènes, en tout cas face à des contradictions qui sont de plus en plus fortes. Et donc il va bien falloir que nous trouvions des outils adaptés, avec à la fois des solutions d'urgence, du provisoire…»
>
> Patrick Braouezec, colloque sur l'habitat indigne, 16 avril 2013

c) La stratégie de redynamisation commerciale du centre-ville de Saint-Denis

En complément du traitement de l'habitat dégradé, le projet PNRQAD de Saint-Denis comporte un important volet commercial. Il existe près de 700 commerces dans le centre de Saint-Denis[88], mais selon les élus locaux l'offre commerciale est de faible qualité :

> « Depuis le Moyen Âge avec la foire du Landy, Saint Denis est un carrefour commercial, puis ensuite avec l'axe République qui n'était pas ce qu'il est devenu aujourd'hui. Le centre a énormément de possibilités en termes d'offres, ce qui n'est pas le cas de tous les centres, mais il ne présente pas autant d'avantages en qualité en face. »
>
> Didier Paillard, maire de Saint-Denis, entretien réalisé par U. Soudek, juillet 2014

En outre, ils trouvent les commerces « ethniques » trop nombreux. En novembre 2013, au cours d'une réunion d'information aux habitants, le maire de Saint-Denis a affirmé : « Nous ne voulons pas de rues avec 60 % de sandwicheries, taxi phones et coiffeur. Il faut remettre de la diversité. »[89]. Par ailleurs, il a affirmé son intention de lutter contre les usages illégaux pratiqués par certains commerces dans le quartier de la Gare à l'ouest du centre-ville (débits de boisson illégaux, voire prostitution). A cet effet, il a pris un arrêté de fermeture des commerces après 20 heures dans le quartier de la gare pour « rendre le quartier à ses habitants et aux passants, rétablir la vie sociale en luttant contre le tapage nocturne et les attroupements alcoolisés »[90].

Le volet commercial du projet PNRQAD vise à « redynamiser » et « requalifier » l'offre commerciale dans le centre-ville de Saint-Denis, et en particulier dans le quartier de la gare. Ses grandes orientations sont les suivantes : renforcer la qualité et la diversité commerciale et artisanale du centre-ville[91] ; animer le centre-ville et le commerce dionysien ; accorder une place particulière au commerce de bouche (convention PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis, p. 33).

Dans la stratégie de redynamisation commerciale, deux segments de l'offre commerciale

88. Selon U. Soudek, qui a réalisé un relevé des commerces dans le centre ancien dans le cadre d'un stage au service commerce de la Ville de Saint-Denis en 2014 (Soudek, 2014).

89. Réunion mi-parcours du PNRQAD de Saint-Denis, 22 novembre 2013. La réunion était particulièrement agitée, ce qui peut s'expliquer par l'approche des élections municipales. Je remercie Ulrich Soudek de m'avoir transmis le compte-rendu de cette réunion.

90. Le premier arrêté a été pris à l'été 2013 et renouvelé à plusieurs reprises jusqu'au printemps 2014. Les commerces visés étaient « cinq bars fermés à plusieurs reprises pour tapage nocturne et non respect des horaires ainsi que des épiceries et salons de coiffure qui après 20h se transformaient de façon complètement illégale en débit de boisson et causaient des attroupements alcoolisés sur la voie publique. ». Cf. http://ville-saint-denis.fr/jcms/jcms/prod_59245/arretes-de-fermeture-de-commerces-pour-un-quartier-gare-partage-et-accueillant.

91. Par exemple en « favorisant le regroupement de cellules commerciales pour attirer des enseignes de qualité », ou encore « en encourageant la rénovation des vitrines qui restent peu séduisantes ».

sont privilégiés : le commerce de bouche, et les commerces d'art et d'artisanat. Concernant le commerce de bouche, le maire regrette la disparition de certains types d'établissements :

> « On rêve tous, enfin je crois, de redévelopper le commerce de bouche au niveau du carrefour avant le pavillon, on se souvient qu'avant il y avait un poissonnier, un boucher, etc. »
>
> Didier Paillard, maire de Saint-Denis, entretien réalisé par U. Soudek, juillet 2014

Par « commerces de bouche », les acteurs locaux désignent des commerces traditionnels français, « de qualité », qu'ils opposent aux commerces ethniques à bas coût, dont les boucheries halal. Ces « commerces de bouche » ne sont pourtant pas inexistants, mais ils sont insuffisamment mis en valeur selon cet extrait de la convention PNRQAD :

> « Dispersés sur le centre-ville, il existe de nombreux commerces de bouche de qualité. L'enjeu est de les réunir sur un ou plusieurs linéaires afin qu'ils gagnent en lisibilité. La principale intervention de la Ville porterait sur l'aide à l'implantation en permettant une installation facile pour le commerçant ou l'artisan. »
>
> Convention PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis 2010-2016, p. 33

Par ailleurs, la municipalité souhaite encourager l'installation de commerces dans le domaine artistique et artisanal :

> « Il y a aussi la question des commerces de patrimoine, autour des métiers d'art à développer sur le territoire. Tous ces éléments on n'a pas réussi à les consolider pour l'instant. »
>
> Didier Paillard, maire de Saint-Denis, entretien réalisé par U. Soudek, juillet 2014

Il existe quelques commerces de ce type dans le centre, en particulier *Franciade*, une association qui vend des objets artisanaux « dérivés du patrimoine de Saint-Denis ou de la Seine-Saint-Denis »[92]. L'objectif de la municipalité est de « développer dans le centre-ville un véritable pôle artisanal, en réunissant sur le secteur de la Basilique les artistes de qualité qui souhaitent s'établir sur la Ville, au motif que la Ville possède un passé historique et culturel fort qu'il est pertinent de développer » (Convention PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis, p. 33). A cet égard, la Ville met en place un projet de coopérative artistique dans un des axes commerçants principaux du centre-ville, la rue Gabriel Péri. Cet ancien garage accueillera un espace d'exposition artistique, ainsi qu'un bar biologique et équitable. Les politiques de soutien à l'entreprenariat du service commercial de Saint-Denis sont principalement orientées vers les projets artistiques et artisanaux (Soudek, 2014). Le contrat de développement territorial de Plaine Commune est structuré autour du thème de « la culture et la création ».

Quel lien peut-on établir entre cette stratégie de redynamisation commerciale et les objectifs de peuplement dans le centre ancien[93] ? Lors de la réunion de bilan mi-parcours du PNRQAD, l'adjoint à l'aménagement expliquait le lien entre la stratégie commerciale et le programme de requalification de l'habitat dégradé : « Si nous construisons des immeubles pour plus de diversité sociale, nous voulons mettre aussi de la diversité dans les commerces ». Ces transformations

92. Cf. www.franciade.fr.

93. Nous ne développons pas ici les moyens et outils mis en place pour transformer l'offre commerciale dans le centre de Saint-Denis, cela étant assez éloigné de notre objet de recherche.

de l'offre commerciale viseraient donc à satisfaire les nouveaux habitants des logements privés construits dans le quartier. Mais l'objectif est également de transformer l'image du quartier, d'y attirer une clientèle extérieure, des habitants d'autres villes et également des touristes :

> « Il faut pouvoir positionner Saint-Denis comme une des têtes du Grand Paris, une tête pas seulement commerciale mais aussi touristique, administrative, et lui redonner sa place de ville de sous-préfecture, de marché… Le problème étant qu'il y a une image négative de la ville et toutes les actions sont ralenties par ce problème d'image. »
>
> Ancien conseiller municipal délégué au commerce, entretien réalisé par U. Soudek, juillet 2014

La municipalité souhaite par exemple développer une offre hôtelière haut de gamme ; dans la ZAC Porte de Paris, il est prévu d'ouvrir un hôtel quatre étoiles. Mais les élus locaux réfutent tout lien entre leur politique de redynamisation commerciale et une éventuelle stratégie de gentrification :

> « Je suis contre la gentrification sur la ville. Il s'agit de redonner le rôle de pôle commercial dominant sur le bassin nord Île-de-France, sans pour autant trancher si nettement avec la population en place. Si certains éléments de stratégie sont forcément interprétés comme de la gentrification ce n'est pas la volonté initiale, et il s'agit toujours de répondre à la demande de la population locale et ne pas nécessairement attirer les Parisiens directement. Ce ne sont pas actuellement les cols blancs qui tirent le commerce vers le haut, il y a une nécessité de ne pas s'éloigner trop de la demande locale. On ne souhaite pas voir une gentrification aussi importante sur Saint-Denis que sur Montreuil. Bien que ce soit une orientation possible, la gentrification ne doit pas être celle exclusivement choisie. »
>
> Conseiller municipal dédié au commerce, entretien réalisé par U. Soudek, juin 2014

d) Conclusion : une stratégie globale de revalorisation du centre-ville de Saint-Denis

Quelque peu délaissé par les politiques locales pendant les années 1990, le centre-ville de Saint-Denis est réinvesti par la municipalité depuis les années 2000, et de nombreux projets urbains y sont réalisés. Ceux-ci ont trait à l'amélioration de l'habitat dégradé, la redynamisation de l'offre commerciale, ou encore la requalification des espaces publics. A travers ces projets, la municipalité espère transformer l'image du centre-ville de Saint-Denis, et diversifier son peuplement, en attirant des classes moyennes dans le quartier. Pour l'instant, l'état dégradé du bâti et la concentration de populations pauvres dans le quartier apparaissent comme des freins à la gentrification aux yeux des acteurs locaux.

6.3. Conclusion

En banlieue rouge, les opérations d'aménagement, intégrant des logements aux statuts variés, sont mobilisées par les collectivités pour diversifier l'offre de logement dans certains quartiers. La plupart des quartiers d'habitat social échappent toutefois à ce nouveau mode de production urbain. Cette production de logement diversifiée est censée se traduire par un peuplement mixte

associant classes populaires et classes moyennes à l'échelle des opérations d'aménagement, mais aussi de manière plus large à l'échelle du quartier où elles sont réalisées.

Dans le centre-ville de Saint-Denis, la volonté d'attirer des classes moyennes pour lutter contre la paupérisation du quartier se traduit par une stratégie globale de revitalisation du quartier.

Conclusion de la deuxième partie

Dans cette deuxième partie, nous avons caractérisé les transformations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge depuis les années 1980. Jusqu'à cette décennie, le logement social est resté un pilier des stratégies de production de logement, afin de favoriser l'accès de la classe ouvrière à un logement confortable.

A partir des années 1980, l'objectif de mixité sociale devient central dans les politiques locales. Dans un premier temps, il est mis en œuvre dans le parc social et à la fin du XX^{ème} siècle, il se traduit par une transformation des stratégies de production de logement. Les municipalités communistes décident d'ouvrir leur territoire à la promotion immobilière privée et de développer la production de logement privé. Les élus locaux portent des stratégies de diversification de l'offre de logement, en encourageant non seulement la construction de logements privés, mais aussi en variant les conventionnements des logements sociaux dans la production, et en favorisant l'accession sociale à la propriété. Ces transformations des politiques locales visent à stabiliser des ménages en ascension sociale, et à attirer des nouveaux habitants appartenant aux classes moyennes afin de lutter contre la paupérisation du peuplement. A Saint-Denis, ces orientations des politiques locales sont complétées par une stratégie de revalorisation globale du centre-ville, portant tant sur l'offre de logements que l'offre commerciale et les espaces publics.

De l'autre côté, les municipalités de la banlieue rouge s'attachent à produire des logements très sociaux pour loger les populations modestes présentes sur leur territoire, et plus largement à réguler les marchés fonciers et immobiliers pour contenir la hausse des prix et garantir la production de logement abordable à l'avenir. Ainsi, les objectifs de peuplement sont ambivalents, et la cible de population visée par les politiques locales de l'habitat est double, associant classes moyennes et classes populaires. L'intention des élus locaux serait de « garder la population en place tout en accueillant d'autres populations »□. En quelque sorte, c'est une politique de « gentrification maîtrisée », consistant à diversifier le peuplement en attirant des classes moyennes tout en assurant le « droit au logement pour tous » et en améliorant les conditions de logement des populations défavorisées, tant dans l'habitat privé que social. A Saint-Denis, les élus locaux avancent que l'installation de gentrifieurs dans la ville n'entraînera pas d'éviction des classes populaires et populations défavorisées, tant que les orientations des politiques de l'habitat garantissent leur accès à un logement sur le territoire. L'ampleur de la construction de logement social et la politique d'éradication de l'habitat insalubre assureraient le maintien des populations en difficulté dans la ville. Mais à cet égard, nous avons souligné la diminution de la production de logement social ces dernières années, qui se traduit par un recul du poids du parc social dans la ville. En outre, nous avons insisté sur les paradoxes des stratégies d'éradication de l'habitat indigne, qui entraînent une disparition du parc social de fait sans que cette offre ne soit compensée par une production équivalente de logement social aux loyers faibles.

Par ailleurs, nous avons montré qu'au-delà des transformations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge, ces dernières se caractérisent par un certain nombre de continuités. Les municipalités maintiennent un fort interventionnisme dans le champ de l'habitat, qu'elles mettent même en œuvre à l'échelle intercommunale. Ainsi, Saint-Denis a su favoriser un consensus communautaire autour de la nécessité de réguler les marchés fonciers et immobiliers, ce qui s'est traduit par la mise en place d'outils initiés par la Ville à l'échelle de l'agglomération. Dans ce cas, nous observons donc que l'intercommunalité n'a pas effacé les spécificités des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge. Il ne s'est pas produit de dépolitisation des politiques de l'habitat, comme cela a pu être observé dans d'autres contextes (Cordier, 2011 ; Desage, 2012). Enfin, nous avons souligné la permanence de pratiques caractéristiques du communisme municipal, marqué par une tradition d'innovation et d'invention dans les politiques locales. Surtout, nous avons insisté sur le « réformisme officieux » qui est toujours de mise en banlieue rouge et permet aux élus locaux de mener leurs politiques locales, tout en affichant une opposition forte à l'État (Bellanger, 2013).

Partie III

Stratégies résidentielles et inscription territoriale des classes moyennes : quelles interactions avec les politiques locales ?

Dans la 2ème partie de la thèse, nous avons montré que les orientations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge ont été redéfinies afin de stabiliser et d'attirer des classes moyennes. A présent, nous analysons les effets de ces transformations des politiques locales sur le peuplement, en étudiant les stratégies résidentielles et l'inscription territoriale des classes moyennes en banlieue rouge. Dans cette 3ème partie, nous mobilisons le deuxième volet de notre enquête de terrain, c'est-à-dire les entretiens avec des classes moyennes habitant Bagnolet et Saint-Denis. Nous avons choisi de les mener avec des ménages qui résident dans des logements privés. Il aurait également été pertinent d'analyser les stratégies résidentielles des classes moyennes habitant le parc social, dans la mesure où les élus locaux s'attachent aussi à attirer et stabiliser ces catégories sociales dans ce segment du parc[1]. Toutefois, la principale rupture des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge réside dans la production de logement privé et les stratégies de diversification du peuplement s'appuient surtout sur le parc de logement privé, neuf comme ancien.

Dans cette partie, nous analysons les interactions entre les politiques locales, les stratégies résidentielles des classes moyennes et leur inscription territoriale. Nous dépassons le champ des politiques locales de l'habitat, et abordons d'autres pans des politiques locales, en particulier les politiques culturelles et les dispositifs locaux de démocratie participative. En outre, nous cherchons à mesurer l'influence des contextes résidentiels sur les choix résidentiels des classes moyennes et leur inscription territoriale.

Dans un premier temps, nous analysons les stratégies résidentielles des classes moyennes (chapitre 7). Il s'agit d'articuler les différents facteurs qui ont conduit ces ménages à s'installer en banlieue rouge : rôle des prix de l'immobilier, aspirations à l'égard du logement et projets résidentiels, choix du quartier. L'identité populaire de la banlieue rouge favorise-t-elle l'installation de classes moyennes ? Les classes moyennes s'investissent-elles dans la rénovation de l'habitat dégradé comme l'espèrent les élus locaux ? Les transformations urbaines à l'œuvre en banlieue

1. De notre point de vue, c'est là un autre sujet qui appellerait une enquête de terrain distincte et il nous fallait donc faire des choix. Nous avions cependant commencé à creuser cette question lors d'une première enquête de terrain en master 1, dans la continuité des travaux de M-H. Bacqué et S. Fol sur l'opération de rénovation du centre-ville de Saint-Denis (Bacqué, Fol, 1997 ; Raad, 2008). Le chapitre 4 sur la production de logement social a montré l'intérêt de cette question, et nous envisageons éventuellement de poursuivre nos recherches sur ce thème.

rouge rendent-elles ces territoires attractifs pour les classes moyennes ?

Ensuite, nous analysons les pratiques des classes moyennes dans leur quartier et leurs formes d'investissement dans la vie locale (chapitre 8). Nous étudions l'influence du contexte local sur leurs pratiques, et la façon dont les classes moyennes contribuent à transformer leur quartier. Nous nous demandons si les politiques locales favorisent l'investissement dans la vie locale des classes moyennes.

Enfin, le chapitre 9 se penche sur le rapport à la mixité sociale des classes moyennes et leur ancrage territorial. Dans des quartiers où les classes moyennes sont minoritaires, leurs représentations de la mixité sociale jouent un rôle déterminant dans leur rapport au quartier et leur ancrage territorial. Ce chapitre nous permet ainsi de caractériser les modalités de l'ancrage territorial des classes moyennes : leur localisation en banlieue rouge ne représente-t-elle qu'une étape résidentielle de courte durée, ou leur implantation paraît-elle durable ? Dans quelle mesure les politiques locales contribuent-elles à l'ancrage territorial des classes moyennes ?

Chapitre 7. Stratégies résidentielles des classes moyennes : habiter en banlieue rouge pour satisfaire des exigences de logement

Ce chapitre se penche sur les stratégies résidentielles des classes moyennes : quels sont les différents facteurs qui conduisent des ménages de classes moyennes à habiter en banlieue rouge ? Quels arbitrages les mènent à choisir un logement en banlieue rouge ? Outre les déterminants sociaux des choix résidentiels identifiés dans la littérature scientifique, qui déclenchent les mobilités résidentielles, nous cherchons à analyser le rôle des prix immobiliers et des contextes résidentiels dans les stratégies des classes moyennes. Quelle est l'influence des caractéristiques urbaines et sociales des quartiers dans leurs choix résidentiels ? Le quartier n'est-il qu'un « choix par défaut », permettant aux classes moyennes de satisfaire leurs aspirations à l'égard du logement, tout en restant à proximité de la capitale ? Enfin, leur installation en banlieue rouge révèle-t-elle une préférence pour les quartiers populaires ?

Dans la première partie de ce chapitre, nous présentons le tissu urbain et la composition sociale des quartiers où s'est déroulée l'enquête de terrain auprès des classes moyennes. Ensuite, nous exposons les principales caractéristiques sociales de l'échantillon de l'enquête. Enfin, nous analysons les stratégies résidentielles des classes moyennes.

7.1. Tissu urbain et composition sociale des quartiers enquêtés

Les quartiers où nous avons réalisé notre enquête de terrain se caractérisent par une surreprésentation des classes moyennes par rapport à la ville où ils sont situés. Ces quartiers présentent des morphologies urbaines variées.

7.1.1. Morphologie urbaine des quartiers étudiés : une diversité des tissus urbains

Les quartiers étudiés sont tous marqués par une sous-représentation du parc social par rapport aux moyennes communales. Au-delà, les caractéristiques du parc de logement sont très variables, qu'il s'agisse de l'âge du bâti ou de la part de logements individuels. Nous avons choisi de ne pas limiter notre enquête de terrain aux quartiers de logement ancien, et d'intégrer la Plaine Saint-Denis, où la part de logement récent est relativement élevée.

a) Bagnolet : du centre ancien au tissu faubourien des Coutures, en passant par les quartiers d'habitat individuel

A Bagnolet, l'enquête de terrain a été menée dans trois quartiers : le centre-ville, centre sud (à l'est du centre-ville), le quartier des Coutures (au sud de la commune).

Le centre-ville correspond à l'IRIS 8, le centre-sud à l'IRIS 5 et les Coutures aux IRIS 10 et 11, que nous avons agrégés parce qu'ils présentent des caractéristiques proches, tant en termes de logement que de composition sociale. En outre, cette agrégation s'avérait nécessaire, l'un des deux IRIS comportant le label 2. On trouvera la carte du découpage en IRIS de Bagnolet en annexe

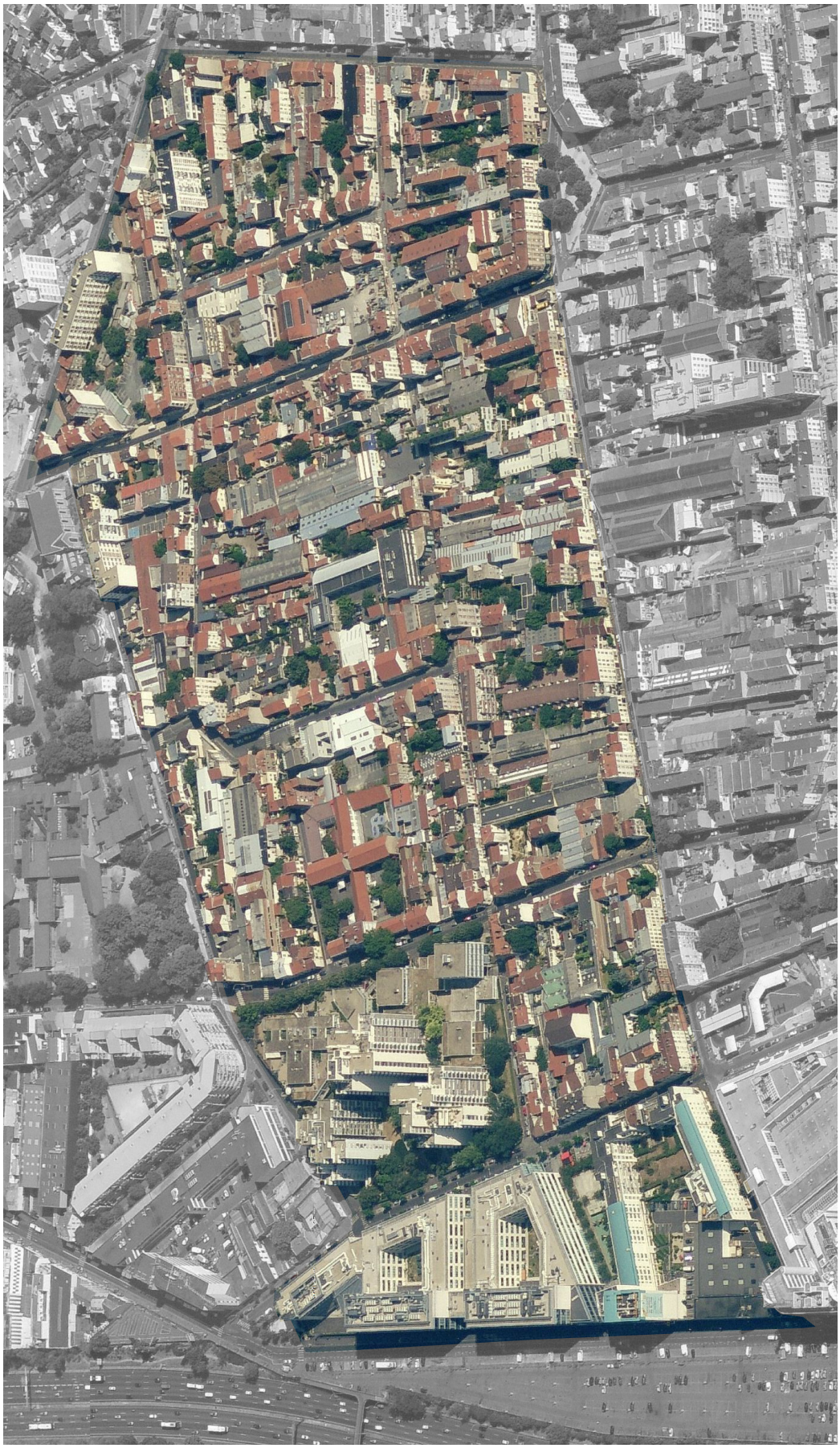
Figure 7.1. Le tissu urbain dans le centre-ville de Bagnolet

Source : Bing Maps, réalisation Lina Raad 2014

Figure 7.2. Le tissu urbain dans le quartier centre sud

Source : Bing Maps, réalisation Lina Raad 2014

Figure 7.3. Le tissu urbain des Coutures



Source : Bing Maps, réalisation Lina Raad 2014

Photographie 7.1. Une rue du centre-ville de Bagnolet (rue Charles Graindorge)

Au premier plan : immeuble ouvrier R + 3 et bâtiment industriel. A l'arrière plan : les tours Mercuriales
Source : Lina Raad 2014

Photographie 7.2. Le lotissement Bellevue dans le quartier centre sud

Source : Lina Raad 2014

Photographie 7.3. Le lotissement Viénotville dans le quartier centre sud

Au premier plan : rue pavillonnaire. A l'arrière plan : une tour de la Capsulerie en copropriété
Source : Lina Raad 2014

Le centre-ville de Bagnolet s'organise autour de la rue Sadi Carnot, correspondant au talweg, et sa perpendiculaire menant à la mairie, la rue Raoul Berton. Le bâti ancien y est prédominant, datant du début du XX^{ème} siècle, période où le village agricole commence à s'urbaniser. Le logement collectif est majoritaire, généralement du R+3 voire R+4, mais on trouve également des logements individuels. Le tissu bâti associe petits immeubles de rapport, anciens ateliers industriels, anciennes maisons de fermes, et quelques maisons bourgeoises. Le centre comprend également quelques opérations de logement récentes qui se mêlent à l'habitat ancien, en particulier autour de la place de la mairie, place Salvador Allende. La plupart des bâtiments sont alignés sur la rue. Les îlots sont de forme rectangulaire ; si les cœurs d'îlots accueillent un peu de verdure, ils sont dans l'ensemble très denses et occupés par des bâtiments dédiés aux équipements ou activités, parfois désaffectés. Les rues Sadi Carnot, Paul Vaillant Couturier et Raoul Berton sont les principales rues commerçantes : de nombreux commerces sont implantés en pied d'immeuble. Enfin, l'état du bâti est assez hétérogène : un certain nombre de bâtiments présentent des façades très dégradées voire murées, mais de nombreux ravalements ont été

réalisés ces dernières années[1]. Une coupure morphologique très nette distingue le centre-ville des alentours : le front est de la rue Sadi Carnot n'a pas été conservé, et derrière l'Eglise, que l'on peut considérer comme la limite du centre ancien, s'étend une opération de logement social datant des années 1960.

Les entretiens ont été menés dans un autre quartier, assez proche du centre-ville mais à la morphologie urbaine distincte. Nous le nommons « centre-sud » tel qu'il est qualifié dans les documents d'urbanisme locaux. Ce quartier de Bagnolet s'est développé sur d'anciennes carrières, remblayées à la fin du XIX^{ème} siècle. Au Nord et au Sud sont implantés deux lotissements d'habitat individuel datant du début du XX^{ème} siècle (les lotissements Bellevue et Viénotville), séparés par l'autoroute, le parc Jean Moulin et le quartier de tours de la Capsulerie. Cette zone est résidentielle ; il n'y a pratiquement aucune activité ou commerce. Les voies résidentielles sont peu larges, et assez arborées dans le lotissement Bellevue. Le bâti est notamment constitué d'anciennes maisons ouvrières, très souvent de l'habitat auto construit datant de la création des lotissements. Mais dans l'ensemble, les époques de construction des maisons sont assez variées, allant du début du XX^{ème} siècle à nos jours. Les constructions sont très hétérogènes, et rarement alignées sur la rue. Ce sont des maisons de taille assez modeste, comprenant en général un étage. Beaucoup de maisons sont mitoyennes et disposent de petits terrains, limitant les espaces extérieurs à une cour plutôt qu'un véritable jardin. Au centre du quartier, une importante opération de logements a été réalisée dans les années 1970, constituée d'un ensemble de tours de 20 étages, les Tours de la Capsulerie. Aucun îlot ne délimite l'implantation des tours, qui ont été construites en retrait des rues Sesto Fiorentino et Capsulerie, dans le sens de la pente. Ce n'est pas un quartier de dalle, même s'il existe des différences de niveaux importantes liées à la pente. Les premières tours, situées à proximité du talweg, sont des immeubles de logement social, qui ne font pas partie des zones enquêtées. Puis, en montant la pente, les tours suivantes sont des copropriétés, qui se distinguent par un aspect bâti plus imposant, et sont implantées au sein du parc Jean Moulin.

Enfin, le dernier quartier étudié est celui des Coutures, situé à l'extrême-sud de Bagnolet et limitrophe au Bas-Montreuil. Le bâti y est de type faubourien, très semblable à celui du Bas-Montreuil, décrit par A. Collet dans sa thèse (Collet, 2010). Le parcellaire, d'origine agricole, est découpé en formes de lamelles. Des voies de desserte locale peu larges traversent le quartier du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Les logements anciens sont surreprésentés, de manière plus prononcée que dans le centre-ville (cf. figure 7.4). Les logements collectifs sont majoritaires : ce sont principalement des petits immeubles allant du R+2 au R+6. Le bâti mêle des immeubles de rapport du début du XX^{ème} siècle, quelques maisons, et des anciens locaux dédiés à l'artisanat ou la petite industrie. Ces bâtiments industriels ou artisanaux sont souvent implantés en cœur d'îlot, et les logements à l'alignement de la rue. On trouve quelques impasses avec des petites maisons mitoyennes, d'anciens logements ouvriers qui ont pour beaucoup été transformés et rénovés (cf. figure 7.3). Les commerces sont très rares dans le quartier des Coutures, à l'exception de quelques

1. J'ai pu observer ces transformations depuis 4 ans, grâce à mon emménagement dans le centre de Bagnolet.

débits de boisson et boulangeries. Quelques immeubles de logements ont été construits au début des années 2000, à l'Ouest des Coutures, dans le cadre de la ZAC Eugène Varlin. De manière générale, le bâti des Coutures présente un aspect plus dégradé que dans le centre de Bagnolet. Plusieurs immeubles très dégradés et squattés ont été évacués et rasés ces dernières années, et le quartier fait l'objet d'une opération de requalification des quartiers dégradés (PNRQAD)[2].

Dans les différents quartiers étudiés, la part de locataires HLM est très inférieure à la moyenne bagnoletaise (41,8 %) : autour de 10 % aux Coutures, de 15 % dans le centre sud, elle est un peu plus élevée dans le centre (24 %). Aux Coutures, la part de locataires est très élevée, tandis que les propriétaires sont fortement surreprésentés dans le quartier centre sud (55 %), tout comme l'habitat individuel.

Figure 7.4. Principales caractéristiques des résidences principales dans les quartiers enquêtés à Bagnolet

	Centre	Centre sud	Coutures	Bagnolet
Taux maisons	25,4 %	30,3 %	15,1 %	13,8 %
Taux appartements	71,4 %	69,4 %	69,4 %	83,4 %
Taux propriétaires	34,5 %	55,5 %	35,3 %	32,7 %
Taux locataires	62,9 %	40,7 %	62,3 %	64,9 %
Taux HLM	23,9 %	15,2 %	10,1 %	41,8 %
Taux de logements construits avant 1949	35,9 %	24,2 %	46,9 %	20,6 %
Taux de logements construits entre 1949-1974	24,7 %	24,3 %	29,1 %	49,9 %
Taux de logements construits entre 1975-1989	21,9 %	23,2 %	10,2 %	18,9 %
Taux de logements construits entre 1990 et 2005	16,9 %	26,6 %	12,2 %	9,7 %

Source : Insee, recensement de la population, 2010 et 2008 pour l'âge des logements

b) Saint-Denis : le centre ancien et la Plaine Saint-Denis

A Saint-Denis, l'enquête de terrain a été menée dans deux quartiers : le centre ancien et la Plaine Saint-Denis[3].

Le centre-ville de Saint-Denis s'organise autour des rues perpendiculaires Gabriel Péri et République. Ce quartier correspond au noyau historique de Saint-Denis, protégé par des remparts au Moyen-Age. A l'est, le quartier est délimité par la Basilique et le parc de la Légion d'Honneur ; au sud, il s'étend jusqu'à la Porte de Paris ; la Gare de Saint-Denis marque la limite ouest du centre ancien ; enfin au nord le quartier s'étend jusqu'au Boulevard Félix Faure. Nous n'avons

2. Ce projet est géré à l'échelle intercommunale et concerne aussi une partie du Bas-Montreuil.

3. Pour le centre ancien de Saint-Denis, cela correspond aux Grands Quartiers 8 (centre-ville Basilique) et 9 (République Gare Porte de Paris) de l'Insee, auxquels nous avons retirés l'IRIS 0801 (opération de rénovation du centre-ville de Saint-Denis réalisée dans les années 1980). Pour la Plaine, cela correspond au Grand Quartier 11 (Plaine). On trouvera la carte du découpage en IRIS de Saint-Denis en annexe.

pas intégré dans notre enquête l'IRIS situé dans le Nord-Est du centre-ville[4], correspondant à l'opération de rénovation réalisée dans les années 1980, où le parc social représente près de 80 % des logements.

Dans le centre ancien de Saint-Denis, le tissu bâti est dense, constitué d'îlots irréguliers occupés par des logements (cf. figure 7.6). On trouve de nombreux commerces en pied d'immeuble dans les rues Gabriel Péri et République. Les immeubles, autour de R+4 à R+6, sont majoritairement à l'alignement des rues. Le quartier est marqué par une surreprésentation des logements construits avant 1949, qui constituent 59,6 % des résidences principales contre 30 % en moyenne à Saint-Denis (cf. figure 7.5). Les données FILOCOM présentées dans le diagnostic sur l'habitat dégradé dans le centre-ville de Saint-Denis nous indiquent même que le parc de logement est principalement constitué de bâtiments construits avant 1915 (59,2 % du parc dans le centre ancien)[5]. Dans ce tissu ancien, les immeubles de rapport construits pour loger des ouvriers dominent, et beaucoup présentent un aspect très dégradé, en particulier dans les rues Gabriel Péri et République, mais aussi à l'ouest du centre-ville à proximité de la Gare. C'est d'ailleurs dans cette partie du centre-ville qu'est réalisé le projet PNRQAD, ainsi que dans le sud du centre-ville, à proximité de la Porte de Paris (cf. chapitre 6). L'habitat ouvrier domine, mais le tissu urbain du centre ancien n'est pas de type faubourien : par rapport aux Coutures de Bagnolet, les bâtiments étaient principalement dédiés au logement. Les anciens locaux d'activités industrielles ou artisanales sont assez rares dans le centre ancien de Saint-Denis : la majorité des activités de ce type étaient implantées dans le quartier de la Plaine Saint-Denis. Outre l'habitat ouvrier, on trouve quelques logements anciens bourgeois, principalement autour des rues des Ursulines et Catulienne, qui sont les plus valorisées du centre ancien (cf. photographies 7.4). Enfin, quelques immeubles d'habitation plus récents ont été construits dans le centre-ville, en particulier sur le Boulevard Marcel Sembat. La part des logements construits entre 1990 et 2005 reste toutefois très faible (cf. figure 7.5). En bordure du centre-ville, le parc de logement va connaître un fort renouvellement ces prochaines années, dans le cadre des ZAC Confluence et Porte de Paris (cf. chapitre 5). Par rapport au centre-ville de Bagnolet, on note que la part de logements individuels est très faible dans l'ensemble des résidences principales (cf. figure 7.5).

La Plaine Saint-Denis est une ancienne zone dédiée aux activités industrielles. Le quartier est délimité par des voies de communication importantes : les voies ferrées du faisceau de la gare du nord à l'ouest, le périphérique au sud, le canal de Saint-Denis à l'est et au nord. Le quartier est également traversé par des réseaux routiers et ferroviaires : l'autoroute A1, aujourd'hui enterrée, qui traverse la Plaine du sud au nord ; les voies du RER B, en direction de Roissy, qui traversent le quartier d'ouest en est. Le bâti industriel, bien que tendant à disparaître, marque encore fortement la morphologie du quartier. Il s'agit-là d'îlots industriels de grande taille, surtout dans la partie sud du quartier. Mais ce bâti a été progressivement remplacé par des logements collectifs

4. Il s'agit de l'IRIS centre-ville Basilique 1 (IRIS 0801).

5. Etude pré-opérationnelle pour la requalification de l'habitat dégradé du centre-ville de Saint-Denis (données FILOCOM 2005).

ou des immeubles tertiaires. Cette évolution est très marquée dans le nord du quartier, autour du Stade de France, et entre l'A86 et les voies du RER B. On y trouve des immeubles modernes de logement ou de bureau, installés sur les anciens îlots industriels dont ils ont conservés les dimensions. Les hauteurs de ces bâtiments récents sont relativement homogènes, autour de R+7 / R+9. Cette partie nord du quartier tend à s'homogénéiser en termes de formes urbaines. Au sud des voies du RER, le tissu urbain est plus hétérogène. Les îlots, issus des emprises industrielles sont également de dimensions importantes, et sont généralement occupés par une seule fonction. Si à l'extrême sud l'industrie domine encore, on trouve ailleurs une importante diversité de fonctions : des immeubles de logement modernes font face à des îlots industriels anciens, des immeubles de bureau font face à un bâti industriel plus récent. Dans leur grande majorité, les immeubles de logement et de bureau récents sont implantés dans des îlots ouverts, de formes orthogonales et régulières.

Malgré les transformations majeures qu'a connu le quartier, les logements anciens, plus hétérogènes, n'ont pas totalement disparu. Quelques rues ou îlots sont ainsi occupés par des logements anciens, majoritairement collectifs, bien que quelques logements individuels groupés subsistent ça et là.

Figure 7.5. Principales caractéristiques des résidences principales dans les quartiers enquêtés à Saint-Denis

	Centre rénové	Centre ancien	Plaine	Saint-Denis
Taux maisons	0,2 %	3,6 %	4,5 %	8,4 %
Taux appartements	93,3 %	90,1 %	91,4 %	87,6 %
Taux propriétaires	2,7 %	28,5 %	19,4 %	23,0 %
Taux locataires	95,5 %	67,4 %	76,0 %	73,9 %
Taux HLM	68,1 %	12,9 %	25,4 %	37,7 %
Taux de logements construits avant 1949	9,9 %	59,6 %	39,1 %	30,1 %
Taux de logements construits entre 1949-1974	3,9 %	18,1 %	3,1 %	35,5 %
Taux de logements construits entre 1975-1989	45,4 %	8,9 %	2,7 %	14,3 %
Taux de logements construits entre 1990 et 2005	40,5 %	8,6 %	35,4 %	14,9 %

Source : Insee, recensement de la population, 2010 et 2008 pour l'âge des logements

Le centre ancien de Saint-Denis correspond aux Grands Quartiers 8 (centre-ville Basilique) et 9 (République Gare Porte de Paris) de l'Insee, auxquels nous avons retirés l'IRIS 0801 (opération de rénovation du centre-ville de Saint-Denis réalisée dans les années 1980). La Plaine correspond au Grand Quartier 11 (Plaine). On trouvera la carte du découpage en IRIS de Saint-Denis en annexe.

Figure 7.6. Le tissu urbain dans le centre ancien de Saint-Denis

Source : Bing Maps, réalisation Lina Raad 2014

Figure 7.7. Le tissu urbain à la Plaine Saint-Denis (nord)

Source : Bing Maps, réalisation Lina Raad 2014

Figure 7.8. Le tissu urbain à la Plaine Saint-Denis (sud)

Source : Bing Maps, réalisation Lina Raad 2014

Photographie 7.4. Logements bourgeois dans le centre ancien de Saint-Denis (rue Catulienne)

Source : Lina Raad 2014

Photographie7.5. Logements ouvriers réhabilités dans le centre ancien de Saint-Denis

Au premier plan : ancienne usine transformée en copropriété de 8 lots. A l'arrière plan : immeuble ouvrier du début du XX^{ème} siècle.

Source : Lina Raad 2014

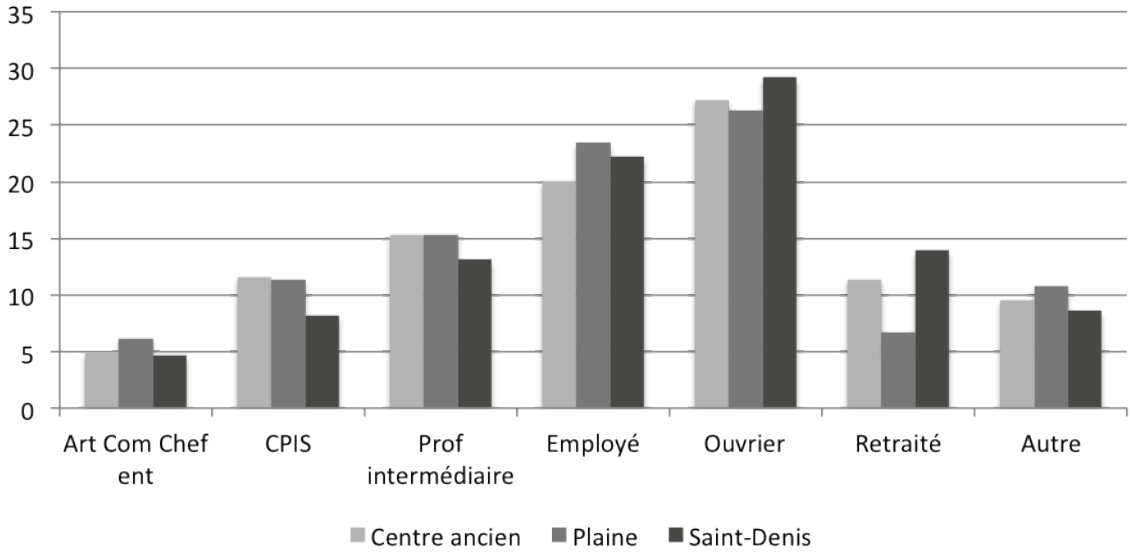
Photographie 7.6. Le square Fratellini à la Plaine Saint-Denis, à proximité de la Gare Saint-Denis Stade de France

Source : Lina Raad 2014

7.1.2. Caractéristiques sociales et transformations sociales

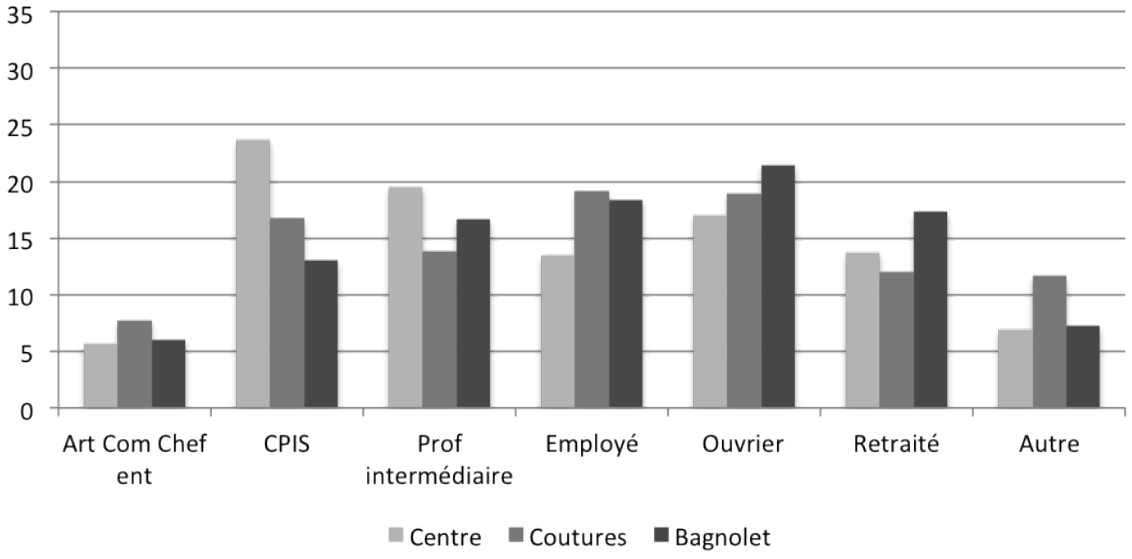
Dans les différents quartiers étudiés, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires est surreprésentée dans la population des ménages par rapport aux moyennes communales (cf. figures 7.9 et 7.10). Nous considérons que ces catégories socio-professionnelles correspondent peu ou prou aux classes moyennes. Il existe des variations importantes entre les terrains, selon les communes et les quartiers. Le poids de ces catégories socio-professionnelles dans la population des ménages est plus marqué à Bagnolet (30 %) qu'à Saint-Denis (21 %). Le centre-ville de Bagnolet est le quartier où le poids des CPIS et professions intermédiaires est le plus élevé (44 % de la population des ménages en 2010). Le quartier des Coutures présente une composition sociale plus proche de la moyenne bagnoletaise : les CPIS y sont légèrement surreprésentées, et les professions intermédiaires légèrement sous-représentées. La part des catégories populaires (employés et ouvriers) reste majoritaire (38 % de la population des ménages). A Saint-Denis, le centre ancien et la Plaine Saint-Denis présentent des compositions sociales assez proches. A la différence des quartiers étudiés à Bagnolet, la part des professions intermédiaires est plus élevée que la part des CPIS. Si les classes moyennes sont surreprésentées dans le centre ancien de Saint-Denis et à la Plaine Saint-Denis, la part des catégories populaires (employés et ouvriers) reste largement majoritaire et proche de la moyenne communale (autour de 50 % de la population des ménages).

Figure 7.9. Distribution sociale comparée de la population des ménages dans le centre ancien de Saint-Denis, à la Plaine Saint-Denis et à Saint-Denis en 2010



Source : Insee, Recensement de la population 2010, exploitation complémentaire

Figure 7.10. Distribution sociale comparée de la population des ménages dans le centre-ville de Bagnolet, aux Coutures et à Bagnolet en 2010

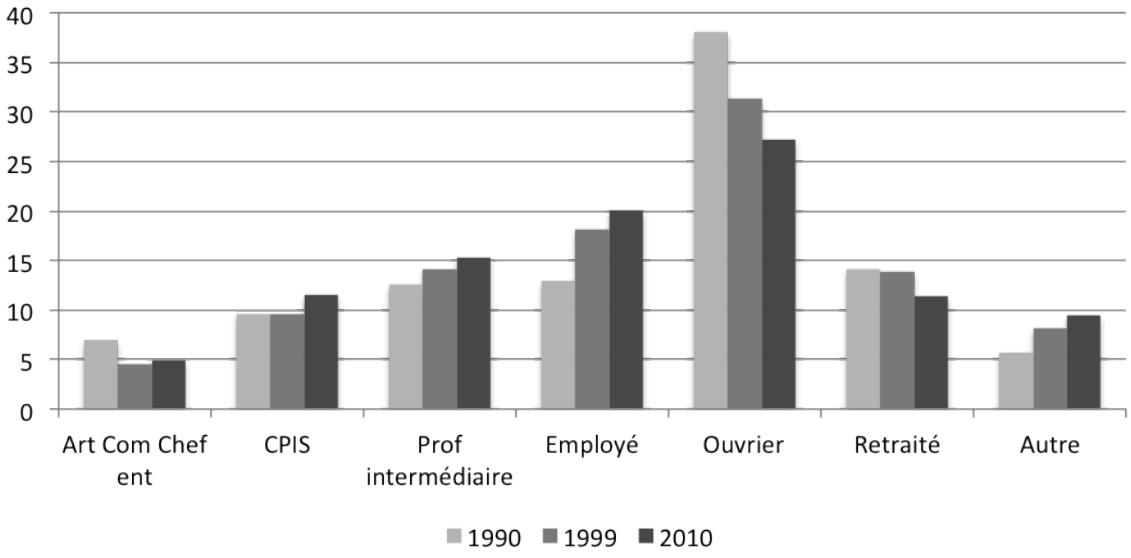


Source : Insee, Recensement de la population 2010, exploitation complémentaire

Dans tous les quartiers étudiés, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires a progressé dans la population des ménages entre 1990 et 2010 (cf. figures 7.11 à 7.14). Mais à Saint-Denis, leur croissance a été nettement moins marquée qu'à Bagnolet. Dans le centre ancien de Saint-Denis, ces catégories socio-professionnelles ont peu progressé : elles représentaient à elles deux 23 % de la population des ménages en 1990 et 27 % en 2010, soit une croissance de quatre points. Entre 1990 et 1999, on note que la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est restée stable dans le centre ancien de Saint-Denis. Dans ce quartier, le déclin des ouvriers a en partie été compensé par une croissance des employés, surtout entre 1990 et 1999. A la Plaine Saint-Denis, la croissance des classes moyennes a été plus importante que dans le centre ancien. Entre 1990 et 1999, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires est restée à peu près stable ; c'est surtout entre 1999 et 2010 qu'elle a progressé, en lien avec les niveaux élevés de production de logements privés (cf. chapitre 5). Au cours de cette dernière période, la part des CPIS est passée de 2 à 11 % de la population des ménages, et celle des professions intermédiaires de 8 à 15 %. Le déclin des ouvriers a été plus marqué que dans le centre ancien, et n'a été que faiblement compensé par la croissance des employés.

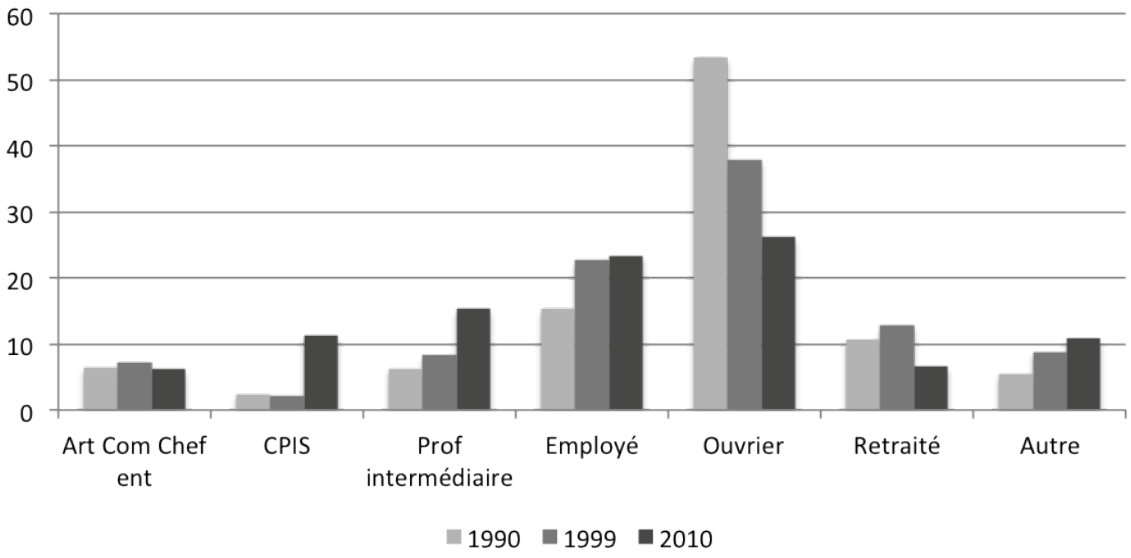
Dans le centre-ville de Bagnolet, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures a fortement progressé entre 1990 et 2010, passant de 13 à 24 % de la population des ménages. Cette croissance a surtout concerné la fin de la période, entre 1999 et 2010. A l'inverse, la part des professions intermédiaires a augmenté entre 1990 et 1999 (de 14 à 21 % de la population des ménages), mais a ensuite très légèrement reculé entre 1999 et 2010. Dans le centre de Bagnolet, le déclin des ouvriers dans la population des ménages a été très prononcé entre 1990 et 2010, mais à la différence du centre ancien de Saint-Denis, il n'a pas été compensé par une croissance des employés. Ainsi, en 2010, les classes moyennes sont devenues majoritaires dans le quartier, représentant 44 % de la population des ménages, tandis que les catégories populaires ne constituent plus que 30 %. Aux Coutures, la progression des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires a été moins importante que dans le centre-ville de Bagnolet. Entre 1999 et 2010, la part des professions intermédiaires a gagné deux points et celle des CPIS sept points. Comme dans le centre, la croissance des CPIS a surtout caractérisé la fin de la période. Entre 1990 et 1999, la part des ouvriers et employés est restée stable aux Coutures. Entre 1999 et 2010, la part des ouvriers a fortement décliné, perdant 11 points dans la population des ménages. Ce déclin est en partie compensé par une croissance des employés, qui ne progresse pas autant en valeur absolue toutefois. Enfin, on note que la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise a fortement décliné entre 1990 et 2010 : ces catégories sociales étaient surreprésentées dans les Coutures en 1990, ce qui s'explique vraisemblablement par le maintien d'activités artisanales dans le quartier. Finalement, on peut retenir que les transformations sociales des Coutures sont plus marquées entre 1999 et 2010 qu'au début de la période, et on commence à observer un remplacement des ouvriers et artisans par des cadres et professions intellectuelles supérieures.

Figure 7.11. Evolution de la part des catégories sociales dans la population des ménages dans le centre ancien de Saint-Denis entre 1990 et 2010



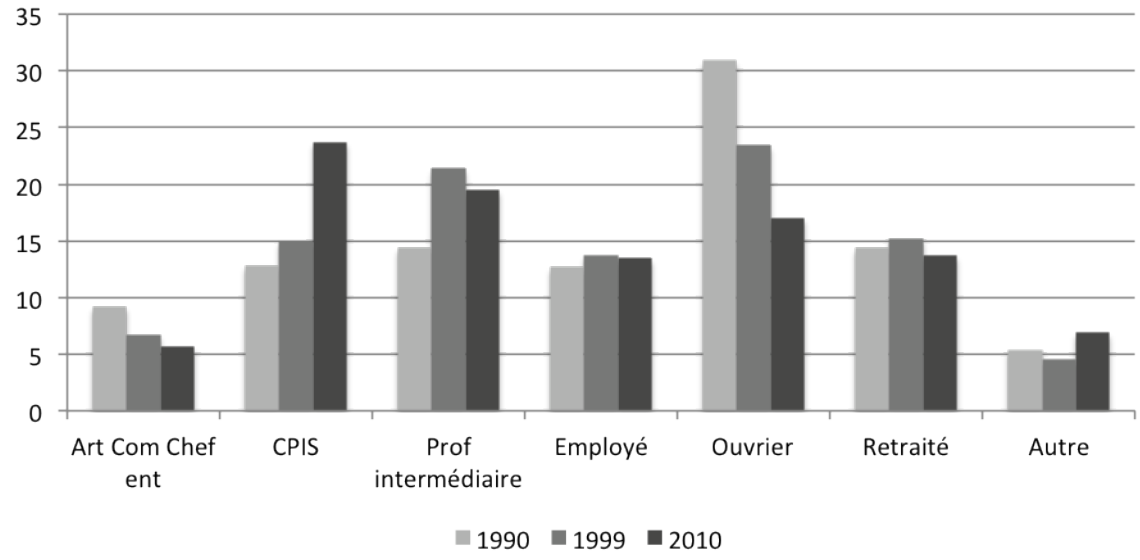
Source : Insee, Recensements de la population 1990, 1999 et 2010

Figure 7.12. Evolution de la part des catégories sociales dans la population des ménages à la Plaine Saint-Denis entre 1990 et 2010



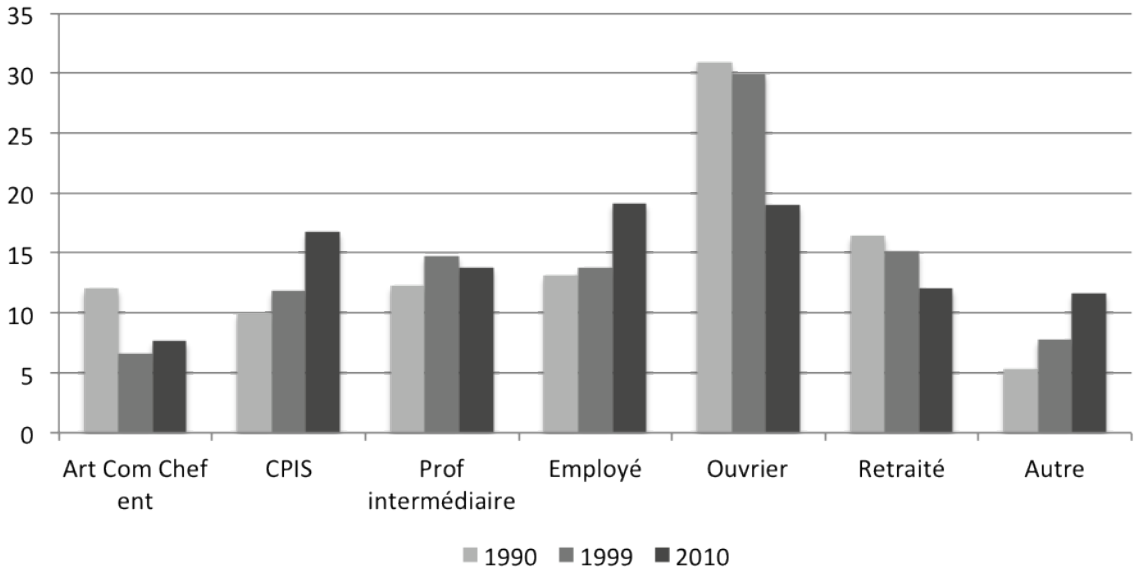
Source : Insee, Recensements de la population 1990, 1999 et 2010

Figure 7.13. Evolution de la part des catégories sociales dans la population des ménages dans le centre-ville de Bagnolet entre 1990 et 2010



Source : Insee, Recensements de la population 1990, 1999 et 2010

Figure 7.14. Evolution de la part des catégories sociales dans la population des ménages aux Coutures de Bagnolet entre 1990 et 2010



Source : Insee, Recensements de la population 1990, 1999 et 2010

7.2. Trajectoires sociales et résidentielles des classes moyennes

Nous avons réalisé des entretiens avec des classes moyennes habitant les différents quartiers présentés dans la première partie du chapitre. Au total, le nombre d'entretiens s'élève à 51. Parmi ceux-ci, cinq ont été réalisés avec deux membres de couples, ce qui porte le nombre d'enquêtés à 57. Nous avons réalisé un plus grand nombre d'entretiens à Saint-Denis, où nous avons commencé l'enquête de terrain dès 2009 dans le cadre d'un mémoire de master (31 entretiens à Saint-Denis et 20 à Bagnolet). La majorité des enquêtés dionysiens habite le centre ancien, et huit résident à la Plaine Saint-Denis. En outre, parmi les habitants du centre ancien, deux résidaient à la Plaine Saint-Denis et ont déménagé dans le centre-ville au bout de quelques années. A Bagnolet, la majorité des enquêtés vit dans le centre-ville, dans le cœur du centre ou dans les rues pavillonnaires et tours situées dans le quartier centre sud. Seuls cinq enquêtés résident dans le quartier des Coutures, où nous avons eu plus de mal à entrer en contact avec des classes moyennes. Pour la méthode de l'enquête de terrain, nous renvoyons à l'introduction générale de la thèse, ainsi qu'à la grille d'entretien en annexe.

7.2.1. Caractéristiques et trajectoires sociales des enquêtés

La majorité des enquêtés appartiennent à la catégorie socio-professionnelle des cadres et professions intellectuelles supérieures : on compte un peu plus de cadres de la fonction publique, professions intellectuelles et artistiques que de cadres d'entreprise (cf. figures 7.15). Les autres enquêtés exercent principalement des professions intermédiaires, surtout dans le secteur privé. Enfin, le reste des enquêtés sont des indépendants, principalement des commerçants et assimilés : ce sont des individus qui ont créé leur entreprise dans des secteurs divers (finance, informatique, commerce). Les indépendants sont également représentés parmi les professions intermédiaires, qui comprennent par exemple des graphistes indépendants. Si l'on regroupe les enquêtés par secteur, on constate que la moitié exerce des professions dans le secteur public, comme cadres ou professions intermédiaires, et l'autre moitié dans le secteur privé (cadres, professions intermédiaires et indépendants). Les professions culturelles sont bien représentées dans notre échantillon : on compte huit enquêtés exerçant des professions de l'information, des arts et des spectacles (PIAS), et le même nombre occupant des positions intermédiaires dans le champ culturel (graphistes, techniciens). Enfin, notre échantillon comporte cinq retraités, dont un ancien ouvrier qui a connu une forte ascension sociale. Nous n'avons pas d'étudiants dans notre échantillon.

Les enquêtés ont très majoritairement fait des études supérieures longues (Bac + 4 et plus) : ils sont 45 dans ce cas. Quelques-uns ont fait des études supérieures courtes (six), trois se sont arrêtés au bac, et trois n'ont pas le bac mais ont connu une ascension sociale au cours de leur carrière professionnelle.

En termes de caractéristiques familiales, les couples avec enfants sont majoritaires ; ils ont pour la plupart entre 30 et 44 ans. On compte également deux familles monoparentales. Le reste des enquêtés est principalement constitué de couples sans enfant. Enfin viennent les personnes seules.

Les revenus des enquêtés sont très variables, allant de 1 000 € à 5 000 € nets mensuels par actif. Les couples sont principalement des ménages bi-actifs, et leurs revenus vont jusqu'à 8 000 € par mois. La plupart des couples bi-actifs ont des revenus compris entre 4 500 et 6 000 € mensuels. Quelques-uns ont des positions professionnelles plus instables, comme les intermittents du spectacle, ce qui se traduit par des revenus irréguliers et plus modestes.

Quant aux trajectoires sociales des enquêtés, évaluées grâce à la position sociale de leurs parents, elles sont diverses. La moitié des enquêtés a connu une trajectoire sociale ascendante, leurs parents occupants des positions plus modestes au sein des classes moyennes, ou appartenant aux classes populaires Parmi nos enquêtés, environ un cinquième ont des origines populaires. L'autre moitié des enquêtés se caractérise par une trajectoire sociale stable[6].

Enfin, un cinquième des enquêtés ont des origines immigrées variées (Algérie, Angleterre, Espagne, Inde, Portugal, Vietnam), et quatre enquêtés sont en couple avec des personnes d'origine immigrée (Afrique Noire). La majorité des enquêtés d'origine immigrée a grandi en France, et tous ont la nationalité française. Quelques enquêtés sont à la fois d'origine immigrée et populaire (cinq).

Figure 7.15. Les caractéristiques sociales des enquêtés[7]

CSP (d'après nomenclature en 24 postes)	Nombre d'enquêtés
Commerçants et assimilés	6
Professions libérales	1
Cadres de la fonction publique, professions intellectuelles et artistiques	19
Cadres d'entreprise	13
Professions intermédiaires de l'enseignement, de la santé, de la fonction publique	4
Professions intermédiaires administratives et commerciales d'entreprise	9
Anciens cadres et professions intermédiaires	4
Anciens employés et ouvriers	1

6. Nous ne détaillons pas plus les trajectoires sociales des enquêtés, puisque nous revenons dessus dans les analyses de cette troisième partie, en particulier dans le chapitre 9.

7. La variation du nombre d'enquêtés selon les tableaux est liée à la prise en compte des membres des couples lorsque les entretiens étaient réalisés avec leurs deux représentants. Pour plus de détails sur les caractéristiques sociales des enquêtés, on se reportera au synopsis en annexe.

Diplômes	Nombre d'enquêtés
Inférieur au Bac	3
Bac	3
Etudes supérieures courtes	6
Etudes supérieures longues	45

Tranche d'âge	Nombre d'enquêtés
15-29 ans	5
30-44 ans	30
45-59 ans	16
60-74 ans	6

Structure familiale	Nombre d'enquêtés
Ménages d'une personne	7
Autres ménages sans famille	1
Couple sans enfant	13
Couple avec enfant	27
Famille monoparentale	2

Source : enquête de terrain à Bagnolet et Saint-Denis

7.2.2. Diversité des parcours résidentiels : une majorité de ménages qui quittent Paris, mais des origines résidentielles variées

Avant de s'installer en banlieue rouge, la majorité des enquêtés résidaient à Paris, principalement dans des quartiers populaires situés dans les arrondissements périphériques (18ème, 19ème, 20ème arrondissements). D'autres habitaient des zones plus centrales ou des quartiers plus aisés, comme le Marais, les 12ème et 15ème arrondissements. Pour autant, ils n'ont pas tous vécu longtemps dans la capitale : certains n'y ont fait qu'un bref passage pendant leurs études ou au début de leur carrière professionnelle, après une enfance en Province ou en grande couronne francilienne. C'est le cas de Marianne qui a grandi dans le Val d'Oise et a vécu pendant un an dans le 20ème arrondissement, lorsqu'elle terminait ses études d'urbanisme. Elle a ensuite déménagé au gré de ses opportunités professionnelles, à Argenteuil, au Cameroun, puis en province, et elle s'est installée à Bagnolet après un an et demi passé à Londres. Pour ces jeunes étudiants ou actifs originaires de province ou de banlieue lointaine, la capitale était investie d'une forte valeur symbolique, et y habiter symbolisait leur ascension sociale. D'autres enquêtés ont vécu longtemps dans la capitale, dans différents logements, connaissant un parcours résidentiel ascendant, sans forcément accéder à la propriété. Les quelques enquêtés qui ne résidaient pas à Paris avant de s'installer en banlieue rouge habitaient en province, ou dans d'autres villes de la banlieue populaire (La Courneuve, Ivry-sur-Seine, Montreuil, Saint-Ouen)[8].

8. Ces enquêtés sont très minoritaires : deux se sont installés en banlieue rouge en arrivant de Province et sept vivaient déjà en banlieue.

Les origines résidentielles des enquêtés sont très variées (figure 7.16). La moitié des enquêtés ont grandi en province, soit dans des grandes villes ou des villes moyennes, soit dans un environnement périurbain ou rural. Quelques enquêtés ont des origines étrangères (Angleterre principalement, et Algérie pour une enquêtée) : ils sont arrivés en France à l'adolescence ou pour leurs études. Le reste des enquêtés a grandi en région parisienne, principalement en banlieue. Seuls quelques-uns ont passé leur enfance dans la capitale.

Figure 7.16. Des enquêtés aux origines résidentielles variées

	Origines résidentielles	Nombre d'enquêtés
Région parisienne	Paris	6
	Proche Banlieue	10
	Grande banlieue	8
Province	Grande ville	4
	Ville moyenne	10
	Périurbain	7
	Rural	8
Etranger		4

Source : enquête de terrain à Bagnolet et Saint-Denis

La majorité des enquêtés n'ont pas grandi dans des quartiers populaires, mais dans des quartiers relativement mixtes où les classes moyennes représentaient le principal groupe de population (un peu plus de la moitié des enquêtés), ou des quartiers aisés (à peu près un cinquième des enquêtés). Les enquêtés qui ont passé leur enfance dans des quartiers populaires (à Paris, mais surtout en proche banlieue parisienne ou dans des villes de province) ne représentent qu'un cinquième de l'échantillon.

Dans la majorité des cas, les parents des enquêtés étaient propriétaires. Seuls quelques-uns ont grandi dans des logements sociaux, des logements de fonction, ou un logement loi 1948 pour une enquêtée, mais aucun dans le secteur locatif libre. Comme leurs parents, les enquêtés sont pratiquement tous propriétaires. L'échantillon ne compte que quatre locataires, mais un cinquième des enquêtés a d'abord loué un logement, avant d'accéder à la propriété dans le même quartier ou la même ville, à Bagnolet comme à Saint-Denis. Par exemple, Guy ou Riwal ont tous les deux loué un appartement à la Plaine Saint-Denis, et au bout de trois ans, ils ont acheté un appartement dans le centre de Saint-Denis. Les parcours résidentiels des enquêtés qui commencent par louer un logement en banlieue rouge avant d'accéder à la propriété sont révélateurs d'un certain ancrage local, même si leurs rapports au quartier et à la mixité sociale sont variables. Outre ces enquêtés qui ont été locataires dans un premier temps, l'installation en banlieue rouge est motivée par la volonté d'accéder à la propriété, très souvent pour la première fois. L'emménagement en banlieue rouge permet aux enquêtés de gravir une

étape supplémentaire dans leurs trajectoires résidentielles ascendantes : ils peuvent y acheter un logement (ou louer dans un premier temps), souvent plus spacieux que le précédent, et satisfaire un certain nombre d'exigences matérielles et symboliques à l'égard du logement.

7.2.3. Des mobilités résidentielles principalement motivées par une installation en couple ou la naissance d'un enfant

Les mobilités résidentielles des ménages résultent de déterminants sociaux variés et interdépendants, d'ordre professionnel, familial, ou liés aux cycles de vie (Authier, 2010 ; Vignal, 2010). Pour nos enquêtés, la recherche de logement correspond la plupart du temps à la naissance d'un enfant ou l'installation en couple, intervenant le plus souvent au début de la vie active. Ces moments du cycle de vie suscitent fréquemment le désir d'accéder à la propriété, l'acquisition d'un logement représentant à la fois un investissement économique, qui permet la constitution d'un patrimoine durable et transmissible, mais également un investissement social reposant sur un projet de reproduction biologique et sociale (Bourdieu, 2000). L'installation en couple procède par étapes : une dizaine de couples ont commencé par louer un logement en banlieue rouge, avant d'accéder à la propriété dans la même commune, voir dans le même quartier. Par exemple, Laurence et son conjoint ont quitté le 18ème arrondissement de Paris à la naissance de leur premier enfant pour louer un logement plus grand à Saint-Denis. Lorsqu'ils ont voulu déménager au bout d'un an parce que l'appartement ne leur convenait pas, ils se sont rendus compte qu'ils pouvaient accéder à la propriété à Saint-Denis :

> « On a acheté assez…assez euh…sans forcément euh…on a acheté sans…sans…sans avoir euh…l'ambition d'être propriétaires en fait. C'est-à-dire qu'en fait on était dans un appartement qu'était pas génial en fait, à Saint-Denis, qu'était pas très bien organisé, on n'était pas très bien (…) C'est surtout qu'il était pas…pas terrible en fait et puis, on avait des voisins…un peu désagréables, le propriétaire, c'était une catastrophe. Du coup on a très vite eu envie de partir de cet appartement. Et euh…quand on s'est dit…on a commencé un peu à chercher, et on s'est rendus compte que…en achetant, c'était peut-être mieux, qu'y avait plus de propositions en achat, à Saint-Denis et euh…et on s'est dit « bah allons-y, achetons » et puis voilà euh, on s'est mis comme objectif d'avoir un…de faire un emprunt quoi, avec un emprunt qui correspondait à un loyer et puis… Disons qu'on n'a pas…voilà, on n'est pas…voilà, on n'est pas…euh, on n'a pas eu un désir forcément de…d'accéder à la propriété quoi. »
>
> Laurence, 38 ans, monteuse dans le cinéma, en couple avec enfants, centre de Saint-Denis

L'achat d'un logement dans la même commune ou le même quartier témoigne d'un ancrage territorial. En 2011, Solène, alors âgée de 27 ans, s'est installée avec son compagnon dans un appartement en location dans le centre de Saint-Denis. Au bout de deux ans et demi, ils ont cherché à acheter un appartement dans le même quartier, où ils avaient développé un réseau de sociabilité.

Outre l'installation en couple ou la naissance d'un enfant, d'autres raisons familiales peuvent déclencher la recherche de logement, comme une séparation, mais les enquêtés dans ce cas sont peu nombreux. Enfin, pour les personnes vivant seules, un héritage ou une donation familiale a

pu provoquer un désir d'accéder à la propriété, le remboursement d'un prêt n'apparaissant alors pas plus coûteux qu'un loyer.

Les autres raisons qui déclenchent la recherche de logement sont d'ordre professionnel. Certains enquêtés arrivent en région parisienne pour leurs études ou leur carrière professionnelle, et s'installent provisoirement chez des proches le temps de trouver un logement. D'autres travaillent à domicile, partiellement ou à temps plein, et recherchent un logement suffisamment spacieux pour exercer leur activité professionnelle, à l'image des gentrifieurs du Bas-Montreuil étudiés par A. Collet (Collet, 2008). Ce sont souvent des personnes qui exercent des activités artistiques ou des indépendants, comme Nathalie qui est graphiste, ou Dominique, qui lance une entreprise de création de chaussures.

Enfin, l'installation en banlieue rouge correspond pour quelques rares ménages locataires à un départ à la retraite. Ils anticipent une baisse de ressources, et quittent la capitale pour réduire leur loyer. C'est le cas de Guy, dont la compagne a pris sa retraite :

> « Donc on est venu à Saint-Denis, on habitait avant dans le XIV^{e}, donc on habitait dans le quartier Pernety. Et on a quitté, parce que là on était locataire, parce que ma compagne est passée à la retraite. Et donc ça a... ça a diminué les revenus. Et donc il a fallu qu'on trouve un loyer moins... moins élevé. »
>
> Guy, 62 ans, consultant en politiques publiques, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Dans un premier temps, Guy et sa compagne ont loué un appartement neuf à la Plaine Saint-Denis, et ensuite ils ont acheté un appartement dans le centre de Saint-Denis. Guy explique qu'ils n'avaient pas acheté de logement avant, parce que cela ne correspondait pas à leur « mode de vie », mais il considère que leur achat leur apporte une sécurité pour leur retraite.

Dans la majorité des cas, l'installation des classes moyennes en banlieue rouge est motivée par le désir d'accéder à la propriété.

7.3. Analyse des stratégies résidentielles : la banlieue rouge, un choix par défaut ?

7.3.1. Nuancer le rôle des contraintes économiques : les stratégies résidentielles des classes moyennes comme « ajustement des espérances subjectives aux chances objectives »

Les recherches sur la gentrification insistent sur l'importance des contraintes économiques dans les choix résidentiels des gentrifieurs (Clerval, 2008 ; Collet, 2010). Selon A. Collet, les gentrifieurs du Bas-Montreuil « sont chassés de Paris par la hausse des prix de l'immobilier » (Collet, 2012, p. 19). Dans les discours politiques des élus de proche banlieue, les ménages de classes moyennes sont souvent présentés comme « contraints » de quitter la capitale, voire « chassés » de Paris. Selon l'élu adjoint à l'aménagement de Saint-Denis, les ménages qui

s'installent sur le territoire « viennent contraints par le marché immobilier et angoissés ; ils veulent absolument acheter un logement ». Dans ce contexte le « défi » des politiques locales serait de « lever les angoisses des populations immobiles qui ont été chassées de Paris, qui vivent avec l'angoisse d'être reléguées plus loin »[9]. Les enquêtés eux-mêmes soulignent l'influence des prix de l'immobilier dans leur choix résidentiel, la tendance à la hausse les ayant conduits à s'installer en banlieue rouge.

Selon nous, il convient de nuancer l'influence des contraintes économiques dans les choix résidentiels des classes moyennes. En effet, toute stratégie résidentielle procède d'un « ajustement des espérances subjectives aux chances objectives », de manière plus ou moins consciente (Bourdieu, Wacquant, 1992). En ce sens, nous pouvons parler de choix dans la mesure où « plusieurs options [de localisation résidentielle] étaient théoriquement envisageables » (Grafmeyer, 2010, p. 35). L'installation en banlieue rouge permet ainsi aux ménages de satisfaire leurs exigences de logement[10], qu'il s'agisse de ses caractéristiques matérielles, d'une volonté d'accéder à la propriété, ou de rester dans la zone centrale de l'agglomération parisienne. En démontrant cet ajustement entre les aspirations des ménages et les contraintes, nous objectivons la logique de leurs pratiques. Ces stratégies, telles que nous les analysons, sont à distinguer de la vision subjective des enquêtés[11]. Mais nous intégrons également dans l'analyse les représentations des enquêtés à l'égard de leur choix résidentiel, qui permettent de comprendre leur rapport au quartier.

a) L'influence des prix de l'immobilier dans le choix de localisation résidentielle

De manière presque systématique, les enquêtés invoquent le niveau des prix de l'immobilier pour expliquer leur installation en banlieue rouge. Beaucoup étaient locataires dans Paris et désiraient accéder à la propriété, mais les prix parisiens ne leur permettaient pas de réaliser leur projet résidentiel. D'autres n'avaient pas forcément l'intention d'acheter un logement, mais cherchaient un logement plus grand ou au loyer moins élevé. Nous pouvons distinguer deux cas de figures : les ménages qui cherchaient à l'origine un logement dans Paris, et ceux qui d'emblée avaient orienté leurs recherches en proche banlieue.

9. Séminaire du CEVIPOF sur la Seine-Saint-Denis, séance du 13 décembre 2011, « Bobos en Seine-Saint-Denis, regards sur la gentrification ».

10. Trois éléments principaux caractérisent un logement : sa localisation, ses caractéristiques matérielles, le statut d'occupation (Grafmeyer, 2010).

11. Lors de la passation d'entretiens, certains enquêtés ont tendance à souligner dans leurs discours la logique de leurs pratiques, orientées en fonction d'un but précis. Les travaux sur les entretiens ont montré que les acteurs sociaux se livrent souvent à des rationalisations a posteriori de leurs actions, voire les présentent comme « stratégiques » (Blanchet, Gotman, 1992 ; Beaud, Weber, 2010). Mais nous distinguons bien cette vision subjective des enquêtés de la stratégie comme concept opératoire pour analyser les pratiques des acteurs sociaux.

• Quitter Paris pour satisfaire des exigences de logement

A peu près la moitié des enquêtés ont commencé par chercher un logement dans Paris avant d'étendre leurs explorations à la banlieue. Mais la plupart ont rapidement abandonné, constatant que les loyers ou les prix de vente y étaient trop élevés. C'est le cas de Ludivine et son compagnon, qui ont réorienté leurs recherches dans la banlieue est, car la surface qu'ils pouvaient acheter dans la capitale leur paraissait trop faible :

> « On s'est posé la question d'acheter, et donc on a commencé à chercher dans Paris. Très vite en fait, voilà c'était pas possible… Et… Et comme en gros on pouvait par acheter plus de… Bah je vais dire, 40-45 m²… Donc… On s'est rabattu, [rires] on va dire comme ça, sur les communes euh abordables pour nous en fait. »
>
> Ludivine, 37 ans, enseignante en collège, en couple avec enfant

Marc et sa compagne, qui habitaient le quartier Parmentier dans le 11ème arrondissement n'ont visité qu'un seul appartement dans Paris ; le niveau des prix les a conduits à renoncer à une acquisition dans la capitale :

> « Et puis surtout on a déchanté au vu des tarifs dans Paris. Déjà à l'acquisition, et que nos revenus pourtant pas misérables, sans être exceptionnels, ne permettaient pas l'accession à la propriété[12]. C'est pas très original comme situation, mais très clairement, au mieux on pouvait à peine acheter la surface qu'on avait là mais dans un quartier moins bien. Ou peut-être à la limite gratter une pièce en plus, mais dans une résidence vraiment pas top. Donc voilà on a renoncé … »
>
> Marc, 40 ans, chargé de programmation dans le cinéma, en couple avec enfant

Le discours de Marc montre bien que l'acquisition n'était pas impossible dans la capitale, mais que leur budget ne leur permettait pas d'acheter un logement assez grand à leur goût, ni dans un quartier qu'ils apprécient. L'arbitrage des ménages consiste alors à quitter la capitale ou d'autres communes où les prix de l'immobilier sont élevés pour acheter une plus grande surface, comme le résume clairement Thiago :

> « Après c'est comme je vous dis, soit j'achetais 32m² à Saint-Cloud soit j'achetais 63 à Saint-Denis, bon, j'ai fait mon choix. »
>
> Thiago, 35 ans, gérant d'une société de services, en couple avec enfant, la Plaine Saint-Denis

Quelques ménages ont cherché pendant longtemps un logement dans la capitale avant de se résoudre à habiter en banlieue. Ainsi, à deux reprises, Samuel a cherché à louer un logement dans Paris et a visité de nombreux logements, mais son dossier n'était pas accepté par les agences ou les propriétaires parce qu'il ne pouvait pas attester de la stabilité de ses revenus, du fait de son statut professionnel d'indépendant :

> « Vu que j'ai une situation un peu tarabiscotée et que j'ai pas un salaire qui tombe tous les mois et tout, c'est vrai qu'à chaque fois que j'ai cherché à Paris et j'ai jamais été pris quoi, mon dossier a jamais été retenu, c'est toujours à chaque fois quand je vais en proche banlieue où ça fonctionne.
>
> Lina : Parce que t'avais cherché dans Paris aussi ?

12. Marc et sa compagne sont tous deux chargés de programmation dans le milieu du cinéma et ils gagnent 4 600 € nets mensuels à deux. Ils ont une fille de huit ans.

> Samuel : Ouais j'avais cherché dans Paris aussi. Enfin les deux fois quoi : la fois pour habiter, avant d'habiter à Ivry j'ai cherché dans Paris, j'ai pas trouvé ; et l'autre fois où… où bah après on a cherché avec ma, mon ex ici, enfin à Paris et on n'a pas trouvé, et on a cherché en proche banlieue à Montreuil. »
>
> Samuel, 28 ans, graphiste indépendant, isolé, centre de Bagnolet

Dans la capitale, le décalage entre la demande en logements locatifs privés, très élevée, et l'offre, qui se renouvelle peu, est tel que les agences et les bailleurs exigent d'importantes garanties en termes de stabilité de l'emploi et de niveau des revenus. Parmi les ménages qui désiraient accéder à la propriété, certains ont également cherché longtemps dans la capitale. Laetitia et son compagnon ont visité une quarantaine de logements à Paris pendant trois ans, avant de se décider à habiter en banlieue. Le choix de quitter la capitale leur permettait d'acheter une maison :

> « On a cherché pendant trois ans au moins à acheter. On a d'abord visité 40 appartements sur Paris. Au moins 40. On cherchait sur Paris et on n'a jamais trouvé de trucs qui nous intéressaient. Et puis au fur et à mesure on s'est dit, si on veut des enfants tout ça Paris c'est quand même un peu stressant, donc là on a cherché en banlieue, et on a cherché dans toute la banlieue est. […] On avait vraiment envie d'avoir une maison. Après avoir visité quarante appartements à Paris, on s'est dit finalement c'est drôlement bien une maison. »
>
> Laetitia, 43 ans, institutrice, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Quant à Marine, elle a visité 45 appartements dans la capitale avant de se résoudre à visiter un logement en banlieue, sur les conseils d'un ami :

> « Et au bout du 45ème, un jour j'ai dû en visiter un à côté de l'appartement d'un couple d'amis qui habitaient dans le XXème, et puis vraiment je vais prendre le café en sortant quoi chez mon amie, et puis je dis 'oh là là j'en ai ras-le-bol', et donc là arrive son mari qui fait « écoute, euh… je connais tes critères mais je viens de passer devant une agence qui est dans la rue, il y a un truc c'est juste pour vous ». Et donc il me dit c'est à Bagnolet [rires]. C'est vrai que je… [rires] enfin tout sauf nos critères quoi. Je fais OK, d'accord. Mais bon comme j'avais que ça à faire, c'était à côté de chez lui, je dis bon écoute je vais aller voir. »
>
> Marine, 39 ans, parfumeuse indépendante, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Marine est arrivée avec ses parents dans la capitale alors qu'elle avait 15 ans, après avoir passé la majeure partie de son enfance dans une maison en périphérie de Strasbourg. A 20 ans, lorsqu'elle réussit le concours d'entrée dans une école très sélective, ses parents lui font une donation pour acheter un appartement et elle réalise alors son « rêve », « habiter dans le Marais ». Elle reste une dizaine d'années dans son studio de 28 m², et cherche ensuite à acheter un logement avec son mari. Au début, il ne lui semblait pas envisageable de quitter la capitale, qu'elle investit d'une forte valeur symbolique :

> « Lina : Et pourquoi vous vouliez être à Paris ?
>
> Pfff, ça je pense c'est le truc de, mon mari est né à Paris et a toujours vécu à Paris donc lui euh c'était inenvisageable. Et moi c'est vrai que, moi c'était le contraire, c'est le côté provincial qui vient à Paris, pour moi ça constituait une certaine fierté d'habiter dans le Marais, j'étais vraiment très fière parce que c'était beau, et pour moi c'était Paris et… Et, et donc, et donc j'étais très… ouais j'étais très fière, et pour moi, c'est… et en plus, non quand même à l'époque on sortait - on était jeunes, on n'avait pas d'enfants - on sortait beaucoup,

> donc de pouvoir rentrer à pied, on est toujours rentré à pied chez nous quoi. […] Et donc, on… Ouais, c'était hyper dur quoi.… »
>
> Marine, 39 ans, parfumeuse indépendante, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Pour autant, elle ne vit pas mal le fait d'avoir quitté Paris et a posteriori, elle ne rationalise pas ce choix comme le résultat de contraintes financières, mais avant tout comme un « coup de cœur » pour le logement :

> « Je me souviens très bien qu'on a dû visiter une espèce de maison à Montreuil super bizarre, donc je pense qu'on avait déjà dû un peu franchir le cap mais une fois, enfin voilà 1 truc 1 fois où on s'était dit ça vaut le coup d'aller regarder parce que ça a l'air rigolo, un peu atypique, mais… Voilà, c'était plus du…esthé… Enfin c'était pas la démarche de se dire allez on va en banlieue parce que c'est moins cher etc., c'était plus sur 1 coup de cœur s'il y avait des photos qui nous plaisaient, on se disait bon. »
>
> Marine, 39 ans, parfumeuse indépendante, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Certains enquêtés se sentent plus contraints dans leur choix de localisation résidentielle, à l'image d'Alexandre :

> « Donc voilà, et puis dès que j'ai commencé à travailler, j'ai voulu acheter un appartement. Mais, à l'origine, je pense que… enfin, moi je suis vraiment venu ici parce que j'avais pas les moyens de vivre ailleurs quoi. »
>
> Alexandre, urbaniste, 31 ans, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Alexandre a un rapport très négatif à son quartier et il trouve qu'il n'y a pas assez de ménages des classes moyennes dans le centre de Saint-Denis. Il présente sa localisation résidentielle à Saint-Denis comme une obligation, puisque c'est la ville limitrophe de la capitale où les prix de l'immobilier sont les moins élevés. Soulignons que son désir d'accéder à la propriété est une aspiration socialement constituée. S'il vit mal le fait d'avoir quitté Paris et d'habiter dans un quartier très populaire, c'est surtout parce qu'il est venu s'installer à Saint-Denis avant tout pour des raisons financières et dans l'attente d'une gentrification. De manière générale, plus les enquêtés se sentent contraints financièrement dans leur choix résidentiel, moins ils ont un rapport positif au quartier et à la mixité sociale. Les motivations économiques l'emportent dans leurs stratégies résidentielles : ils désiraient surtout acheter ou louer un logement dans un quartier central, mais ils ne cherchaient pas spécialement à s'installer dans un quartier populaire. Au sein de l'échantillon de l'enquête, les ménages pour lesquels les motivations économiques ont le plus pesé dans le choix résidentiel sont souvent des individus qui ont des origines populaires et ont connu une forte ascension sociale. Ce lien n'est néanmoins pas systématique et ce n'est pas le cas d'Alexandre. D'autres enquêtés ont connu une forte ascension sociale mais sont attachés aux quartiers populaires, où ils ont passé leur enfance.

• Une recherche de logement centrée d'emblée sur la proche banlieue

Le reste des enquêtés avait d'emblée cherché un logement en proche banlieue. Certains étaient à la recherche d'une maison, d'un ancien bâtiment industriel à réhabiliter, de grands espaces de type loft. Une partie de ces ménages habitait déjà en banlieue rouge, et connaissait les caractéristiques du tissu urbain et de l'offre immobilière dans ces territoires. Amélie et son

compagnon habitaient depuis trois ans dans un loft de 250 m² avec des amis dans le Bas-Montreuil. Il y a une dizaine d'années, ils ont cherché à acheter un logement à réhabiliter avec des grands espaces, à l'origine à Montreuil :

> « Alors initialement, nous on voulait acheter plutôt là où on était sur Montreuil, on a cherché au départ dans ce coin la parce qu'on aimait bien ce quartier… La proximité avec Vincennes, et puis vu les prix déjà à l'époque de Montreuil, on a commencé un peu à s'éloigner et on est tombé sur cette maison. […]
>
> Lina : et vous cherchiez spécifiquement un espace de type loft ou ?
>
> Amélie : Ouais. Ou 1 maison à rénover, oui, mais plutôt avec des espaces comme ça. »
>
> Amélie, 40 ans, cadre commerciale dans le bâtiment, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Jean-Louis, d'origine populaire, a vécu près de 40 ans à Saint-Ouen où il a été propriétaire d'un deux pièces. Quelque temps après avoir rencontré sa femme, il désirait acheter un logement « atypique » et avait focalisé ses recherches sur les anciens bâtiments industriels, tels que les hangars, d'abord à Saint-Ouen puis à la Plaine Saint-Denis :

> « On cherchait un truc atypique, on cherchait tout quoi… on a cherché pendant une bonne année, pratiquement en visitant tous types de trucs quoi, aussi bien les grands appartements, que des trucs à refaire complètement ou des hangars des… toutes sortes de trucs. Voilà puisqu'on voulait faire quelque chose un peu à notre sauce. »
>
> Jean-Louis, 57 ans, ancien ouvrier, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

En 2000, Jean-Louis et sa compagne ont finalement fait l'acquisition d'un immeuble de 200 m² à la Plaine Saint-Denis, pour un montant de 360 000 francs, qu'ils ont entièrement réhabilité. Les stratégies de ces ménages ne peuvent donc pas être interprétées comme un choix par défaut, puisqu'ils aspiraient à habiter en proche banlieue dès l'origine de leur recherche. En général, ils n'expriment pas de regret de ne pas habiter dans la capitale.

En revanche, d'autres ménages n'ont pas cherché de logement dans Paris parce qu'ils avaient intériorisé d'emblée la contrainte des prix de l'immobilier dans la capitale et savaient que leur projet résidentiel n'y était pas réalisable. Pour Riwal, qui est venu s'installer en région parisienne avec sa compagne après ses études à Lille, habiter dans la capitale n'entrait pas dans le champ des possibles :

> « En fait au début je ne savais pas du tout où je voulais aller, je savais que je pouvais pas aller à Paris parce que j'avais pas les moyens de trouver un appartement à Paris. Donc j'ai cherché en proche banlieue, j'ai regardé ce qu'il y avait à Saint-Ouen, aux Lilas, à Saint-Denis. »
>
> Riwal, 33 ans, architecte dans un cabinet, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Le choix de Riwal, comme celui d'Alexandre, est avant tout motivé par des raisons économiques. D'origine populaire, il vit mal le fait d'habiter dans un quartier très populaire et voudrait que les ménages de classes moyennes soient plus nombreux à s'installer à Saint-Denis. Mais l'intériorisation de la contrainte des prix de l'immobilier n'est pas toujours mal vécue par les ménages ; leur rapport à cette contrainte est lié à leur trajectoire sociale. Les ménages qui ont connu une forte ascension sociale s'attendaient à vivre dans des conditions matérielles

très confortables et à pouvoir choisir sans trop de contraintes leur quartier de résidence. Quelques-uns, d'origine populaire, sont toutefois attachés aux quartiers populaires ou ils ont passé leur enfance. A l'inverse, les ménages à la trajectoire sociale plutôt stable, dont les parents appartenaient déjà aux classes moyennes, présentent davantage leur localisation résidentielle comme un choix, se sentent moins contraints. Ils sont plus assurés de leur position dans la hiérarchie sociale, éloignée des classes populaires, et ils retirent un profit de distinction sociale de leur localisation résidentielle. Guy et sa compagne ont quitté Paris pour diminuer leur loyer au départ à la retraite de sa compagne, mais ils n'ont pas cherché à habiter dans Paris parce qu'ils voulaient rester dans un logement spacieux :

> « Lina : Et vous envisagiez pas de rester dans Paris ?
>
> Guy : Bah non, on pouvait pas. C'est... Le dilemme c'était... On diminue drastiquement notre superficie ou on quitte Paris, quoi. »
>
> Guy, 62 ans, consultant en politiques publiques, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Guy a connu une petite ascension sociale, mais ses parents faisaient déjà partie des classes moyennes. Il se plait beaucoup à Saint-Denis, et son investissement dans la vie locale lui a permis de s'intégrer dans des réseaux de voisinage.

Ces différents exemples montrent que les enquêtés choisissent de s'installer en banlieue rouge pour réaliser leur projet résidentiel. Très souvent, ils souhaitent « simultanément devenir propriétaires et accéder à un espace plus grand » (Vermeersch, 2011, p. 136)[13]. A cet égard, Neil souligne que ça ne « l'intéressait pas de vivre dans un studio, d'acheter un studio » et qu'il avait « besoin d'espace »[14]. De la même façon, les enquêtés locataires recherchaient un espace plus grand, au loyer modéré. Le niveau des prix de l'immobilier en banlieue rouge permet aux ménages de satisfaire leurs aspirations résidentielles – acheter ou louer un logement spacieux – et ainsi, de poursuivre leur parcours résidentiel ascendant.

b) Satisfaire des aspirations à l'égard du logement

Les exigences des enquêtés à l'égard du logement sont nombreuses et élevées : ils souhaitent disposer d'un grand logement, d'un espace extérieur (cour, jardin, ou terrasse), parfois d'un espace de travail. Pour la majorité des ménages, le logement fait l'objet d'un fort investissement matériel et symbolique, comme le souligne Marine :

> « Parce que nous l'appartement, enfin l'endroit où on habite est super important en fait, pour moi comme pour mon… Enfin, curieusement, moi ça a toujours été, enfin je dis ça curieusement parce que mon mari a grandi toujours dans le même appartement dans lequel mes beaux-parents habitent toujours et qui…est pour moi juste une horreur, je pourrais

13. S. Vermeersch a analysé les stratégies résidentielles de classes moyennes résidant dans le quartier du Val de Fontenay, en banlieue rouge également.

14. Neil a 41 ans, il est ingénieur et DJ, il vit en couple sans enfant aux Coutures à Bagnolet, dans un petit appartement deux pièces de 30 m2 avec une cour de 30 m2.

> même pas passer une nuit là-dedans tellement ça ne correspond pas à mes critères, et pour autant mon mari est archi… Et c'est important aussi pour lui là où il habite. »
>
> Marine, 39 ans, parfumeuse indépendante, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Ils aspirent à trouver un logement qui corresponde à leurs goûts, quitte à le transformer en profondeur :

> « Euh, c'était quoi les motivations : plus grand, aménageable à ma volonté, où je puisse créer quelque chose qui me ressemble vraiment. »
>
> Daniel, 53 ans, fonctionnaire dans le milieu sportif, parent isolé, centre de Saint-Denis

Daniel a acheté un ancien atelier de 250 m² dans le centre de Saint-Denis qu'il a fait entièrement réhabiliter (cf. photographie 7.7).

Photographie 7.7. La maison de Daniel, un ancien atelier de 250 m² réhabilité

Source : Lina Raad, 2009

L'investissement des classes moyennes pour disposer d'un logement correspondant à leurs aspirations ne se limite pas à la transformation du logement, mais est également illustré par les tactiques déployées par les ménages pour trouver leur logement, et le temps investi dans cette recherche. Marine a visité 50 logements, jusqu'à « avoir le coup de cœur ». Certains ont déployé des tactiques particulièrement élaborées, comme Laetitia, qui a été consulter le cadastre pour contacter les propriétaires des maisons abandonnées qu'elle avait repérées dans le centre de Bagnolet.

Au sein de l'espace des styles de vie, le logement – ses caractéristiques matérielles, la façon

dont il est aménagé et décoré – constitue un reflet de la position sociale (Bourdieu, 1979). Les recherches ont montré que l'investissement matériel et symbolique du logement est particulièrement prononcé chez les gentrifieurs (Zukin, 1982 ; Ley, 2003 ; Clerval, 2008 ; Collet, 2010). L'achat de logements dégradés leur permet de disposer de grandes surfaces à un coût attractif, mais ils en retirent également un profit de distinction sociale au sein de leur espace résidentiel. La préférence des gentrifieurs pour l'habitat ancien, leur goût pour les bâtiments industriels désaffectés, sont souvent présentés comme des facteurs déterminants dans leurs choix résidentiels, à côté des contraintes économiques et de la volonté d'habiter dans un quartier central.

• Habiter un logement ancien

Comme Daniel, de nombreux enquêtés étaient à la recherche d'un logement ancien, et parfois d'un ancien bâtiment industriel à réhabiliter. Johanna et son compagnon ont visité des logements neufs à Romainville, mais ils ont finalement préféré acheter un logement ancien situé à proximité du métro :

> « On voulait pas acheter dans le, on voulait pas acheter de truc moderne en fait, on voulait acheter un truc ancien. On a visité, alors on a visité des programmes neufs qui étaient pas si mal à… à Romainville, en plus ça donne plein d'avantages fiscaux mais après finalement on a visité ce truc la et au niveau de la proximité du métro tout ça, on a… Et puis le charme on va dire de l'ancien, on a préféré en fait ici que le programme neuf à Romainville, qui était plein d'avantages et tout ça mais… […] On n'a pas le… pas, ni l'un ni l'autre en fait le goût des choses carrées, modernes, enfin modernes, c'est un peu vieilli maintenant, mai pas trop le goût des bâtiments en kit quoi, je sais pas comment dire mais … avec des murs bien carrés, on aime bien quand c'est un petit peu tordu en fait, [rires]. »
>
> Johanna, 29 ans, comédienne, en couple sans enfant, centre de Bagnolet

Ils ont acheté un appartement de 75 m^2 dans le centre de Bagnolet, qui était en mauvais état, et ils ont entièrement réhabilité ce logement avec l'aide de leurs proches durant plusieurs mois. Les enquêtés qui ont fait l'acquisition d'un logement ancien expriment souvent un rejet de l'habitat neuf, dénué de « personnalité ».

D'autres enquêtés cherchaient un ancien bâtiment industriel à réhabiliter, comme Yves et sa compagne. A l'origine, ils souhaitaient acheter une maison, mais ils ne trouvaient pas de bien qui entrait dans leurs « critères de goût et de budget ». Finalement, ils ont mené leurs recherches avec des amis et ils ont constitué une Société Civile Immobilière afin d'acheter ensemble une ancienne menuiserie située dans le centre de Bagnolet, qu'ils ont réhabilité eux-mêmes (cf. photographie 7.8.). Le père d'un de leurs amis était architecte, et les a beaucoup aidés pour organiser la réhabilitation du bâtiment. Yves a ensuite reconverti les ressources acquises lors de cette réhabilitation dans le champ professionnel : en complément de son emploi de technicien dans le milieu du spectacle, il réalise des travaux dans les logements de particuliers, afin de disposer d'un complément de revenus. La recherche de logement d'Yves et sa compagne était également motivée par un projet de vie en communauté, caractéristique du modèle culturel des « nouvelles classes moyennes » (Bacqué, Vermeersch, 2007). Après 13 ans passés dans ce

logement, Yves est le seul à être resté dans la copropriété : le couple d'amis a divorcé, un autre est parti en province, et Yves lui-même s'est séparé de sa compagne.

La majorité des enquêtés qui ont fait l'acquisition d'un logement ancien ont réalisé d'importants travaux de réhabilitation, la plupart du temps eux-mêmes. Dans ce cas, les stratégies résidentielles de ces ménages rencontrent les objectifs des politiques locales, du moins à Saint-Denis. En effet, nous avons montré dans le chapitre 6 que les élus locaux comptent sur l'investissement des ménages dans la rénovation de l'habitat dégradé du centre ancien.

Photographie 7.8. L'ancienne menuiserie réhabilitée par Yves et ses amis dans les années 1990 (centre de Bagnolet)

Source : Lina Raad, 2013

• Habiter une maison

Pour d'autres ménages, l'installation en banlieue rouge était motivée par la possibilité d'habiter dans une maison. Les maisons occupées par les enquêtés sont principalement des logements anciens qu'ils ont réhabilités. Les enquêtés habitant des maisons sont surtout représentés parmi les Bagnoletais, ce qui est lié à la surreprésentation de l'habitat individuel dans le centre-ville. Quelques-uns habitent à Saint-Denis, dans le centre ancien et même à la Plaine Saint-Denis. Brice et Dominique[15] ont fait l'acquisition d'une maison de ville dans une copropriété située à la Plaine Saint-Denis, qui mêle habitat collectif et habitat individuel. Ils expriment un rejet du modèle pavillonnaire caractéristique de la grande banlieue, mais valorisent la possibilité d'habiter

15. Brice est ingénieur et Dominique a une petite entreprise commerciale. Le couple n'a pas d'enfants.

une maison dans un environnement urbain, alors que ça ne correspondait pas à leur « mode de vie ».

L'installation en banlieue rouge permet aux classes moyennes d'accéder à une maison, avec un espace extérieur, qu'il s'agisse d'une cour ou d'un petit jardin. Ce sont souvent des ménages avec enfant qui expriment cette aspiration. Colin habite à Bagnolet depuis sept ans[16]. Dans un premier temps, il a vécu avec sa femme et leur premier enfant dans un appartement situé dans le centre-ville. Après trois ans passés dans cet appartement et lorsqu'ils attendaient leur troisième enfant, ils ont cherché une maison à acheter. Colin met en avant son besoin de « verdure », qu'il explique par ses origines provinciales. Pour autant, il souhaitait rester dans un environnement urbain et à proximité de Paris. Ils ont acheté une maison très dégradée, qui avait été squattée pendant plusieurs mois, et ils l'ont entièrement réhabilitée. Cette maison de 90 m^2 leur a coûté le même prix que le montant retiré de la vente de leur appartement de 36 m^2 situé dans le centre de Bagnolet (165 000 €), et ils ont investi 60 000 euros supplémentaires dans la réhabilitation. Ils envisagent à présent de réaliser une extension pour doubler leur surface habitable[17].

De la même façon, Laetitia et son mari cherchaient une maison, mais ils ne voulaient pas s'installer en grande banlieue. Leur recherche de logement a duré de nombreux mois : ils ont repéré les maisons abandonnées dans le centre-ville de Bagnolet, et ils sont ensuite allés consulter le cadastre pour contacter leurs propriétaires. Ils ont acheté une « maison toute pourrie et petite, mais pas chère », qui leur a coûté 460 000 francs en 1994. Ils ont réalisé d'importants travaux de rénovation, et lorsque leurs deux enfants ont grandi, ils ont fait construire un étage supplémentaire.

• Le confort et la modernité des logements neufs

Le tissu urbain de Bagnolet et Saint-Denis est attractif pour les classes moyennes, non seulement pour son bâti ancien et industriel, mais aussi parce qu'il offre la possibilité d'habiter un logement neuf à des prix modérés, sans forcément s'engager dans des transformations importantes du logement. Les enquêtés qui habitent des logements neufs résident principalement à la Plaine Saint-Denis mais ils sont aussi représentés dans le centre de Saint-Denis et à Bagnolet, où l'on trouve quelques opérations de logement récentes. Au début de cette thèse, nous faisions l'hypothèse que les classes moyennes installées dans les logements neufs de la Plaine Saint-Denis ne partageaient pas les mêmes caractéristiques sociales que celles du centre ancien. Notre échantillon infirme cette hypothèse, mais il n'est pas forcément représentatif de l'ensemble des classes moyennes installées à la Plaine Saint-Denis. Les habitants de la Plaine Saint-Denis ne se distinguent pas par un capital économique plus élevé, ou un capital culturel moins élevé que les autres classes moyennes de l'échantillon.

16. Colin est urbaniste dans le secteur privé, il a 36 ans.

17. Pour l'appartement comme pour la maison, ce sont les surfaces loi Carrez que nous indiquons. Le premier logement de Colin et sa femme avait une surface peu élevée en loi Carrez (36 m^2), mais elle était plus importante en surface au sol (45 à 50 m^2), l'appartement étant sous les toits.

Les enquêtés mettent en avant le « confort » des logements neufs et leur modernité. Sabrina a vécu pendant de nombreuses années dans le 12ème arrondissement parisien. Pendant une dizaine d'années, elle était locataire d'un appartement de 60 m² dans un immeuble « très moderne », construit par un architecte connu dans les années 1980, Ellmann. Ensuite, elle s'est installée avec son compagnon dans un appartement en location, toujours situé dans le 12ème arrondissement. Puis ils ont décidé d'acheter un logement et ont visité un appartement neuf à la Plaine Saint-Denis. Elle décrit leur visite comme un « coup de cœur » :

> « Et puis on l'a visité, et ca c'est fait dans les trois heures [rires]. C'était un coup de cœur. […]
>
> Lina : et euh donc vous dites que ca a été le coup de cœur, c'est quoi, c'est le logement en lui même ?
>
> Oui, et puis les couleurs des terrasses, de la lumière, donc euh ça ça nous a beaucoup plu en fait, euh les terrasses ici y en a une au dessus, y en a derrière, y en a trois. Donc ca c'est plutôt pas mal, en plus moi j'aime beaucoup les paysages urbains derrière c'est un paysage très très urbain alors j'espère qu'il va demeurer, donc voilà c'était ça, beaucoup de lumière, et puis une conception qui nous plaisait bien, on cherchait quelque chose de moderne donc euh, voilà, ça nous a plus. »
>
> Sabrina, 50 ans, cadre dans la fonction publique, en couple sans enfant, Plaine Saint-Denis

Ils n'ont pas visité d'autres logements et ont acheté ce duplex de 105 m², qui leur plaisait beaucoup parce qu'il était très lumineux et moderne (cf. photographie 7.9.). Sabrina valorise l'architecture contemporaine, les paysages urbains. Comme les classes moyennes exprimant un goût pour l'habitat ancien, la valorisation de l'habitat contemporain lui permet de se distinguer socialement.

Quant à Vincent, il a acheté un logement neuf sur plans avec sa compagne en 2005, alors qu'ils étaient locataires d'un appartement de 80 m² dans le 18ème arrondissement parisien. Il explique l'arbitrage qui a déclenché leur mobilité résidentielle :

> « Le *deal* c'était de se dire, je sais pas comment dire... très franchement, c'était de se dire : on va dans un quartier qui est moins sympa que Paris où on est, mais, par contre, mais du coup, on y va pour se mettre dans des conditions de confort, d'habitat, vachement bonnes. C'était ça, en fait, la transaction ou l'idée. Et du coup là on a trouvé un duplex qui était dans ce programme neuf, de 110m², deux terrasses, enfin tout ce qui faut quoi. »
>
> Vincent, 41 ans, cadre commercial, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Ainsi, ils ont choisi de quitter Paris pour acheter un logement confortable et spacieux. En outre, Vincent souligne qu'il a « toujours eu une appétence pour les quartiers populaires » (cf. infra).

Comme l'habitat ancien, les logements neufs sont investis de valeurs positives, matérielles et symboliques, par les classes moyennes qui les habitent.

Finalement, l'installation en banlieue rouge permet aux classes moyennes de satisfaire diverses exigences de logement : habiter un logement spacieux ou une maison, disposer d'un espace extérieur (cour, jardin ou terrasses), en accord avec leur goût pour l'habitat ancien ou

Photographie 7.9. Le logement de Sabrina, un duplex de 105 m² à la Plaine Saint-Denis

Ce duplex comprend 4 pièces : une chambre, un dressing, un bureau/chambre d'appoint, un séjour, une cuisine et 3 terrasses. Prix d'achat : 500 000 euros en 2011.
Source : Lina Raad, 2012

contemporain. En outre, la localisation en banlieue rouge leur permet de rester à proximité de la capitale.

c) Rester à proximité de la capitale

Les enquêtés souhaitent rester à proximité de la capitale, pour des raisons professionnelles, culturelles ou sociales. Beaucoup travaillent à Paris ou en région parisienne, et ils voulaient donc habiter dans un quartier bien desservi par les transports en commun, voire routiers. Parmi leurs critères de recherche de logement figurait l'accessibilité à une station de métro, qui distingue la banlieue proche de la grande banlieue. Johanna et son compagnon sont tous les deux comédiens et finissent souvent de travailler tard lorsqu'ils jouent dans des spectacles. Ils souhaitaient être à proximité d'une station de métro :

> « On s'est dit, bon bah le mieux est de trouver un truc à proximité du métro parce qu'on se sentait pas non plus de passer à RER plus bus, moi j'ai fait ça une bonne partie de ma vie, j'ai pas du toute envie de retrouver ce rythme-là[18]. D'autant plus qu'en étant intermittent tous les deux il y a quand même des fois où on termine vraiment tard et on peut pas se permettre de louper les transports ou de… On n'a pas de voiture non plus donc euh… »

18. Johanna a grandi dans une commune de grande banlieue parisienne, située près de Saint-Germain-en-Laye.

Johanna, 29 ans, comédienne, en couple sans enfant, centre de Bagnolet

Lorsque nous avons réalisé l'enquête de terrain à la Plaine Saint-Denis, ce quartier n'était pas encore desservi par le métro, mais uniquement par le RER. Toutefois, les enquêtés habitant la Plaine Saint-Denis ont anticipé l'arrivée de la ligne 12 dans le quartier lorsqu'ils ont acheté leur logement[19]. Certains enquêtés ont organisé leur recherche de logement de manière très méthodique afin d'être dans un quartier accessible. Après avoir arrêté son choix sur le centre ancien de Saint-Denis, Alexandre a tracé un triangle entre les stations de métro Basilique de Saint-Denis, Porte de Paris et la Gare de Saint-Denis à l'ouest, et il a visité uniquement des logements situés dans ce triangle. Précisons que la majorité des enquêtés se déplace à pied, en transports en commun ou en vélo, et n'a pas de voiture.

La volonté de rester à proximité de la capitale va de pair avec un rejet du modèle urbain de la grande banlieue pavillonnaire, et une valorisation de la centralité. Laetitia et son mari ont envisagé de s'éloigner de Paris et ont visité des maisons situées à 30 km de la capitale, mais ont finalement décidé qu'ils voulaient habiter à proximité d'une station de métro. Avec le recul, Laetitia s'exclame : « Dieu merci on l'a pas fait ! »[20]. Quant à Dominique et Brice, ils expliquent qu'ils n'imaginaient pas s'installer en banlieue, même à proximité de la capitale :

> « Brice : Parce que toi t'avais vécu en banlieue toute ta vie, t'avais pas envie d'y vivre.
>
> Dominique : voilà, c'est surtout ça, et oui mais puis c'est vrai que, c'est vrai qu'on se voyait pas du tout en banlieue, même, enfin même la banlieue, même banlieue proche, c'était pas du tout notre objectif en fait.
>
> Brice : non c'est un truc qui me… j'ai vécu en maison quand j'étais plus jeune, enfin jusqu'à mes études, mais j'ai jamais plus que ça aimé ça. Enfin j'ai été très content d'habiter dans un appartement, après d'habiter à Paris, j'ai vraiment cherché à vivre en ville. »
>
> Brice et Dominique, 35 ans, ingénieur et indépendant dans le commerce, en couple sans enfant, Plaine Saint-Denis

Dominique a grandi en grande banlieue, et il trouve que c'était une localisation trop isolée. Brice a passé son enfance en petite couronne, dans la ville de Sceaux, mais lorsqu'il a commencé ses études supérieures, il s'est installé dans la capitale, dans le 15ème arrondissement. Il aspirait à un mode de vie plus urbain, et souhaitait être à proximité d'équipements culturels et de lieux de sociabilité pour ses loisirs. Dominique et Brice ont vécu ensemble quelques années dans l'appartement de Brice, et ensuite ils ont cherché à accéder à la propriété. Ils pensaient acheter un logement dans Paris, mais lorsqu'ils ont constaté qu'ils pouvaient faire l'acquisition d'une maison de ville spacieuse à la Plaine Saint-Denis, ils ont choisi de s'installer en banlieue. Toutefois, il était très important à leurs yeux de pouvoir se rendre facilement à Paris, où ils ont des pratiques culturelles et sociales intenses. Lorsqu'ils ont acheté sur plans en 2008, l'annonce

19. La station Front Populaire a ouvert au début de l'année 2014.

20. Laetitia est institutrice, elle a 40 ans et vit en couple avec enfant dans le centre de Bagnolet.

de l'implantation du métro dans le quartier a été décisive dans leur choix.

Dans leur majorité, les enquêtés valorisent les modes de vie urbains et la centralité. Quelques-uns aspirent toutefois à s'installer en grande banlieue, mais ils sont peu nombreux et ce choix est surtout lié à la volonté d'habiter dans un quartier plus aisé.

Nous avons montré qu'il faut nuancer le rôle des contraintes économiques dans les choix résidentiels des enquêtés, et surtout qu'il est nécessaire de les relier à leurs aspirations résidentielles. Les stratégies résidentielles des ménages résultent de compromis, d'arbitrages (Grafmeyer, 2010 ; Vignal, 2010 ; Authier *et al.*, 2010). Considérer que les classes moyennes sont « chassées » de Paris revient à occulter l'ajustement des espérances subjectives aux chances objectives. Sans nier les contraintes économiques qui s'exercent sur les ménages, l'analyse des stratégies résidentielles doit prendre en compte simultanément contraintes et compromis, ce qui « permet de dépasser la simple alternative 'avoir/ne pas avoir le choix' » (Vermeersch, 2011, p. 138).

En s'installant en banlieue rouge, les ménages peuvent réaliser leurs projets résidentiels, tout en restant à proximité de la capitale. Ils choisissent de quitter Paris parce qu'ils ont des exigences élevées à l'égard du logement, tant matérielles que symboliques, qu'ils ne peuvent pas satisfaire dans la capitale étant donné le niveau élevé des prix de l'immobilier. Comme le souligne l'adjoint à l'aménagement de Saint-Denis, ces ménages « veulent absolument acheter un logement »[21]. Ils ne sont donc pas « chassés » de la capitale, mais ils choisissent bien de la quitter au terme d'un arbitrage, très souvent parce qu'ils souhaitent accéder à la propriété pour assurer leur reproduction sociale, cette aspiration étant façonnée par leur habitus (Bourdieu, 2000). Du point de vue des ressources économiques, les ménages que nous avons rencontrés ont pour la plupart des revenus confortables, voire très aisés, mais aussi une épargne qu'ils peuvent investir dans l'achat d'un logement. Nos enquêtés ont sans doute dans l'ensemble des situations économiques plus aisées que les gentrifieurs du Bas-Montreuil étudiés par A. Collet ; ces derniers semblent plus inquiets quant à leur avenir et souhaitent « accéder à la propriété pour sécuriser leur trajectoire familiale et pallier ainsi l'incertitude qui pèse sur leur trajectoire professionnelle et sur leurs revenus. » (Collet, 2012, p. 19). Un certain nombre de nos enquêtés se caractérisent également par une situation professionnelle relativement instable (intermittents du spectacle, indépendants), qui ne leur assure pas des revenus réguliers, et quelques-uns ont des revenus peu élevés. Mais dans ce cas, ils disposent d'aides financières familiales conséquentes, qui leur permettent d'accéder à la propriété. Ce ne sont d'ailleurs par les ménages qui se sentent les plus contraints dans leurs choix résidentiels, et ils n'ont pas le sentiment d'être « déclassés ». Les contraintes économiques qui s'exercent sur ces classes moyennes restent donc très mesurées, et elles gardent une marge de liberté forte pour effectuer leur choix de localisation résidentielle.

Outre leurs exigences à l'égard du logement, les ménages souhaitent rester proches de Paris. Ils auraient pu s'éloigner davantage de la capitale, et s'installer en grande banlieue ou

21. Séminaire du CEVIPOF sur la Seine-Saint-Denis, séance du 13 décembre 2011, « Bobos en Seine-Saint-Denis, regards sur la gentrification ».

dans le périurbain, où les prix de l'immobilier sont moins élevés, mais ils expriment pour la plupart un rejet de la banlieue lointaine et du mode de vie qu'elle représente. Alors que le choix de s'installer dans le périurbain est souvent présenté de manière positive dans les travaux de recherche, résultant d'une préférence pour l'habitat individuel et la proximité de la nature[22], la localisation dans un quartier populaire de proche banlieue ne pourrait être qu'un « choix par défaut », un « choix contraint ».

7.3.2. Le quartier : un choix par défaut ?

Les recherches sur la gentrification insistent sur le rôle central du logement – bien plus que du quartier – dans les stratégies résidentielles des gentrifieurs (Clerval, 2008 ; Collet, 2010). Selon A. Clerval, « l'installation des gentrifieurs est d'abord liée au choix du logement avant celui du quartier, voire parfois malgré lui » et « le choix résidentiel des gentrifieurs est avant tout un arbitrage entre la centralité et le coût immobilier : le quartier est rarement choisi. » (Clerval, 2008, p. 346)[23]. A. Collet présente le choix résidentiel des gentrifieurs du Bas-Montreuil comme un « choix par défaut » : elle souligne que la plupart ont « davantage 'accepté' le Bas-Montreuil sous la contrainte financière qu'ils ne l'ont choisi ; s'ils s'y sont installés, c'est davantage pour les biens immobiliers qu'ils ont pu y acquérir ou y louer » (Collet, 2010, p. 259). Tandis que les gentrifieurs lyonnais « choisissent » les Pentes de la Croix-Rousse, un quartier animé, central et vivant, les Montreuillois ont dû « accepter » leur quartier, et ils avaient souvent une image négative des banlieues. A. Collet s'attarde donc peu sur ce qui rend le quartier attractif pour les gentrifieurs, au-delà de son offre de logement et son accessibilité à la capitale. De ces travaux se dégage l'idée que le quartier en lui-même importerait peu dans les choix résidentiels des gentrifieurs, du moment qu'il renferme une offre de logement répondant à leurs aspirations et qu'il se situe dans un quartier central, doté d'une bonne accessibilité à Paris. Les recherches sur la gentrification évoquent certes une préférence des gentrifieurs pour certains types de tissu urbain, en particulier les tissus faubouriens, mais qui reste déterminée par l'offre de logement qu'ils contiennent : un bâti ancien dégradé, notamment d'anciens locaux industriels, qu'ils peuvent acquérir à un coût attractif et réhabiliter (Zukin, 1982 ; Clerval, 2008 ; Ley, Dobson, 2008 ; Collet, 2010). En plaçant le logement et les contraintes économiques au centre des choix résidentiels des gentrifieurs, les recherches s'intéressent finalement peu au choix du quartier en lui-même, outre sa localisation centrale. Nous ne contestons pas l'importance du logement dans les choix résidentiels des ménages, que nous avons illustrée précédemment. Nous proposons

22. L. Rougé a toutefois parlé de « captifs » du périurbain, des ménages « contraints » de s'éloigner des villes-centres, qui ne peuvent pas se déplacer autant qu'ils le souhaiteraient, en lien avec leur faible motorisation et leurs contraintes budgétaires (Rougé, 2007). Ces ménages appartiennent surtout aux couches inférieures des classes moyennes.

23. A. Clerval a mené son enquête dans trois quartiers parisiens à des stades différents du processus de gentrification : le Faubourg-Saint-Antoine à la limite des 11ème et 12ème arrondissements dont la gentrification est la plus ancienne ; le Faubourg-du-Temple, à la limite des 10ème et 11ème arrondissements, et le quartier de Château-Rouge, dans le 18ème arrondissement, au début du processus de gentrification et encore très populaire. Ce dernier quartier a également été étudié par M. Chabrol dans sa thèse, et M-H. Bacqué et Y. Fijalkow (Bacqué, Fijalkow, 2006 ; Chabrol, 2011).

ici de décentrer le regard sur le choix du quartier, et d'analyser ce qui le rend attractif pour nos enquêtés. Leur quartier de résidence correspond-il à un « choix par défaut » (Collet, 2010) ? Outre l'offre en logements et l'accessibilité au centre de l'agglomération, quelles caractéristiques locales, à la fois urbaines et sociales, prennent-ils en compte pour choisir leur quartier de résidence ? Quels rôles jouent l'offre locale en termes d'activités et d'équipements, l'histoire et l'image du quartier, sa composition sociale dans leurs choix de localisation résidentielle ? Autrement dit, pourquoi les ménages ont-il choisi Saint-Denis et Bagnolet, et en particulier les quartiers étudiés, plutôt que d'autres villes de banlieue ? Leur choix résidentiel révèle-t-il une préférence pour les quartiers populaires, ou choisissent-ils surtout leur quartier parce que les prix de l'immobilier y sont bas ?

Il est particulièrement complexe de répondre à ces questions. En effet, au cours des entretiens, les ménages livrent souvent un récit particulièrement logique de leur choix résidentiel, qu'ils tendent à rationaliser par divers arguments, notamment les caractéristiques urbaines et sociales du quartier (Beaud, Weber, 2010 ; Authier *et al.*, 2010). Pour dépasser leurs discours rationnel, nous avions intégré des questions dans notre grille d'entretien portant sur la façon dont ils ont mené leur recherche de logement, les lieux où ils ont prospecté, leur connaissance et représentation de leur quartier de résidence avant qu'ils s'y installent[24]. Mais leur tendance à rationaliser leur choix nous paraît également intéressante, parce qu'elle révèle leur volonté de valoriser leur lieu de résidence et participe à la « construction symbolique d'un quartier désirable » (Collet, 2012, p. 30). En outre, ils retirent un profit de distinction sociale en justifiant leur choix résidentiel par des arguments tels que l'offre culturelle locale ou le patrimoine d'une ville, des « biens symboliques rares » qu'ils s'approprient à la fois matériellement et symboliquement comme nous le verrons dans le chapitre suivant (Bourdieu, 1979 ; Bourdieu, 1993).

Pour analyser l'influence du contexte local dans les choix résidentiels des enquêtés, nous procédons en deux temps. Nous nous intéressons tout d'abord à l'offre locale en activités et équipements, à l'histoire du quartier et aux représentations des enquêtés à cet égard. Dans un second temps, nous analysons le rapport des enquêtés à la composition sociale de leur quartier : leur choix résidentiel révèle-t-il une préférence pour les quartiers populaires ? Nous commençons ainsi à aborder leur rapport à la mixité sociale, qui sera creusé dans le chapitre 9.

a) Influence des représentations urbaines dans les choix résidentiels et appropriation patrimoniale

En premier lieu, analysons l'influence des caractéristiques urbaines du quartier – offre locale en activités et équipements, histoire urbaine – dans les choix résidentiels des enquêtés[25]. A cet égard, il existe des différences marquées selon les terrains étudiés : tandis que Bagnolet était méconnue des enquêtés qui s'y sont installés, les Dionysiens connaissaient souvent la ville

24. Pour plus de précisions, se reporter à la grille d'entretien en annexe.

25. Il n'est pas question dans cette première sous-partie des caractéristiques sociales du quartier, qu'il nous paraît plus pertinentes de traiter de manière distincte.

avant d'y habiter, pour son patrimoine historique et culturel en particulier. En revanche, cette valorisation patrimoniale est beaucoup moins marquée chez les enquêtés de la Plaine Saint-Denis, qui ont connu le quartier à travers ses transformations urbaines.

• Bagnolet la méconnue : « On connaissait pas du tout Bagnolet »

A la différence de Saint-Denis, les classes moyennes bagnoletaises ne connaissaient pas spécialement la ville avant de s'y installer. Bagnolet ne constitue pas une centralité importante de la proche banlieue, connue pour son offre culturelle ou son patrimoine bâti au sens classique du terme, c'est-à-dire les monuments historiques[26] (Choay, 2007). Un grand centre commercial est implanté à Bagnolet, à proximité de la station de métro Gallieni, mais dans le reste de la ville, l'offre commerciale est peu développée, contrairement au centre-ville de Saint-Denis. Bagnolet était méconnue des ménages enquêtés, mais leurs discours et représentations témoignent malgré tout d'une valorisation et appropriation patrimoniale du tissu urbain.

Les enquêtés qui s'étaient déjà rendus à Bagnolet avant de s'y installer n'avaient qu'une représentation assez négative de sa morphologie urbaine, correspondant à l'échangeur de Gallieni au-dessus du centre commercial Bel-Est, où se croisent l'autoroute, le périphérique, le métro et un centre de bus. Plusieurs décrivent leur surprise d'avoir découvert des quartiers qui leur plaisaient dans la ville, comme Amélie :

> « Et vous aviez quoi comme image de Bagnolet ?
>
> Bah plutôt les tours… La porte, l'arrivée du métro, à Gallieni, qui est quand même particulièrement glauque, il arrivait de l'autoroute du périphérique, l'échangeur. On connaissait pas du tout Bagnolet. Et d'ailleurs on a été hyper, vraiment surpris quand… l'agent immobilier nous a amené là, parce qu'au début il nous a fait faire tout un trajet par la grande avenue, la cité de la Noue et tout alors qu'on avait vraiment spécifié qu'on voulait être en zone pavillonnaire, tout ça, quand on a débarqué dans ce petit coin-là, on s'est dit oh c'est marrant, c'est sympa, avec la vue sur Paris et tout et on est tout de suite tombé… amoureux du site. »
>
> Amélie, 40 ans, cadre commerciale dans le bâtiment, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

De la même façon, Marine décrit son émerveillement lorsqu'elle a visité sa maison à Bagnolet dans une petite copropriété fermée, après avoir vu 45 appartements dans Paris :

> « Marine : Bref on avait rendez-vous devant Auchan avec le mec de l'agence, quand je suis sortie du métro et que j'ai vu les échangeurs, le parcours, la rue, j'ai dit Ok c'est encore le 46e appartement pour rien. Et là le gars ouvre la fameuse grande porte là : « et ben maintenant bienvenue au paradis », il a vraiment dit ça. Et là je suis arrivée, c'était au mois de mai, et au mois de mai il y a deux tonnelles avec plein de roses, donc là j'étais là ouais Ok d'accord. Je suis rentrée et ça m'a fait pratiquement comme dans mon appartement dans le Marais, j'ai fait Ok je veux habiter ici, voilà.
>
> Lina : Mais donc là, c'est vraiment le logement qui vous a plu…
>
> Marine : Ouais.

26. Bagnolet ne compte qu'un édifice classé à l'inventaire des monuments historiques, l'église Saint-Leu Saint-Gilles située dans le centre-ville.

Lina : Et Bagnolet en soi, c'est pas…

C'est le logement, la ville pas du tout. C'est-à-dire que… Forcement après il y a une espèce de méthode Coué donc on fait des recherches, on se dit oh bah regarde il y a le cinéma, par exemple le cinéma d'art et d'essai qui est dans la rue. Même si on avait, comment dire, on était à 99 % sûrs de notre choix et on avait besoin de 1 % de trucs pour nous rassurer, parce que vraiment la maison, le fait de pouvoir être un peu dehors, d'avoir un peu de verdure tout ça, le package était tellement énorme que sur les petits points de contraintes négatives qu'il pouvait y avoir, on faisait de la méthode Coué. Donc ce ciné dans la rue, c'était énorme, on se disait bah regarde et tout machin, la médiathèque qui entend que, déjà le fait que culturellement ça veut dire qu'il se passe quelque chose et aussi en tant qu'objet architectural était assez intéressant. Donc on avait l'impression d'arriver quand même dans un truc qui bouge. »

Marine, 39 ans, créatrice de parfums, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Le logement a été déterminant dans le choix résidentiel de Marine, qui s'est très vite décidée sans connaître Bagnolet. Elle souligne toutefois qu'elle a cherché à « se rassurer », en se renseignant sur les équipements culturels présents dans le quartier. Pour Karine comme pour Amélie, le choix résidentiel est avant tout motivé par la possibilité d'accéder à un logement correspondant à leurs aspirations, dans une zone centrale de l'agglomération, mais elles accordent peu d'importance au quartier.

Photographie 7.10. La copropriété fermée de Marine, le « paradis »

Source : Lina Raad, 2013

La plupart des enquêtés bagnoletais ont mené leur recherche de logement dans différentes communes de la proche banlieue est, sans se restreindre à Bagnolet. En général, leurs recherches se localisaient dans les communes limitrophes de Paris, à Montreuil, les Lilas, le Pré-Saint-Gervais, Bagnolet et parfois Pantin. En revanche, soulignons qu'ils n'ont pas cherché dans le nord de la Seine-Saint-Denis. En majorité, ils habitaient des arrondissements de l'Est parisien[27], ou l'une de ces communes limitrophes. Ils ont donc cherché à proximité de leurs anciens quartiers de résidence, en s'éloignant en banlieue dans la même direction. Certains désiraient explicitement rester à proximité des quartiers qu'ils ont l'habitude de fréquenter. A côté de son emploi d'ingénieur acousticien à mi-temps, Neil travaille dans l'événementiel culturel comme auto-entrepreneur et il est DJ. Il explique qu'il désirait habiter à proximité des quartiers de l'est parisien, où résident ses amis et qu'il fréquente beaucoup pour ses « activités nocturnes » :

> « Bah je connaissais pas très très bien, mais pour moi je voulais être quand même proche de Paris si tu veux euh mais je voulais pas être proche du 16e ou euh, je voulais être proche des quartiers de l'est parisien parce que c'est là où j'ai pas mal d'activité, de par mes activités musicales et nocturnes donc euh j'ai toujours habité dans l'est parisien, mes amis habitent dans l'est parisien, donc je voulais me rapprocher de l'Est parisien donc le choix le plus logique, c'était les banlieues périphériques de ces, de ces quartiers-là. »
>
> Neil, 41 ans, ingénieur acousticien et DJ, en couple sans enfant, Coutures de Bagnolet

Pour autant, l'installation à proximité d'un lieu de résidence antérieur ou de lieux que les ménages fréquentaient ne se traduit pas toujours par une permanence de leurs anciennes pratiques spatiales (cf. chapitre 8). Cette permanence des pratiques spatiales caractérise plutôt les ménages sans enfant, qu'il s'agisse de célibataires ou de couples.

La proximité de l'ancien lieu de résidence, de lieux fréquentés ou de réseaux de sociabilité joue donc sans surprise un rôle dans le choix de s'installer en proche banlieue est. Cependant, rares sont les ménages à habiter à proximité de la ligne de métro qu'ils avaient l'habitude d'emprunter. Mais cette proximité est-elle le seul facteur expliquant le choix de la banlieue est, et l'absence de recherche dans le Nord de la Seine-Saint-Denis, où les prix de l'immobilier sont pourtant moins élevés ?

Pour sa part, Neil n'a mené ses recherches qu'à Montreuil, les Lilas où il avait déjà été propriétaire, et Bagnolet, mais pas à Pantin :

> « Donc je cherchais dans, on va dire, les banlieues plus modestes de la périphérie de Paris : les Lilas, Montreuil, Bagnolet, et donc…
>
> Lina : Donc c'était vraiment Montreuil Bagnolet ou les Lilas ? Par exemple, Pantin ou…
>
> Neil : Pantin non.
>
> Lina : Pourquoi ?
>
> Neil : Parce que euh, pour faire ses…bah c'est moins joli, c'est… Plus de euh… Plus de, de cités dortoirs, c'est… Bagnolet Montreuil, il y a quand même une trame urbaine qui est, qui est plus établie euh, y a des petites… Comment dire, oui c'est, il y a des petites

27. Certains habitaient toutefois les arrondissements du nord de Paris (18ème ou 19ème arrondissement) mais ils sont minoritaires.

> rues, il y a des petites maisons, voilà il y a quelque chose qui évoque une… L'esprit un peu le village. Qu'on peut pas retrouver à Pantin où t'as des grands axes, t'as des grands ensembles immobiliers, euh…oui, immobiliers, des bâtiments de logements qui sont un peu plus anonymes et ça a beaucoup moins de charme. »
>
> Neil, 41 ans, ingénieur acousticien et DJ, en couple sans enfant, Coutures de Bagnolet

Neil a une représentation négative du tissu urbain de Pantin, qu'il trouve « anonyme », à la différence de Bagnolet et Montreuil, dont la trame urbaine lui rappelle un « village ». Sa représentation du tissu urbain fait en réalité référence au quartier qu'il habite, les Coutures, qui présente un tissu faubourien dans le prolongement du Bas-Montreuil sans frontière marquée entre les deux communes. En revanche, il a une représentation négative du centre-ville qui présente un tissu plus hétérogène, comprenant des tours et grands ensembles :

> « Je connais, oui, Bagnolet du côté de la mairie etc. mais c'est un quartier qui m'intéresse pas du tout avec ses grands ensembles aussi donc j'y vais très rarement quoi… […] Dès que je me rapproche de… Bah les tours elles sont pas moches hein - des que je me rapproche de ce gros bloc d'Eurolines/Auchan, ça donne pas envie quoi. C'est vraiment… Vraiment le béton quoi tu vois… Moi je suis pas venu en banlieue pour ça, je suis venu pour la verdure et l'espace. Donc je vais pas me rapprocher encore du béton. »
>
> Neil, 41 ans, ingénieur acousticien et DJ, en couple sans enfant, Coutures de Bagnolet

Le centre de Bagnolet ne fait pas partie des quartiers qu'il fréquente à proximité de son lieu de résidence, l'espace de ses pratiques se limite au Bas-Montreuil, mais surtout à Paris. La présence de tours et barres dans le paysage urbain, emblématiques des grands ensembles de banlieue, rendrait-elle les quartiers moins attractifs ? Dans ses travaux, A. Collet montre que les gentrifieurs du Bas-Montreuil ont des représentations très négatives de ce type de bâtiments, et qu'ils préfèrent s'installer dans des quartiers anciens, plus « rassurants », et en particulier dans les rues qui ne donnent pas sur de tels paysages urbains (Collet, 2012). Le tissu du centre de Bagnolet, plus hétérogène que celui des Coutures n'a néanmoins pas été un obstacle à l'installation de ménages appartenant aux classes moyennes. Johanna habite dans le centre-ville de Bagnolet. Dans ses propos, elle exprime une préférence pour l'habitat ancien, mais cela ne la dérange pas d'habiter en face de grands ensembles, qu'elle qualifie de « cité ». Elle souligne qu'il ne faut pas réduire Bagnolet à son centre commercial et ses tours :

> « Les gens ont même fini par oublier que ça existait cette ville, comme si, comme si Bagnolet c'était que Auchan, les tours Mercuriales quoi. »
>
> Johanna, 29 ans, comédienne, en couple sans enfant, centre de Bagnolet

Pour valoriser son quartier, elle se raccroche à d'autres objets de patrimoine, tels que l'Eglise, l'image du village qui est omniprésente dans son discours.

Si Bagnolet était plutôt méconnue des ménages enquêtés, ils connaissaient mieux Montreuil et sa proximité semble avoir joué dans leur choix résidentiel. Certains enquêtés bagnoletais cherchaient à l'origine un logement à Montreuil spécifiquement, en particulier dans le quartier du Bas-Montreuil. Amélie et son mari souhaitaient acheter un logement à Montreuil, où ils habitaient, mais ils ne connaissaient pas Bagnolet :

> « Amélie : Bah au début, on a cherché sur Montreuil […] Et quand on a décidé de chercher sur Bagnolet, on a quasiment trouvé tout de suite. Je sais même pas si on a visité un autre truc sur Bagnolet en fait. Je suis même pas sûre…
>
> Lina : parce que donc à l'origine, vous cherchez à Montreuil. Pourquoi vous préfériez ?
>
> Amélie : Bah parce qu'on, on a vécu là et…
>
> Son mari crie depuis la cuisine : parce que c'était proche de Vincennes !
>
> Amélie : parce que c'était proche de Vincennes, parce qu'on aime bien Vincennes, mais on n'a pas du tout les moyens. Non et on avait notre petite vie de quartier là où on était, on trouvait ça, c'était sympa donc on cherchait plutôt dans ce coin la, ouais.
>
> Lina : Et quand est-ce que vous vous êtes dits, bon on va chercher à Bagnolet ? Parce que vous trouviez pas…
>
> Amélie : Bah en fait on n'a pas cherché spécialement à Bagnolet, on avait contacté des agences immobilières, et il y avait tout ce secteur la, il y avait les Lilas, et euh bah y avait Bagnolet, il y avait tout ce qui touchait un peu Montreuil euh voilà, on voulait quand même rester dans le 93, pas spécifiquement Bagnolet, mais voilà.
>
> Lina : et vous connaissiez Bagnolet en fait ou pas ?
>
> Amélie : Pas du tout.
>
> Lina : pas du tout du tout ? Parce que c'est à côté de Montreuil…
>
> Amélie : Oui mais alors, c'est typiquement le genre de frontières qu'on ne traverse jamais, quand on est à Montreuil. Surtout que nous on avait plutôt tendance à aller vers Vincennes, et pas du tout à venir par ici. »
>
> Amélie, 40 ans, cadre commerciale, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Ils ont découvert Bagnolet en visitant un logement, qu'ils ont tout de suite acheté, mais ils ont gardé des pratiques tournées vers Montreuil et Vincennes, jusqu'à ce que leurs enfants soient scolarisés et qu'ils tissent des relations de sociabilité locales avec d'autres parents. Ils expriment une préférence pour Montreuil et Vincennes, où ils appréciaient notamment l'offre commerciale, mais qui sont aussi des quartiers moins populaires que celui où ils ont finalement emménagé. Ils ont acheté une maison dans une zone pavillonnaire, à proximité du centre de Bagnolet et des tours de la Capsulerie, qui est situé au bout de leur rue.

Les enquêtés bagnoletais connaissaient surtout les communes limitrophes à Bagnolet, en particulier Montreuil. Beaucoup ont des amis qui y vivent, en particulier les professions culturelles, ce qui contribue à valoriser cette ville dans leurs représentations et a orienté leurs recherches de logement vers la banlieue est. Ludivine explique qu'elle connaissait Montreuil, où elle a des amis, mais pas Bagnolet :

> « Ludivine : ouais. Euh ouais en fait, on s'est surtout focalisé sur Montreuil et Bagnolet, et en fait on, on connaissait un peu Montreuil parce qu'on avait des amis là-bas…
>
> Lina : ouais.
>
> Ludivine : et en fait on connaissait pas du tout Bagnolet. Et finalement moi je trouvais que Montreuil c'était grand… Bagnolet m'a plus plu quoi et… Et voilà on a trouvé en fait, en cherchant on a trouvé.

Lina : donc vous connaissiez pas du tout ?

Ludivine : on ne connaissait pas Bagnolet du tout. »

Ludivine, 37 ans, enseignante en collège, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Ludivine rationalise son choix en expliquant qu'elle trouvait la ville de Montreuil trop grande, alors que le centre de Bagnolet est plus petit, ce qu'elle a « bien aimé ».

Les enquêtés connaissaient bien Montreuil, et en particulier le quartier du Bas-Montreuil, où le processus de gentrification est plus avancé qu'à Bagnolet et a été très médiatisé (Collet, 2012). Aux Coutures, la frontière entre Bagnolet et Montreuil est peu apparente, le tissu urbain présentant les mêmes caractéristiques de part et d'autre. Les ménages résidant dans ce quartier sont plus proches des commerces et équipements du Bas-Montreuil que du centre de Bagnolet, et leurs pratiques commerciales, voire culturelles, sont en général tournées vers ce quartier.

Pour quelques enquêtés bagnoletais, l'interconnaissance a toutefois joué un rôle dans leur installation. Hugues ne connaissait pas Bagnolet, mais il est venu y visiter une maison parce qu'il avait un ami qui y résidait :

« Lina : Parce que, enfin, comment vous avez décidé de... chercher en banlieue ?

Hugues : C'est un copain qui habitait un peu plus haut qui m'avais dit 'viens, y a une maison à vendre là', alors j'étais allé voir, et puis finalement l'agence m'avait présenté d'autres maisons, dont celle-là. Et en fait je me suis aperçu que je connaissais très bien le voisin qu'est juste à côté, qui est musicien aussi. Et la maison à côté a été achetée par des amis aussi... Dont le père est musicien aussi, donc c'est assez rigolo, mais... et la fille est avec Salomé à l'école. Dans la même classe. Donc c'est plutôt cool, ouais.

Lina : Ah ouais, d'accord. Et... et du coup, en fait, vous avez... enfin voilà, c'était par bouche-à-oreille, vous avez pas forcément cherché ailleurs en banlieue, quoi ?

Hugues : Non. J'suis pas allé... enfin, pfff. »

Hugues, 39 ans, musicien salarié, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Après avoir acheté une maison dans le quartier pavillonnaire Bellevue, il a incité un de ses amis à venir s'installer également dans le quartier. Comme dans le quartier du Bas-Montreuil, l'interconnaissance commence à attirer des professions culturelles à Bagnolet, qui savent que des personnes de leur milieu social y habitent déjà.

• Saint-Denis : entre centralité historique et centralité en devenir

A la différence de Bagnolet, Saint-Denis se distingue comme une « vraie ville de banlieue » selon les enquêtés, une centralité majeure de la petite couronne, dotée d'un patrimoine historique et culturel. Toutefois, cette représentation caractérise le centre de Saint-Denis, et pas le quartier de la Plaine Saint-Denis, qui est qualifié ainsi par Sabrina : « cet espace n'est pas une ville, c'est quelque chose qui est en devenir »[28].

A l'inverse des Bagnoletais, les enquêtés dionysiens ont principalement mené leur recherche de logement dans le Nord de la Seine-Saint-Denis, et ils ont peu prospecté dans la banlieue est.

28. Selon les propos de Sabrina, cadre dans la fonction publique, 50 ans, en couple sans enfant.

De plus, beaucoup n'ont cherché un logement que dans la Ville de Saint-Denis, dans le quartier où ils se sont installés, qu'il s'agisse du centre ancien ou de la Plaine Saint-Denis. Dans leur majorité, ils connaissaient déjà Saint-Denis, à travers ses équipements culturels qu'ils valorisent.

Pour les classes moyennes du centre ancien, les caractéristiques urbaines de Saint-Denis ont joué un rôle déterminant dans leur choix de localisation résidentielle. Son caractère central est mis en avant par les enquêtés, ne désignant pas uniquement son accessibilité à la capitale par les transports en commun, mais également son niveau d'équipement en commerces et services et son histoire urbaine : Saint-Denis se distingue à leurs yeux d'autres villes de banlieue par son patrimoine historique et culturel, son niveau d'équipement qui en fait une ville « vivante ». Alexandre a 31 ans, il est urbaniste dans une mairie de la banlieue nord. Il a grandi dans un espace rural à proximité de Lille, et il s'est installé en région parisienne pour finir ses études. Il a d'abord habité dans une chambre de bonne au loyer peu élevé, le choix d'une petite surface lui permettant d'habiter dans le centre de Paris, ce qui était important à ses yeux. A la fin de ses études, il a déménagé dans un studio plus grand situé dans un quartier populaire périphérique de la capitale, dans le 18ème arrondissement, à Porte de Saint-Ouen. Ensuite, il a rapidement souhaité acheter un logement et son choix s'est porté sur Saint-Denis, selon lui parce que c'est une « ville historique » :

> « Je me suis dit ben…la banlieue c'est pas la ville. Et ça moi en tant qu'urbaniste, et puis en tant que campagnard, ça m'emmerdait beaucoup parce que j'avais envie de la ville quoi, j'avais envie d'un truc un peu constitué avec un centre-ville, avec des équipements, avec des commerces, avec des restos. Donc pour moi la banlieue c'est a-urbain en général, en tout cas c'est pas la représentation fantasmée qu'on peut avoir de la ville quand on habite Paris. Et finalement, enfin, j'ai eu une démarche super, hyper pragmatique, rationnelle : je me suis dit, ben en banlieue, quelles sont les villes historiques, parce que ça me paraissait important d'habiter dans une ville historique. Donc à mon avis, y a Vincennes et Saint-Denis. »
>
> Alexandre, 31 ans, urbaniste dans une collectivité, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Entre Vincennes et Saint-Denis, il a choisi Saint-Denis qui lui paraissait « plus accessible » en transports en commun et routier, mais aussi parce qu'il préférait habiter la banlieue nord, à proximité de son ancien lieu de résidence (il évoque un « tropisme nordique »). D'autre part, les prix de l'immobilier sont bien moins élevés à Saint-Denis qu'à Vincennes, et cette ville n'entrait donc pas dans le champ des possibles pour Alexandre, qui se sent très contraint financièrement. Dans le discours tenu par Alexandre, il y a sans doute une part de rationalisation a posteriori. Toutefois, il n'a pas visité de logements en-dehors de Saint-Denis. S'il a consenti à quitter la capitale, il ne serait pas allé s'installer dans n'importe quelle ville de banlieue et souhaitait habiter dans un centre ancien. Il oppose Saint-Denis aux autres villes de banlieue, qualifiées de « villes dortoirs ». Comme Alexandre, beaucoup d'enquêtés du centre ancien ont été attirés par le patrimoine historique et culturel de Saint-Denis, qui est symbolisé par ses monuments historiques et ses équipements culturels. Francine a toujours vécu dans des quartiers centraux de la capitale, en tant que locataire ; depuis une quinzaine d'années, elle habitait dans le Marais, un quartier central de Paris qui a connu une importante gentrification depuis les années 1970,

entraînant une valorisation du bâti ancien. Lorsqu'elle a pris sa retraite, ses revenus ont diminué et elle a choisi de venir s'installer à Saint-Denis pour avoir un loyer moins élevé :

> « Depuis très longtemps euh je me disais que si un jour j'étais obligée de quitter le, le centre de Paris hum… et… et n'allais pas à la campagne ou je sais pas quoi, euh… l'endroit où je… je pourrais aller, où il me sentait possible d'aller, c'était Saint-Denis. Bon, parce qu'il faut bien dire que comme beaucoup de Parisiens euh… j'avais une espèce d'allergie totale à la banlieue. Alors pas pour des raisons sociologiques, hein, du tout, mais pour des raisons urbanistiques précisément hein. C'est-à-dire que euh c'est un endroit où on, je sais pas, où y'a pas de centre, enfin, on se perd. Enfin y avait vraiment une espèce de résistance en plus, vraiment, à la banlieue. Et donc depuis, depuis toujours je, bah, en tout cas très longtemps, des années et des années, je me disais, bon, si un jour je dois quitter le centre de Paris, le… seul endroit où je… me vois éventuellement aller, c'est Saint-Denis. Alors bon, euh… essentiellement je dirais à cause de la Basilique. (…) Bon ! Alors y avait ça, et alors je dirais, ça c'est je dirais l'environnement culturel au sens traditionnel de la chose. Sur le plan pratique y avait bien entendu euh…le…le métro… »
>
> Francine, 74 ans, ancienne cadre dans le milieu artistique, seule, centre de Saint-Denis

Le patrimoine historique et culturel de Saint-Denis, qui a joué un rôle déterminant dans le choix résidentiel de Francine, doit s'entendre dans son acception élargie (Choay, 2007). Il ne désigne pas uniquement des édifices ponctuels, comme la Basilique de Saint-Denis, mais l'ensemble du tissu ancien du centre qui lui confère son caractère « historique », un bâti ancien dense avec certains immeubles fortement valorisés, comme l'ancien couvent des Ursulines, situé dans la rue où habite Francine. Les enquêtés qui habitent dans le centre de Saint-Denis valorisent en fait « le modèle d'urbanité du quartier ancien de centre-ville – qui repose sur l'historicité, la centralité, la densité » (Collet, 2012, p. 15). Comme le souligne A. Collet, cela « va de pair avec des normes résidentielles pratiques et esthétiques socialement situées » (Ibid.), propres aux classes moyennes dotées d'un capital culturel élevé. En valorisant ces biens symboliques rares, les enquêtés s'approprient leur quartier. Lorsqu'elles évoquent le patrimoine dionysien, les classes moyennes font très peu référence à l'histoire sociale de Saint-Denis et son peuplement ouvrier : elles valorisent surtout son histoire ancienne, royale et religieuse, et ses équipements culturels, plutôt que son bâti ouvrier et son passé industriel. Cette appropriation patrimoniale n'est donc que partielle, et socialement sélective, et entre dans le cadre d'une stratégie de distinction sociale (Bourdieu, 1979 ; Choay, 2007). Comme l'a souligné A. Bourdin, l'appropriation patrimoniale permet également aux individus de se construire un ancrage territorial (Bourdin, 1984). Selon A. Collet, ce travail d'appropriation matérielle et symbolique est mené par les gentrifieurs du Bas-Montreuil pour « accepter » leur quartier, une fois qu'ils ont choisi « par défaut » de s'y installer (Collet, 2010). Mais nos enquêtés dionysiens connaissaient Saint-Denis avant de s'y installer, à travers ses équipements culturels en particulier, et cela rendait la ville très attractive à leurs yeux. Cela est particulièrement marqué chez les enquêtés qui exercent des professions culturelles, comme Olivia qui est enseignante en architecture et chargée d'exposition. Après avoir vécu une vingtaine d'années Place Pigalle dans le 18ème arrondissement parisien, elle s'est séparée de son compagnon et cherchait une grande maison à acheter, quitte à financer son achat en louant une partie. Elle connaissait la Ville de Saint-Denis, sur laquelle elle avait travaillé pour son diplôme

d'architecture plusieurs années auparavant. Elle a d'abord hésité à s'installer en province, mais lorsqu'elle a décidé de chercher un logement en région parisienne, elle n'a effectué ses recherches qu'à Saint-Denis :

> « Olivia : Et donc j'ai tapé 'Saint-Denis 400 m²', je suis tombée sur cette maison. Et Maman est venue avec moi, on l'a visitée, je l'ai prise tout de suite. […]
>
> Lina : Mais pourquoi vous avez tapé Saint-Denis en fait ?
>
> Olivia : Parce que j'avais fait mon diplôme d'architecture…Et je voulais vi…enfin, ça faisait très longtemps que je voulais vivre sur Saint-Denis, euh, pendant les 20 ans à Pigalle j'avais visité des trucs à Garibaldi [à Saint-Ouen], j'avais visité deux/trois usines, enfin des trucs à réaménager mais qui me plaisaient pas du tout, et bon j'ai eu un coup de cœur pour cette maison, donc voilà, j'ai pris la maison.
>
> Lina : Oui. Vous avez rien visité d'autre à Saint-Denis ?
>
> Olivia : Rien du tout.
>
> Lina : D'accord. Et donc, Saint-Denis, vous connaissiez bien ?
>
> Olivia : Je connaissais assez bien. Je connaissais assez bien, j'allais régulièrement au théâtre Gérard Philipe, euh, à l'Ecran pour, de temps en temps pour des Festival de films et euh……et c'était une, enfin l'architecture de Saint-Denis, tout le centre-ville côté Basilique, je connaissais très très bien.
>
> Lina : Donc la première fois que vous êtes venue à Saint-Denis, c'était y a combien de temps ?
>
> Olivia : Euh…on va dire en, en quatre-vingt…quatre-vingt neuf.
>
> Lina : Ouais. Et euh, c'était quoi votre première impression en, quand vous…
>
> Olivia : Ah bah ça me plaisait énormément. Ca me plaisait énormément. Je m'étais toujours dit que euh, que j'aimerais bien vivre ici parce que y a, y a… c'est…Comme étant Londonienne, y a une échelle euh, entre guillemets euh de quartier qui me plaît énormément. »
>
> Olivia, 41 ans, enseignante en architecture et chargée d'expositions, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Avant de s'y installer, Olivia connaissait bien le centre-ville de Saint-Denis, où elle venait régulièrement pour fréquenter ses équipements culturels comme le Théâtre national Gérard Philipe, ou le cinéma l'Ecran qui a le label « cinéma d'Art et d'Essai ». En outre, elle appréciait le tissu urbain dans le quartier, tant ses édifices historiques que le bâti ancien dans son ensemble, et sa densité. Olivia avait donc une représentation très positive de Saint-Denis avant de s'y installer, fondée sur sa connaissance de la ville. Elle se dit attachée à Saint-Denis et se plaît beaucoup dans le centre-ville. Elle fréquente assidûment les équipements culturels dionysiens, tout en profitant également de l'offre culturelle parisienne. La majorité des enquêtés habitant le centre ancien connaissaient Saint-Denis avant de s'y installer, et avaient déjà fréquenté la ville, pour des raisons culturelles, voire commerciales dans certains cas. Beaucoup s'étaient rendus au Théâtre Gérard Philipe comme Olivia, mais aussi au *Festival de Saint-Denis*. Cet événement culturel d'envergure internationale attire de nombreux Parisiens à Saint-Denis, comme le théâtre. Quelques-uns avaient l'habitude de fréquenter le centre de Saint-Denis pour y faire des achats, ce quartier

offrant une densité commerciale élevée[29].

Finalement, avant de s'installer dans le centre de Saint-Denis, la plupart des enquêtés connaissaient déjà la ville et en avaient une représentation positive. Ensuite, l'appropriation patrimoniale leur permet de valoriser leur choix résidentiel et de construire un ancrage territorial, mais le centre de Saint-Denis est un quartier qu'ils valorisaient déjà avant d'y vivre. Dans leur majorité, les classes moyennes du centre de Saint-Denis ne fréquentent pas le quartier de la Plaine Saint-Denis, ou alors très rarement pour des raisons culturelles[30]. Certains d'entre eux expriment des représentations très négatives de ce quartier, comme Olivia :

> « Olivia : Je connais un petit peu euh, le quartier de La Plaine, puisque comme on travaille sur le campement du Hanoul [camp rom de Saint-Denis], euh, euh je connais assez, enfin je connais un petit peu. Donc j'y passe, mais vraiment j'aime pas du tout. »
>
> Lina : Pourquoi ?
>
> Olivia : Euh… parce que moi je suis architecte, et j'enseigne en école d'architecture, et pour moi, c'est vraiment la preuve que les architectes ne savent pas construire la ville. Je trouve que le soir, euh, ces quartiers de bureaux, mais on a l'impression d'être euh, dans une ville euh, absolument abominable. Et euh… à l'inverse de, enfin, du centre-ville de Saint-Denis qui est vivant, qui est un peu chaotique, un peu, on va dire, crade, euh populaire, euh là je trouve que, près de la Gare, l'autre Gare RER… [Gare Saint-Denis Stade de France, RER D] Ah, je trouve ça monstrueux, je trouve ça…Même quand je vais, de temps en temps, au cirque, à l'école Fratellini, que le dimanche on s'arrête dans ces quartiers d'habitation. Bon, j'imagine que les appartements sont très beaux, que les écoles sont très belles, la nouvelle médiathèque est très belle, y a, y a des choses qui sont très bien, mais pour moi c'est pas ce qui fait de la ville et du quartier. Moi j'ai besoin de, comment dire euh…de, de, de proximité de commerçants, j'ai, je sais pas. Je m'y sens euh, pas du tout à l'aise. Dans cette, dans la forme de la ZAC. Je m'y sens pas du tout à l'aise. »
>
> Olivia, 41 ans, enseignante en architecture et chargée d'expositions, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Olivia fréquente de temps en temps le quartier de la Plaine Saint-Denis, qu'elle trouve « abominable ». Alors qu'elle valorise le tissu urbain du centre de Saint-Denis et ses équipements culturels, elle manifeste un rejet pour ce « quartier d'habitation » qu'elle trouve « abominable », parce que le bâti neuf prédomine, et qu'il n'y a pas une densité commerciale comme dans le centre de Saint-Denis. Le quartier est pourtant doté de certains équipements culturels qu'elle apprécie, mais ce n'est pas un centre ancien comme le quartier où elle vit.

La Plaine Saint-Denis présente des caractéristiques urbaines très différentes du centre ancien de Saint-Denis : le bâti ancien y est beaucoup plus rare que dans le centre-ville, et bien que ce soit un quartier bien desservi, ce n'est pas un quartier de centre-ville. L'offre commerciale y est beaucoup moins développée que dans le centre de Saint-Denis, et s'il existe quelques équipements culturels dans le quartier, ils sont moins nombreux et connus que ceux du centre

29. On comptabilise 700 cellules commerciales dans le centre de Saint-Denis, principalement des commerces alimentaires ou spécialisés dans l'équipement de la personne.

30. Deux lieux culturels proposent des spectacles à la Plaine Saint-Denis : l'académie du cirque Annie Fratellini, et le théâtre la Belle Etoile (cf. chapitre 8).

ancien. A la différence du centre ancien, le choix résidentiel des enquêtés n'a pas été influencé par la présence de « biens symboliques rares » dans le quartier. Selon eux, ce quartier n'est d'ailleurs « pas une ville ». Pour autant, ils ne sont pas arrivés « par hasard » à la Plaine Saint-Denis, comme certains enquêtés bagnoletais l'affirment. Ils ont été attirés par la possibilité d'acheter ou de louer un logement neuf[31] dans un quartier bien desservi : ils avaient connaissance des transformations urbaines à la Plaine Saint-Denis, et ils savaient que le quartier renfermait une offre de logement neuve abondante, à un prix attractif. Beaucoup ont d'emblée mené leurs recherches à la Plaine Saint-Denis. Ils étaient conscients du manque de commerces et d'équipements avant de s'installer dans le quartier, mais ils pensaient que ceux-ci se développeraient plus vite, pour répondre à la croissance de population dans le quartier. De même que les enquêtés résidant dans le centre de Saint-Denis, ils valorisent le tissu urbain de leur quartier, pourtant très différent. Tout en déplorant le manque de commerces et services dans son quartier, Sabrina exprime son attachement pour les « paysages urbains » lorsqu'elle décrit sa recherche de logement, désignant ainsi le tissu urbain de la Plaine Saint-Denis constitué d'immeubles récents, à « l'architecture contemporaine »[32]. De la même façon, Brice valorise le tissu urbain « en construction » de la Plaine qui lui permettait de « projeter beaucoup de choses » lorsqu'il s'est installé dans le quartier en 2007 :

> « Sachant que aussi ce qui se passe avec la Plaine, c'est que finalement surtout en 2007, on peut projeter beaucoup de choses parce que y a rien qui est construit. Tandis qu'Aubervilliers c'est déjà construit est installé il va y avoir des éléments qui vont apparaître, des logements neufs, mais finalement ça sera un peu la même structure urbaine qui va évoluer alors que sur Saint-Denis, enfin sur la Plaine, il y a un peu ce côté où on sait pas trop, ça laisse beaucoup de portes ouvertes. […] On se dit que le quartier au sens large il peut, bah soit il peut évoluer vraiment de façon positive en mélangeant bien les activités, les logements, enfin moi je suis assez sensible au style architectural, je pense qu'on n'aura pas deux fois l'occasion de réaliser un quartier comme ça aussi proche de Paris avec autant de bâtiments, enfin le Campus Condorcet, tout l'ensemble de bureaux qui sont en train de se construire etc., enfin il y a des qualités aussi avec le Canal, avec les entrepôts des EMGP [Entrepôts des Magasins Généraux de Paris], il y a plein de choses qui sont vraiment bien »
>
> Brice, 35 ans, ingénieur, en couple sans enfant, Plaine Saint-Denis

Le discours de Brice montre que le contexte de transformations urbaines a influencé son choix résidentiel, parce qu'il imaginait que son quartier « peut évoluer de façon vraiment positive » du point de vue du tissu urbain. Il met en avant les atouts du quartier, comme la présence du Canal Saint-Denis, mais aussi les projets urbains tels que le campus Condorcet. Au-delà des bâtiments récents, les enquêtés valorisent fortement la présence d'anciens bâtiments industriels à la Plaine Saint-Denis, par exemple le bâtiment surnommé « les Cathédrales », un ancien entrepôt de la RATP qui va être prochainement réhabilité par Plaine Commune. Ces

31. A l'exception d'un enquêté qui a acheté avec sa femme un vieil immeuble de rapport qu'il a entièrement réhabilité..

32. Sabrina nous a confié qu'elle « aimait beaucoup les paysages urbains, très très urbains. » Agée de 50 ans, elle est cadre dans la fonction publique, et vit en couple sans enfant dans un grand duplex qu'elle a acheté avec son compagnon il y a six mois.

édifices bâtis, parce qu'ils symbolisent l'histoire du quartier, sont érigés en objets de patrimoine par les classes moyennes résidant à la Plaine Saint-Denis. Alors qu'il cherchait un logement à acheter à la Plaine Saint-Denis, Vincent se renseignait sur le quartier, en particulier sur son niveau d'équipement et ses écoles :

> « Bah la période de recherche a été assez longue puisque on a commencé nos recherches, enfin défrichage du territoire, voir si ça valait le coup, si c'était bien, bien équipé en transport, bien équipé en école, si... C'est tout ça, en fait, que je *checkais*. Ça a duré un peu près... une bonne année quand même. Tout en suivant en parallèle ce qui se faisait, les programmes qui se faisaient, qui sortaient etc… À un moment on pensait vraiment s'arrêter sur la Plaine et en plus moi en creusant, j'ai découvert un peu toute l'histoire, la petite Espagne, la Plaine Saint-Denis. Enfin moi je suis d'origine espagnole, et j'ai toujours été.... et je suis allé voir des gens là-bas au foyer espagnol, et ce côté commençait à bien me plaire, le côté territoire avec une histoire forte. »
>
> Vincent, 41 ans, cadre commercial, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Il souligne que la découverte de l'histoire du quartier l'a conforté dans son choix d'y habiter. Ses propos montrent qu'il ressentait le besoin de trouver des marques d'histoire dans le quartier, marques qu'il peut s'approprier pour construire un ancrage territorial. Ainsi, les classes moyennes de la Plaine Saint-Denis valorisent le tissu urbain du quartier, ses bâtiments neufs et modernes, mais elles cherchent toutefois des traces historiques pouvant faire l'objet d'une appropriation patrimoniale. Jean-Louis, qui est très investi dans la vie locale, fait notamment partie de l'association *Mémoires vivantes*, qui s'attache à sauvegarder la mémoire de la Plaine Saint-Denis depuis son industrialisation, au début du XX^{ème} siècle. Contrairement aux formes d'appropriation patrimoniale des habitants du centre ancien, Jean-Louis et Vincent expriment leur attachement au passé industriel et ouvrier de la Plaine Saint-Denis. Toutefois, cet attachement doit se comprendre au prisme de leurs origines sociales : Jean-Louis a grandi en banlieue rouge dans un milieu ouvrier, tandis que Vincent a des origines espagnoles, qui légitiment à ses yeux son appropriation de l'histoire du quartier. Contrairement au centre ancien de Saint-Denis où le patrimoine historique se matérialise dans le tissu bâti du quartier, à la Plaine Saint-Denis, il fait l'objet d'une véritable recherche de la part des enquêtés. Dans ce cas, cela s'apparente bien à un « travail » d'appropriation patrimoniale mené pour valoriser son choix résidentiel, comme celui mené par les gentrifieurs du Bas-Montreuil (Collet, 2010).

Enfin, soulignons que la plupart des habitants de la Plaine Saint-Denis connaissaient le centre-ville de Saint-Denis avant de s'installer dans la ville. Comme les classes moyennes du centre ancien, ils avaient déjà fréquenté les lieux culturels du quartier, et avaient une représentation positive de la ville fondée sur leurs pratiques culturelles. Pour certains, la proximité du centre de Saint-Denis a influencé leurs choix résidentiels ; ils imaginaient en effet profiter des équipements du centre-ville en habitant à la Plaine Saint-Denis. Ils soulignent leur déception lorsqu'ils se sont rendus compte qu'il était très compliqué de se rendre dans le centre-ville de Saint-Denis : ils évoquent la complexité des trajets en transports en commun, l'itinéraire du bus étant toujours embouteillé, et ils déplorent l'absence de pistes cyclables. A cet égard, certains enquêtés ont monté une association, *Vélo à Saint-Denis*, afin de favoriser les déplacements en vélo dans la

ville (cf. chapitre 8). Finalement, alors qu'ils pensaient fréquenter le centre de Saint-Denis pour des raisons culturelles, ils s'y rendent très peu et préfèrent aller à Paris ou à Aubervilliers, le trajet leur paraissant moins compliqué. Parmi nos enquêtés, deux ont d'abord habité à la Plaine Saint-Denis, avant de déménager dans le centre-ville de Saint-Denis. Guy et sa compagne se plaisaient à la Plaine Saint-Denis ; ils s'étaient beaucoup investis dans la vie du quartier, ce qui leur avait permis de tisser un réseau de sociabilité de voisinage. Après quelques années à la Plaine Saint-Denis, ils ont souhaité s'installer dans le centre-ville pour se rapprocher des équipements culturels, des associations où ils militaient déjà lorsqu'ils vivaient à la Plaine, mais aussi de la fille de sa compagne qui vit dans le centre ancien. Quant à Riwal, il avait fait des études d'architecture, ce qui l'avait amené à s'intéresser à la Plaine Saint-Denis. Lorsqu'il est arrivé en région parisienne avec sa compagne, il a décidé de s'installer dans ce quartier neuf :

> « En cours j'avais un peu étudié la couverture de la A1 et le projet Corajou donc ça m'intéressait d'aller voir ce qui se passait. En fait Saint-Denis j'ai juste été voir la Plaine, parce qu'on l'avait un peu étudié, on en avait entendu parler à l'école. Et Saint-Ouen j'y ai été parce qu'en fait j'ai découvert un quartier qui est en complète construction autour du RER C. Et c'est pareil, comme en fait quand on construit, quand on passe notre vie à construire des logements pour les autres et à habiter dans des logements anciens, plein de charme, et à construire des logements sous 2m50. Donc je me suis dit faut absolument que je trouve un logement, faut que j'habite là où on…enfin faut que j'habite ce qu'on construit, pour voir les défauts et voir ce qu'on peut changer. Donc il y avait en fait pas beaucoup de zones en Île-de-France où il y avait énormément de constructions : il y avait que Saint-Ouen et Saint-Denis. J'ai visité plusieurs appartements. (…) J'ai dû visiter une dizaine de résidences neuves qui cherchaient absolument des locataires, à la Plaine et à Saint-Ouen. Et puis celle que je trouvais, qui avait les plus belles prestations, je l'ai choisie. »
>
> Riwal, 33 ans, architecte salarié, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Ils ont d'abord loué un appartement dans une résidence neuve à la Plaine Saint-Denis, où sont nées leurs deux filles. Ensuite, ils ont cherché à acheter un logement et ils ont quitté le quartier. Ils ne souhaitaient pas vraiment rester dans la ville de Saint-Denis, qu'ils ne trouvent pas assez mixte, mais ils ont finalement acheté un appartement dans le centre ancien de Saint-Denis. Riwal souligne qu'il ressentait le besoin de transformer son logement :

> « Lina : Mais en fait vous préférez l'ancien ?
>
> Riwal : Oui, enfin, en fait je voulais surtout devenir propriétaire. A un moment donné j'en avais marre de payer 1 000 euros de loyer par mois depuis quatre ans, ça faisait beaucoup. (…) Dès que je suis arrivé je voulais abattre des cloisons, mais je pouvais pas le faire parce que j'étais locataire. Et je voulais aussi mettre des couleurs mais je voulais pas le faire parce que je si je peignais il fallait que je repeigne en blanc. J'en pouvais plus de cette situation, j'avais besoin vraiment de m'approprier l'appartement et il y avait tellement de choses qui… il y avait un sas d'entrée qui faisait 10 m^2 sur un appart de 75. (…) Je déteste les appartements contemporains. Non mais y en a des très beau, enfin Jean Nouvel sait faire des très très beaux appartements. A l'agence on en a fait quelques-uns qui sont magnifiques, on est en train de faire une opération à Bordeaux qui est superbe, et en parallèle on fait une opération à Saint-Denis qui est encore pire que celle que j'avais à la Plaine parce qu'il n'y a pas que l'architecte qui fait l'appartement, il y a le promoteur aussi, il y a des contraintes financières, la Ville qui a aussi d'autres contraintes – je pense que les personnes qui s'occupent du

> développement urbain à Saint-Denis, et de l'architecture ils sont pas compétents[33]. Et du coup ils sont pas là pour favoriser l'habitat de qualité, enfin il y a très très peu d'habitat de qualité. Tout ce qui se construit de contemporain à Saint-Denis c'est désespérant. Je crois que c'est le plus gros échec urbain de ces 10 dernières années. »
>
> Riwal, 33 ans, architecte salarié, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Riwal exprime une préférence pour l'habitat ancien, qui est surreprésenté dans le centre-ville à la différence du quartier de la Plaine Saint-Denis. Il est très satisfait du logement qu'il a acheté, un appartement ancien qu'il a entièrement réhabilité. En outre, il souligne que son installation dans le centre permet à sa compagne et ses enfants de profiter des nombreux équipements culturels et associations du quartier.

Dans le cas du centre de Saint-Denis comme celui de la Plaine Saint-Denis, quelques enquêtés connaissaient la ville parce qu'ils y travaillaient, ou y ont travaillé dans le passé. Mais leur profil social ne correspond pas tellement aux salariés que les élus locaux espèrent attirer sur le territoire[34] : ce ne sont pas des cadres travaillant dans les entreprises de la Plaine Saint-Denis, mais plutôt des professions culturelles indépendantes ou des personnes qui exercent une profession dans le secteur public. S'ils connaissaient Saint-Denis pour des raisons professionnelles, ils ont aussi été attirés par son caractère populaire. Bien que ce ne soit pas des salariés travaillant dans les entreprises de la Plaine Saint-Denis, les élus locaux sont également favorables à l'installation de ces catégories de classes moyennes (cf. chapitre 6). Seul un résident de la Plaine Saint-Denis présente les caractéristiques sociales des salariés que la collectivité souhaite voir s'installer sur le territoire, dans une logique de rapprochement entre le lieu de travail et le domicile : Emmanuel et sa femme ont acheté un logement à la Plaine Saint-Denis ; ils ont connu le quartier lorsque l'entreprise où est salariée sa femme a déménagé. Ils exerçaient tous les deux un emploi de cadre dans le secteur privé, ensuite Emmanuel a monté son entreprise de conseil bancaire. Mais ils n'étaient pas particulièrement attirés par le caractère populaire du quartier, et ils sont repartis au bout de six ans, après la naissance de leurs deux enfants, notamment parce qu'ils ne voulaient plus scolariser leurs enfants dans le quartier.

Selon les quartiers étudiés, les caractéristiques urbaines n'ont donc pas la même influence dans les choix résidentiels des classes moyennes. Les Bagnoletais sont souvent arrivés « par hasard » dans une ville qu'ils ne connaissaient pas, en menant des recherches de logement dans la banlieue est. Dans ce cas, ils ont surtout été attirés par la possibilité d'accéder à un logement attractif dans une zone dotée d'une bonne accessibilité, sans être très regardants sur l'offre locale en activités et équipements, ou l'histoire urbaine de la ville. Certains rationalisent toutefois le choix du quartier dans leurs discours, mais le travail de valorisation du quartier est

33. Précisons que Riwal a exprimé au cours de l'entretien son opposition à la municipalité communiste, sa volonté de la voir « tomber ». Il a d'ailleurs participé à la campagne du Parti socialiste aux élections municipales de 2014, dans la fraction opposée au Parti communiste.

34. Cet objectif des politiques locales est analysé dans le chapitre 4.

postérieur à leur installation. Concernant le choix du quartier, les Bagnoletais sont donc assez proches des gentrifieurs du Bas-Montreuil étudiés par A. Collet (Collet, 2010). En revanche, les Dionysiens connaissaient Saint-Denis avant de s'y installer, et avaient souvent déjà fréquenté le centre-ville pour des raisons culturelles voire commerciales. Les habitants du centre ancien ont consenti à quitter la capitale, mais pour s'installer dans une « vraie ville » de banlieue, dotée d'un patrimoine historique et riche en équipements, notamment culturels. Pour les enquêtés exerçant des professions culturelles, l'offre culturelle du centre de Saint-Denis a exercé une influence marquée dans leur choix du quartier. L'installation dans le centre de Saint-Denis n'est donc pas un « choix par défaut » : le quartier se distingue comme une centralité historique de la banlieue parisienne, bien doté en équipements et services variés, ce qui le rend attractif pour les classes moyennes. Cette représentation positive du centre de Saint-Denis, antérieure à l'installation dans le quartier, a également influencé les choix résidentiels des habitants de la Plaine Saint-Denis. Toutefois, leur emménagement dans le quartier est surtout motivé par la possibilité d'accéder à un logement neuf à un prix attractif, et comme à Bagnolet, la valorisation des caractéristiques urbaines du quartier n'intervient qu'après leur installation. Attirés par un contexte de transformations urbaines, ils sont déçus que le niveau d'équipement du quartier en commerces, services ou lieux culturels, ne progresse pas plus vite.

b) Une préférence pour les quartiers populaires ?

Selon l'élu adjoint à l'aménagement de Saint-Denis, « beaucoup de gens qui viennent vivre à Saint-Denis ont surmonté l'appréhension à venir dans une ville métissée »[35], ce qui se reflète dans ses écoles ou commerces. A travers cette métaphore, « ville métissée »[36], il fait référence à la mixité ethnique de Saint-Denis, mais aussi plus largement à la surreprésentation des classes populaires et populations d'origine immigrée dans la ville. Les classes moyennes auraient donc une appréhension à s'installer dans une ville populaire et « métissée ». A cet égard, certains enquêtés admettent leur crainte avant leur installation, fondée sur la mauvaise image de la Seine Saint-Denis en général, département auquel sont associés insécurité et délinquance, en lien avec la surreprésentation des catégories populaires et immigrées. En effet, ces enquêtés ont surmonté cette appréhension en venant s'installer en Seine-Saint-Denis : certains soulignent qu'elle était peu fondée, tandis que pour d'autres, l'installation a conforté cette représentation négative. Mais d'autres enquêtés n'avaient pas une telle appréhension, et soulignent leur attirance pour les quartiers populaires, « cosmopolites », « mélangés ».

Dans quelle mesure l'installation en banlieue rouge est-elle révélatrice d'une préférence pour les quartiers populaires ? Les choix résidentiels étant déterminés par un ensemble de facteurs (caractéristiques du logement, caractéristiques du quartier), il n'est pas possible d'isoler

35. Séminaire du CEVIPOF sur la Seine-Saint-Denis, séance du 13 décembre 2011, « Bobos en Seine-Saint-Denis, regards sur la gentrification ».

36. Le terme métis désigne les individus nés de l'union de deux personnes d'origine ethnique différente selon le dictionnaire Larousse. Ici il est employé comme un adjectif qualificatif appliqué à la ville.

les caractéristiques sociales du quartier en tant que telles. Le caractère populaire ne doit donc être analysé que comme un facteur parmi d'autres qui est susceptible d'influencer les choix résidentiels. En outre, la valorisation de la mixité sociale et du caractère populaire du quartier sont communes à tous les enquêtés, avec des nuances toutefois : certains valorisent la mixité sociale et l'ambiance populaire de leur quartier, mais considèrent en même temps qu'il n'est pas assez mixte, c'est-à-dire que le poids des classes populaires ou populations immigrées est trop prononcé. Pour évaluer leur rapport aux quartiers populaires, il nous faut donc dépasser leurs discours valorisant la mixité sociale, et chercher à comprendre s'ils ne font que s'accommoder du caractère populaire du quartier, ou s'ils ont une préférence pour les quartiers populaires. Leurs trajectoires résidentielles et sociales permettent de comprendre leur rapport aux quartiers populaires. Pour l'instant, nous n'analysons que le lien entre le choix résidentiel des classes moyennes et leurs représentations de la mixité sociale et des quartiers populaires. Le rapport à la mixité sociale dans ses différentes dimensions, alliant représentations et pratiques, est analysé de manière approfondie dans le chapitre 9. Nous pouvons distinguer deux profils de classes moyennes parmi nos enquêtés. Pour certains, l'installation en banlieue rouge exprime une préférence pour les quartiers populaires : ils ont une représentation positive de la composition sociale de leur quartier. D'autres sont venus s'installer en banlieue rouge sans être particulièrement attirés par les quartiers populaires : ce critère n'a pas vraiment pesé dans leur choix résidentiel et ils s'accommodent plus ou moins de la composition sociale de leur quartier.

• Un choix résidentiel qui révèle une préférence pour les quartiers populaires

Pour certaines classes moyennes, le choix de s'installer en banlieue rouge est révélateur d'une préférence pour les quartiers populaires. Avant d'habiter le centre ancien de Saint-Denis, Nadine a vécu une vingtaine d'années dans une ville aisée du Val d'Oise, Enghien-les-Bains, avec son mari et ses enfants. Lorsque leurs enfants ont décohabité, ils ont décidé de vendre leur maison pour acheter un appartement de 45 m^2 dans un quartier populaire de la capitale. Mais ils y sont restés peu de temps, parce que le logement leur paraissait trop petit, et ils ont acheté un appartement dans le centre-ville de Saint-Denis, composé de quatre pièces, d'une surface de 85 m^2. Nadine exprime sa préférence pour les quartiers populaires :

> « Lina : Et après, vous avez revendu votre maison parce que vos enfants étaient partis euh… ?
>
> Nadine : Parce que nos enfants étaient partis à A Enghien, parce que les enfants étaient partis, parce que je n'ai jamais aimé Enghien, je m'y suis jamais fait de copains, je .c'est, en 20 ans, en ayant trois enfants qui étaient en étant parents d'élèves, on était qui faisaient de la musique, qui faisaient plein de trucs, on n'a jamais réussi à se faire vraiment un copain. On n'a plus aucune relation. Enfin, si on les croise dans la rue, on va leur dire bonjour, mais sans plus quoi. Donc bon, c'était pas mon trip quoi [rires]. Sur Paris, ça a été beaucoup plus, beaucoup plus chaleureux. C'était un quartier plus populaire [près de la Gare de l'Est]… […]
>
> Nadine : Et…et on est revenus ici, où enfin je me sens bien [rires] ! »
>
> Lina : Enfin, pourquoi re-venus ?

> Nadine : Bah on est…parce que quelque part, c'est…Saint-Denis ça me rappelle le quartier de mon enfance. C'était Montparnasse, mais la partie ville populaire. »
>
> Nadine, 59 ans, ancienne assistante sociale, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Elle ne se sentait pas à l'aise à Enghien, une ville « très particulière, [peuplée par] la vieille bourgeoisie très plan-plan et bien pensante », en particulier des catholiques pratiquants. Les quartiers populaires lui paraissent « beaucoup plus chaleureux », et il lui semble plus facile d'y nouer des relations de sociabilité locale. Comme nous lui faisons remarquer dans cet échange, elle exprime un sentiment d'appartenance territoriale à Saint-Denis, alors qu'elle n'y avait jamais habité (« on est revenus ici »). Elle compare Saint-Denis au quartier populaire où elle a grandi, dans le 14ème arrondissement parisien, près d'Edgar Quinet, avançant que « c'est l'enfance qui compte » pour comprendre sa préférence pour les quartiers populaires. L'attachement de Nadine pour les quartiers populaires est aussi lié à ses origines sociales : ses parents sont des immigrés espagnols qui exerçaient tous deux des emplois d'ouvriers. Son discours montre qu'elle cherche à se distinguer de la bourgeoisie traditionnelle en habitant dans un quartier populaire. Ses caractéristiques sociales la rapprochent des « nouvelles classes moyennes » étudiées par C. Bidou dans les années 1980, qui a souligné que leur valorisation des quartiers populaires relevait d'une stratégie de distinction sociale par rapport à la bourgeoisie traditionnelle (Bidou, 1984). Vincent est cadre dans le secteur de l'informatique et il vit à la Plaine Saint-Denis depuis cinq ans, où il a habité quatre appartements différents[37]. Il exprime une préférence pour les quartiers populaires, se distinguant ainsi des personnes du même milieu social qui préfèrent aller s'installer en banlieue aisée :

> « Lina : Et vous connaissiez un peu ? Pas plus que ça …
>
> Vincent : Moi je connaissais pas trop mais j'ai toujours eu une appétence pour les quartiers un peu populaires, historiques, mais je connaissais pas plus que ça. Mais quand je regardais la carte je lisais des articles etc. et en termes d'attirance, très clairement, le chemin classique des gens qui ont mon parcours, informatique, cadre, plutôt bon pouvoir d'achat etc., généralement ils partent à l'Ouest.
>
> Lina : Vers les Hauts-de-Seine...
>
> Vincent : Ouais, ou dans le 78, 92 ou à Levallois. Et après là c'est plus moi... de mes convictions et de mes habitudes personnelles... C'était pas un parcours qui m'attirait. Et puis, financièrement, je trouvais pas ça intéressant. […] Moi j'étais toujours … un équilibre entre territoire qui a une certaine âme et un côté populaire, et puis en même temps une vie pour moi dans des conditions, pour mes enfants, confortables. Et c'est peut-être un peu prétentieux de dire mais aussi à la hauteur de mon niveau de vie qui était... Si j'ai la capacité de me payer un grand truc, sympa, pour que tout le monde soit bien dans la famille, qu'il y ait de la place, qu'on soit à l'aise, je préfère faire ça dans un quartier populaire, qui pose pas de problème et au contraire. Plutôt que de me mettre dans un truc plus petit, avec toute ma classe sociale, dans le 92. Voilà c'était un peu ça. Et ma compagne étant libre là

37. Vincent a acheté un appartement avec sa compagne à la Plaine Saint-Denis, et ils se sont séparés peu de temps après. Il a alors décidé de rester dans le quartier, où il a loué un appartement. Ensuite il a souhaité redevenir propriétaire. Enfin, il a rencontré une nouvelle compagne, et ils ont acheté ensemble un appartement plus grand, toujours à la Plaine Saint-Denis.

> dessus. Je sais pas si ça vient de l'historique puisqu'on était de familles classes moyennes, pas particulièrement aisés. Moi en Espagne j'ai toujours été sensibilisé. Mon grand père était un petit commerçant avec une petite boutique, donc j'ai toujours été sensibilisé aux gens en difficulté sociale. Enfin ça me faisait pas peur, c'est tout. Après c'est comme tous les bobos, dans une certaine limite. »
>
> Vincent, 41 ans, cadre commercial, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Il manifeste un rejet pour les quartiers aisés de l'Ouest parisien, où les cadres vivent entre eux, sans se mêler à d'autres catégories sociales. S'il affirme qu'il a « toujours eu une appétence pour les quartiers populaires », il n'a pas grandi dans un tel contexte résidentiel, mais dans une banlieue pavillonnaire peuplée de classes moyennes, à proximité de Nancy. Ce n'est que lorsqu'il s'est installé en région parisienne, après ses études et deux ans passés en Angleterre, qu'il a habité dans un quartier populaire, dans le 18ème arrondissement parisien. Il essaye d'expliquer son goût pour les quartiers populaires par ses origines sociales : il insiste sur ses origines espagnoles[38] plusieurs fois au cours de l'entretien, et la modestie de ses origines sociales, remontant à la génération de son grand-père. Certes, sa famille n'était « pas particulièrement aisée » mais ses parents appartenaient déjà aux classes moyennes[39]. Il a toutefois connu une petite ascension sociale, ses études supérieures lui permettant d'accéder à une situation financière très confortable[40]. Quoi qu'il en soit, il a le sentiment d'avoir connu une ascension sociale, et il est conscient de la possibilité d'accéder à un logement spacieux et attractif grâce à ses revenus. Son discours montre bien l'arbitrage réalisé au moment de son choix résidentiel : il préférait s'installer dans un quartier populaire et disposer d'un grand logement confortable, plutôt que de vivre « avec toute sa classe sociale », dans un petit logement situé dans un quartier aisé. Les prix de l'immobilier ont donc influencé sa localisation résidentielle, mais son choix résulte également d'une préférence pour les quartiers populaires. Enfin, Vincent souligne que son attirance pour les quartiers populaires n'est pas uniquement d'ordre discursif, mais qu'il s'est engagé pour défendre les populations défavorisées dans son quartier :

> « J'ai une attirance pour les quartiers populaires et quand je dis ça ce n'est pas que de l'image. Vraiment. Je me suis mouillé et je suis beaucoup intervenu sur les parents d'élèves, je suis beaucoup intervenu sur les personnes en foyer ou sans-papiers. »
>
> Vincent, 41 ans, cadre commercial, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Pour certains enquêtés comme Vincent, la préférence pour les quartiers populaires se matérialise à travers un engagement local auprès des populations démunies. Mais ceux-ci ne sont toutefois pas majoritaires parmi les enquêtés qui ont un rapport positif à leur quartier et ses caractéristiques sociales[41].

38. Outre un séjour Erasmus de quelques mois en Espagne, Vincent n'a jamais vécu en Espagne.

39. Son père était directeur des ressources humaines dans un groupe de grande distribution, et sa mère femme au foyer.

40. Il gagne 4 700 € nets mensuels, et sa compagne, responsable de communication, a des revenus plus modestes, s'élevant à 1 800 € nets mensuels.

41. Nous précisons les caractéristiques sociales de ces classes moyennes engagées dans la défense des populations défavorisées dans le chapitre 9.

• Un quartier trop populaire

D'autres enquêtés trouvent leur quartier trop populaire, tout en valorisant malgré tout la mixité sociale et leur choix de s'installer dans une banlieue populaire. Ils définissent les quartiers mixtes comme des espaces où cohabitent des personnes aux caractéristiques sociales, origines géographiques et revenus variés. Selon eux, leur quartier n'est pas mixte, le poids des classes populaires et des populations d'origines immigrées étant trop marqué. Parmi ces enquêtés, quelques-uns se sont installés en banlieue rouge dans l'attente d'une gentrification : le quartier est trop populaire à leur goût mais ils ont tout de même décidé de s'y installer parce qu'ils pensent que la part des catégories moyennes et supérieures va progresser rapidement. Daniel, fonctionnaire dans le milieu sportif, a connu une forte ascension sociale : d'origine populaire, ses études supérieures lui ont permis d'atteindre une position sociale aisée. Avant d'acheter sa maison à Saint-Denis, Daniel s'était renseigné sur les prévisions démographiques :

> « J'ai un ami qu'est sous-préfet, de Saint-Denis d'ailleurs et c'était…on avait regardé parce que effectivement, l'évolution de la population va être énorme. Tout le 17/18/19…20ème va se décaler sur Saint-Denis. Tous ceux qui recherchent des surfaces plus grandes, limite métro : Saint-Denis, Asnières, Saint-Denis, la couronne de l'autre côté du périph quoi. Parce que moi j'habitais dans le 18ème, c'est pour ça que je suis là. […] Mais d'un autre côté, ce que je savais aussi par rapport à l'étude démographique que, que j'avais, que j'avais, à laquelle j'avais pu prendre connaissance à la préfecture, bah c'est que de toute façon, dans les cinq ans, la population va changer. »
>
> Daniel, 53 ans, cadre dans le milieu sportif, divorcé avec enfant, centre de Saint-Denis

Les documents de prospective qu'il avait consultés l'avaient incité à s'installer à Saint-Denis : il pensait que d'autres Parisiens aisés allaient venir s'installer en nombre dans la ville, en lien avec la hausse des prix de l'immobilier. Quant à Alexandre, qui est urbaniste[42], il avait découvert le « potentiel » de Saint-Denis au cours d'un stage à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France :

> « Alexandre : Au-delà du 2ème arrondissement quand j'étais étudiant, c'était point de salut. Donc l'IAURIF m'a permis de voir un peu au-delà. Donc de prendre conscience qu'il y avait une banlieue, qu'il y avait des secteurs en mutation, des secteurs stratégiques, des secteurs à fort potentiel, à forte valeur ajoutée. Donc voilà donc j'ai pris conscience que ça existait parce que déjà, je pense que pour décider de s'installer ici, il faut avoir conscience que ça existe. […]
>
> Lina : Et quand vous dîtes que…enfin que vous avez identifié pendant votre stage à l'IAURIF des secteurs stratégiques qui allaient pouvoir connaître des mutations, vous voulez dire des mutations dans quel sens ?
>
> Alexandre : Ben quand j'ai bossé à l'IAURIF, c'était en…1999/2000. Donc ben c'était juste après la Coupe du Monde, l'Etat avait investi des dizaines de millions d'euros, des centaines de millions pour couvrir l'autoroute A1. C'était le temps où *le Moniteur* sortait des numéros spéciaux sur le projet Hippodamos, ce qu'on voit sortir de terre depuis maintenant 5 ou 6 ans, toutes les constructions autour du Stade de France donc voilà, c'était des secteurs qui

42. Alexandre a connu une trajectoire sociale stable : son père est médecin et sa mère psychologue. Il a grandi dans une maison dans la campagne de Lille.

> allaient muter, c'était des secteurs avec des projets de requalification des espaces publics qui étaient hyper qualitatifs et qui étaient pas encore sortis de terre. […] C'est vrai que pour moi secteur stratégique c'était ça : des secteurs à fort potentiel. Donc c'était des secteurs à fort potentiel d'évolution, à court terme. Donc voilà. »
>
> Alexandre, 31 ans, urbaniste dans une collectivité, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Au courant des transformations urbaines de Saint-Denis, en particulier celles de la Plaine Saint-Denis, il a envisagé de s'installer dans le centre ancien. Son choix résidentiel a donc été influencé par les politiques urbaines : outre la requalification du tissu urbain, ces transformations urbaines rendaient possible la gentrification de Saint-Denis. Il ne le formule pas de manière très explicite dans cet extrait, mais cela est très net dans la suite de l'entretien. Quand nous lui demandons ce qu'il pense de son quartier, il souligne qu'il vit difficilement la « différence culturelle », désignant de cette manière le décalage entre sa position sociale et les classes populaires d'origine immigrée qui habitent dans son immeuble :

> « Je pense qu'au début, j'ai trouvé ça très exotique : c'était différent, les gens étaient dans la rue, et tout ça. Et je trouve qu'après très rapidement, on est rattrapé par la différence culturelle. Et ça peut paraître très dépaysant et très exotique, mais quand on le vit au quotidien, sans angélisme, c'est très pénible en fait. »
>
> Alexandre, 31 ans, urbaniste dans une collectivité, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Ces quelques enquêtés qui s'installent en banlieue rouge en anticipant un processus de gentrification sont uniquement des habitants de Saint-Denis, du centre ancien ou de la Plaine Saint-Denis. Ce profil de classes moyennes n'est pas représenté parmi nos enquêtés bagnoletais, sans doute parce qu'ils ne connaissaient pas tellement Bagnolet avant de s'y installer, et qu'il n'y avait pas de grand projet urbain comme à Saint-Denis qui avait attiré leur attention sur cette ville. En outre, les quartiers étudiés à Bagnolet se caractérisent par une surreprésentation des catégories sociales populaires moins marquée qu'à Saint-Denis.

D'autres enquêtés n'étaient pas forcément conscients que le quartier où ils allaient s'installer avait un caractère populaire aussi marqué, ou en tout cas ils pensaient qu'ils s'accommoderaient mieux des caractéristiques sociales de leur quartier. Cela apparaît nettement pour certains enquêtés bagnoletais qui ne connaissaient pas la ville et ont arrêté leur choix rapidement, sans prêter une attention particulière à la composition sociale du quartier. Hugues a connu Bagnolet par le biais d'un ami qui habitait le lotissement Bellevue : il a quitté le 11ème arrondissement parisien pour acheter une maison dans le quartier lorsque sa femme est tombée enceinte de leur deuxième enfant. Lorsque nous lui demandons s'il a mené sa recherche de logement dans d'autres villes que Bagnolet ou dans des quartiers parisiens, voici ce qu'il nous répond :

> « Pas trop. Pas trop. J'avais pas trop non plus... à l'époque, le... le côté école dans la tête, donc... Aujourd'hui je ferais pas comme ça. Peut-être. Effectivement. »
>
> Hugues, 39 ans, musicien salarié, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Etant donné qu'il ne connaissait pas vraiment Bagnolet, Hugues ne pensait pas que les classes populaires et populations d'origine immigrée étaient aussi nombreuses dans la ville, et

par conséquent dans les écoles. Il a décidé de scolariser sa fille dans une école privée dans le 20ème arrondissement lorsqu'elle est entrée en CM1, « pour préparer la sixième », les écoles de Bagnolet ne lui paraissant « pas mixtes ».

Enfin, d'autres enquêtés sont venus s'installer dans un quartier populaire, en considérant d'emblée que ce ne serait qu'une courte étape dans leur parcours résidentiel. Ils ont choisi la banlieue rouge par commodité, parce que les prix de l'immobilier y sont attractifs, mais ils aspirent à s'installer dans un quartier plus aisé dès que cela sera possible. La naissance d'enfants ou la volonté d'éviter les écoles des quartiers populaires peut précipiter leur départ.

A ce stade, l'analyse des représentations des quartiers populaires distingue donc deux types d'enquêtés : ceux dont le choix résidentiel révèle une préférence pour les quartiers populaires qui sont majoritaires, et ceux qui trouvent leur quartier trop populaire. Le lien entre le rapport au quartier populaire et les trajectoires résidentielles et sociales des enquêtés n'est pas facile à analyser. Les exemples mobilisés dans cette partie l'illustrent bien. La préférence de Nadine pour les quartiers populaires est liée à ses propres origines sociales, modestes et immigrées, mais aussi à son expérience résidentielle : elle a grandi dans un quartier populaire et ne se sentait pas à sa place dans la ville d'Enghien, trop « bourgeoise » à ses yeux. Mais d'autres enquêtés aux origines sociales populaires ont un rapport négatif aux quartiers populaires, comme Daniel. A l'inverse, nous avons analysé le rapport au quartier de deux hommes, Vincent et Alexandre, qui se caractérisent tous deux par la stabilité de leur position sociale ; ils ont grandi dans des contextes résidentiels similaires, plutôt aisés, mais ils ont un rapport aux quartiers populaires très différent : Alexandre vit difficilement « la différence culturelle », tandis que Vincent exprime son attachement pour les quartiers populaires et s'engagent dans la défense des sans-papiers présents dans son quartier. Finalement, les représentations n'apparaissent pas suffisantes pour comprendre le rapport à la mixité sociale et aux quartiers populaires des individus, et il est complexe d'établir des liens entre leurs représentations et leurs trajectoires sociales et résidentielles. Pour analyser le rapport à la mixité sociale des classes moyennes, il apparaît donc essentiel de croiser leurs représentations avec leurs pratiques (cf. chapitre 9).

• Des variations du rapport à la mixité sociale selon les quartiers étudiés ?

Dans la partie précédente, nous avons souligné que les classes moyennes bagnoletaises ont limité leurs recherches de logement à l'est de la Seine-Saint-Denis, et n'ont pas visité de logements dans le nord du département, à une exception près. Ce tropisme vers l'est résulte notamment de la localisation de leur ancien lieu de résidence ou des lieux qu'ils ont l'habitude de fréquenter, dans les arrondissements de l'Est parisien, mais ce n'est pas toujours le cas. Nous avons également montré que la proximité du Bas-Montreuil, dont la gentrification est bien connue, semble avoir influencé leur choix résidentiel. Quant aux classes moyennes dionysiennes, elles sont plus nombreuses que les bagnoletaises à évoquer leur appréhension à s'installer dans un quartier populaire de la Seine-Saint-Denis, et elles ont circonscrit leurs recherches à la banlieue nord. Etant donné que la surreprésentation des classes populaires est plus marquée à Saint-

Denis qu'à Bagnolet, nous pouvons nous demander si ces faits sont révélateurs de variations dans le degré d'ouverture des classes moyennes à la mixité. Si les Bagnoletais n'ont pas cherché de logement dans le nord de la Seine Saint-Denis, et en particulier à Saint-Denis, est-ce lié au fait que Saint-Denis est plus populaire que Bagnolet ? Certains entretiens soulèvent en effet cette question. Parmi les Bagnoletais, Johanna est la seule qui a visité des logements à Saint-Denis. Elle était locataire avec son compagnon dans le 10ème arrondissement parisien, et ils souhaitaient acheter un logement mais ils ne pouvaient pas emprunter beaucoup d'argent à la banque, du fait de leur statut d'intermittent du spectacle. Ils disposaient toutefois d'un apport conséquent, grâce à des donations familiales. Ils ont visité plusieurs logements dans le centre ancien de Saint-Denis, et certains leur plaisaient beaucoup, mais la composition sociale du quartier semble avoir été un obstacle à leur installation dans la ville :

> « Alors on avait trouvé pas mal de trucs à Saint-Denis aussi, mais Saint-Denis, alors c'est beaucoup moins cher mais ça a plus mauvaise réputation, moi j'ai entendu beaucoup de gens… Parce que c'est vrai qu'à Saint-Denis il y a un petit village un peu et qu'est sympa mais…
>
> Lina : dans le centre ancien, vous avez visité ?
>
> Johanna : ouais ouais. Mais… Donc des trucs super mais on a, on a plusieurs amis qui ont acheté là-bas qui n'arrivent pas à vendre, pourtant des trucs magnifiques. Donc j'ai l'impression que malheureusement pour Saint-Denis, poursuivie par sa mauvaise réputation cette ville, et donc forcément j'ai l'impression qu'elle a une capacité d'augmentation et de, de qui n'est pas simple en fait, qui va être plus longue. »
>
> Johanna, 29 ans, comédienne, en couple sans enfant, centre de Bagnolet

Johanna n'a pas réussi à dépasser la représentation négative qu'elle se faisait de Saint-Denis. Elle ne précise pas sur quoi se fonde cette « mauvaise réputation », mais elle évoque « une capacité d'augmentation plus longue », désignant ainsi le potentiel de gentrification du quartier. Finalement, le centre ancien de Saint-Denis ne lui paraissait pas suffisamment mixte pour qu'elle choisisse d'y habiter. Si les Bagnoletais n'ont pas cherché dans le nord de la Seine Saint-Denis, où les prix de l'immobilier sont moins élevés, cela semble indiquer qu'ils n'étaient pas prêts à y habiter, cette zone leur paraissant trop populaire. Sans connaître forcément bien cette partie de la Seine Saint-Denis, ils en ont une image négative. Ils estimaient probablement qu'ils avaient les moyens d'habiter dans un quartier où les classes moyennes sont mieux représentées. Ce ne sont là que des hypothèses, et nous ne disposons pas de suffisamment d'éléments pour les creuser[43].

Les Dionysiens ont fait un arbitrage différent : ils ont choisi de s'installer dans un quartier très populaire, en surmontant dans certains cas la représentation négative qu'ils pouvaient en avoir. Pour certains, ce choix était lié aux prix de l'immobilier, particulièrement attractifs. Après quatre ans comme locataires à la Plaine Saint-Denis, Riwal voulait déménager dans un quartier un peu « plus mixte » et simultanément accéder à la propriété. Il a cherché dans la banlieue est (à Montreuil, Bagnolet, Les Lilas), mais il a finalement acheté un appartement dans le centre

43. Pour répondre de manière plus détaillée à ces questions, il aurait fallu que j'intègre dans ma grille d'entretien des questions sur leurs représentations du nord de la Seine Saint-Denis, et plus particulièrement de Saint-Denis.

ancien de Saint-Denis, où les prix moins élevés lui permettaient de satisfaire ses exigences de logement. Pour autant, les Dionysiens ne tolèrent pas forcément mieux les quartiers populaires que les Bagnoletais : certains ont un rapport négatif à leur quartier, tout comme une partie des Bagnoletais. Quelques habitants de la Plaine Saint-Denis ont une représentation négative du centre ancien de Saint-Denis, comme Thiago. Issu d'un milieu populaire et d'origine portugaise, il a grandi dans le 16ème arrondissement, l'un des plus bourgeois de la capitale, dans une loge de fonction située dans une résidence où sa mère était gardienne. Ensuite, il a loué pendant sept ans un studio de 26 m² à Saint-Cloud, une ville aisée de l'ouest parisien. Enfin, il s'est installé à la Plaine Saint-Denis pour réaliser son souhait d'accéder à la propriété, où il a acheté un appartement de trois pièces. Il s'est installé avec sa femme dans ce logement, où est né leur fils. Grâce à son cursus scolaire, Thiago a connu une forte ascension sociale et il est aujourd'hui gérant d'une petite entreprise spécialisée dans les services à la personne. Thiago s'est déjà rendu dans le centre-ville de Saint-Denis, où un de ses amis réside, et il a une représentation très négative de ce quartier :

> « Lina : Et donc vous connaissez un peu les autres quartiers de Saint-Denis ? Là vous parliez du centre de Saint-Denis…
>
> Thiago : Un petit peu oui, on y est allés quelquefois. Je me suis quand même baladé sur les rues piétonnes, rue de la République, rue Gabriel Péri. On va de temps en temps du côté de la Basilique, surtout quand on a besoin d'aller à Paris, on est allés une fois au Carrefour aussi à côté de la Basilique. Bon c'est la seule fois qu'on y est allés, parce que c'est pareil, hein, les mecs qui traînent à la sortie du magasin ça va une fois mais ça donne pas envie d'y retourner. Et puis j'ai un autre couple d'amis qui a emménagé à côté de la gare, mais à côté de la gare de Saint-Denis, bon, pour eux pour le coup c'est le cauchemar total, avec les drogués qui viennent se piquer dans leur cage d'escalier, le black-out qui est fait le soir, je rentre en courant histoire de pas machin… On y a été quelques fois aussi là-bas.
>
> Lina : D'accord, mais vous n'y allez pas très souvent.
>
> Thiago : Non. Ben non, après, je vous dis, quand on a besoin de faire des courses, ou autre, on va certainement pas à Saint-Denis, on sort.
>
> Lina : D'accord. Du coup qu'est-ce que vous pensez de votre quartier ? Vous vous y plaisez ?
>
> Thiago : Je m'y plais, enfin je m'y accommode. Le quartier en soi me dérange pas, c'est tout ce qu'il y a autour quoi. »
>
> Thiago, 35 ans, indépendant dans les services, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Thiago n'apprécie pas le centre ancien de Saint-Denis, où il se sent en insécurité parce que l'espace public est occupé par des personnes d'un autre milieu social que le sien, ou des catégories défavorisées (« les mecs qui traînent », « les drogués »). Dans la suite de l'entretien, ses propos indiquent qu'il n'aurait pas choisi d'habiter dans le centre ancien, qui lui paraît plus populaire que la Plaine Saint-Denis :

> « Lina : Et vous pensez que ce quartier [la Plaine Saint-Denis] il est très différent du reste de Saint-Denis?
>
> Thiago : Oui, il y a pas photo.
>
> Lina : De quelle manière?

> Thiago : Ben justement parce que c'est pas le même type de population et je compare par rapport à mes amis qui eux ont acheté à côté de la gare, c'est vrai que leur quartier c'est la misère, ça donne vraiment pas envie d'y habiter. Lui, on était au lycée ensemble donc il a grandi dans le seizième aussi, bon, j'ai pas vraiment compris quand il m'a annoncé qu'il avait acheté dans le centre de Saint-Denis, et je pense que lui-même se rend compte que c'était pas l'idée la plus lumineuse qu'il ait eue. Bon après c'est pareil c'est aussi une question de capacité d'emprunt, mais le centre de Saint-Denis ça donne pas envie d'y aller. On parlait de population c'est ça : c'est les gens qui traînent, quelques uns qui vous regardent, on sait pas ce qui peut se passer. Donc la Plaine malgré tout je trouve que c'est très différent du centre de Saint-Denis.
>
> Lina : Et la population elle est moins aisée, d'après vous?
>
> Thiago : Clairement. Ca doit être 80 % de gens qui ont immigré il y a pas longtemps, qui ont pas forcément des moyens importants. On voit bien : il y a beaucoup de gens qui travaillent pas, qui, c'est ; quand on les croise, je parle hors racaille, on est sur des populations qui sont très modestes et c'est vrai qu'il y a quand même une tristesse à voir ça. Il y en a plein qui doivent avoir des situations pas faciles là-dedans. […] C'est un environnement qui est dur quoi, il faudrait qu'il y ait plus de mixité en fait, et pas que la misère soit regroupée partout au même endroit. »
>
> Thiago, 35 ans, indépendant dans les services, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Thiago trouve que le centre ancien n'est pas assez mixte, et que ce quartier concentre des populations dans la misère et des immigrés récents. Le degré de mixité de la Plaine Saint-Denis lui convient mieux, mais pour autant, il n'aspire pas à rester dans ce quartier populaire, et il souhaite déménager rapidement dans un quartier plus aisé « pour son fils ». Ses pratiques dans le quartier et sa présence dans les espaces publics se réduisent au strict minimum : en-dehors du trajet quotidien pour accompagner son fils chez sa nounou, il se déplace en voiture et il ne fait aucune course dans le quartier, ses sorties et loisirs se déploient ailleurs. Thiago est le seul enquêté qui présente un tel profil parmi les résidents de la Plaine Saint-Denis. Avant notre enquête dans ce quartier, nous pensions que ce profil de classes moyennes, attirées essentiellement par des prix de l'immobilier bas, était particulièrement présent à la Plaine Saint-Denis. Hormis Thiago et un autre enquêté, cadre dans la finance, nos enquêtés ne correspondent pas à ce profil[44]. D'autres enquêtés, comme Vincent, sont satisfaits du degré de mixité de la Plaine Saint-Denis, mais ne seraient pas allés habiter dans le centre ancien de Saint-Denis, trop populaire selon eux :

> « Je regardais un peu dans le centre ville, mais dans le centre ville c'était en termes de sécurité et de fréquentation... C'était pas du tout rassurant, je trouvais. Mes filles faisaient du poney à la Courneuve et j'avais pas mal de parents qui venaient de Saint-Denis au Poney Club et j'en avais plusieurs qui me racontaient quand même à chaque fois des trucs assez violentes... d'attaques de bandes de jeunes entre eux, pas forcement envers d'autres personnes.... Les vols à la tire, les machins... par des gens du terrain, par des gens normaux, par des gens ... un avocat qui défendait des familles sans-papiers. Ouais, quand même un

44. Notre échantillon n'est pas forcément représentatif des classes moyennes résidant à la Plaine Saint-Denis. Il est sans doute plus difficile de rencontrer des classes moyennes correspondant au profil de Thiago, parce que ces habitants ne se plaisent pas dans leur quartier, et y déploient des pratiques très limitées. A cet égard, nous souhaitions rencontrer une amie d'un de nos enquêtés qui avait acheté un logement à la Plaine Saint-Denis, mais il nous a signifié qu'elle vivait tellement mal sa présence dans le quartier qu'elle ne souhaitait pas nous rencontrer.

> peu d'inquiétude. Et en fait c'est comme ça, en regardant beaucoup, qu'on a été contacté. Il y avait un programme rue des Ursulines qui était pour moi l'une des plus belles rues de Saint-Denis, et là j'étais vachement intéressé. On a regardé etc. mais en fait l'appartement était mal foutu, on a laissé tomber. On avait regardé un autre, sur un boulevard, qui était en construction aussi... […] Après, je me suis dis qu'en fait à choisir entre le centre et la Plaine je préfèrerais peut-être la Plaine, avec le métro. Il y aurait plus de logements neufs, donc je pense un meilleur équilibre en terme de population. Entre gens en situation sociale favorisée et gens en situation défavorisée. »
>
> Vincent, 41 ans, cadre commercial, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Selon Vincent, le dynamisme de la construction neuve à la Plaine Saint-Denis garantissait « un meilleur équilibre » entre classes sociales. Bien qu'il exprime une préférence pour les quartiers populaires et soit engagé dans la défense des populations sans-papiers, il souhaitait habiter dans un quartier où les classes moyennes soient tout de même bien représentées.

Il semble donc que les représentations de la mixité sociale et des caractéristiques sociales des quartiers orientent les choix résidentiels des classes moyennes. Sans que les enquêtés Bagnoletais et résidents de la Plaine Saint-Denis connaissent bien le profil social de quartiers plus populaires de Seine-Saint-Denis, ils ont des représentations négatives qui les conduisent vraisemblablement à éviter ces quartiers. Nous pouvons alors nous demander si ces variations du degré d'ouverture des classes moyennes à la mixité sont liées à des différences de caractéristiques sociales des enquêtés selon les quartiers. Parmi les enquêtés bagnoletais et les résidents de la Plaine Saint-Denis, ceux qui exercent des professions dans le secteur privé sont surreprésentés par rapport à l'échantillon du centre de Saint-Denis, où les professions du secteur public sont mieux représentées. L'échantillon de Bagnolet et de la Plaine Saint-Denis se distingue également de celui du centre ancien de Saint-Denis par une surreprésentation des ménages aux revenus élevés (de 4 700 à 7 000 € nets mensuels). Pour autant, les enquêtés exerçant des professions dans le secteur public ou aux revenus plus modestes sont également présents dans l'échantillon de Bagnolet et la Plaine Saint-Denis.

7.4. Conclusion

Dans ce chapitre, nous avons montré qu'il faut nuancer le rôle des contraintes économiques dans les stratégies résidentielles des classes moyennes. Ces ménages s'installent en banlieue rouge afin de satisfaire des exigences de logement, et beaucoup ont des revenus confortables. Ils ne sont donc pas « chassés » de la capitale par la hausse des prix de l'immobilier. En outre, nous avons analysé l'influence des contextes locaux dans les stratégies résidentielles des classes moyennes. Nous avons insisté sur les différences entre Bagnolet et Saint-Denis : tandis que les Bagnoletais sont souvent arrivés « par hasard » dans une ville qu'ils ne connaissaient pas, les Dionysiens ont été attirés par les caractéristiques urbaines de la ville qui lui confèrent un statut de « vraie ville de banlieue ». A Saint-Denis, le quartier n'apparaît donc pas comme un « choix

par défaut ». Enfin, nous avons montré que l'installation des classes moyennes en banlieue rouge révèle une préférence pour les quartiers populaires dans la majorité des cas.

Chapitre 8. Pratiques du quartier et investissement dans la vie locale des classes moyennes

Ce chapitre se penche sur les pratiques des classes moyennes dans leur quartier, en les articulant aux spécificités des contextes résidentiels étudiés. Il s'agit de déterminer quelle est l'intensité des pratiques locales des classes moyennes, mais surtout d'analyser l'influence du contexte local sur leurs pratiques, et inversement, la façon dont les classes moyennes transforment leur quartier. Ces pratiques contribuent-elles à ancrer les classes moyennes dans leur quartier ? En outre, nous examinons les interactions entre les pratiques des classes moyennes et les politiques locales : les politiques locales favorisent-elles l'investissement dans la vie locale des classes moyennes, et au-delà leur ancrage ? Depuis les années 1980, de nombreux travaux de recherche ont montré que les classes moyennes - en particulier les nouvelles classes moyennes - sont très investies dans la vie locale, notamment lorsqu'elles habitent des quartiers populaires (Bacqué et al. 2014; Bidou 1984; Collet 2010). Nous faisons l'hypothèse que l'investissement local des classes moyennes est encouragé par les municipalités communistes, qui voient là un moyen de redynamiser le tissu associatif et la vie locale, dans un contexte de désagrégation du communisme municipal et de déclin des mobilisations politiques et militantes.

Dans la première partie, nous présentons les pratiques commerciales et culturelles des classes moyennes. Dans la seconde partie, nous analysons les différentes formes d'investissement dans la vie locale des classes moyennes, et leurs interactions avec les politiques locales et le contexte résidentiel.

8.1. Pratiques locales des classes moyennes : fréquentation des commerces et lieux culturels

Les pratiques commerciales et culturelles des classes moyennes ne contribuent pas de la même manière à leur ancrage local. Tandis que les commerces – en particulier alimentaires – sont des « biens de faible portée, que chacun s'attend à trouver près de chez soi » (Chabrol 2011, p.314), les classes moyennes sont prêtes à parcourir de plus grandes distances pour satisfaire leurs aspirations culturelles, tout en étant exigeantes à l'égard de l'offre culturelle locale. Quelle est l'intensité des pratiques commerciales et culturelles des classes moyennes dans leur quartier ? Comment l'offre locale et leurs représentations influencent-elles leurs pratiques ? Dans le chapitre 7, nous avons vu que la majorité des enquêtés résidaient antérieurement à Paris. Nous pouvons faire l'hypothèse que les classes moyennes gardent des pratiques culturelles tournées vers Paris, où elles ont leurs habitudes et où l'offre culturelle est très abondante et diversifiée.

8.1.1. Usages et représentations des commerces alimentaires

Nous examinons ici les pratiques commerciales des enquêtés : font-ils tous leurs courses alimentaires dans leur quartier, ou s'approvisionnent-ils ailleurs, et pour quels types de produits ? Comment perçoivent-ils l'offre commerciale, et quel rapport peut-on établir entre leurs représentations de l'offre locale et leurs pratiques commerciales ?

Le rapport des enquêtés aux activités commerçantes est principalement abordé à travers leurs usages et représentations des commerces alimentaires.

L'offre commerciale alimentaire présente des caractéristiques différentes selon les terrains d'enquête. Au sein de la banlieue parisienne, le centre-ville de Saint-Denis se distingue comme une centralité commerciale d'échelle locale, spécialisée autour de l'alimentaire, ainsi que de l'équipement de la personne (Delage 2012). En revanche, l'offre commerciale est encore très peu développée à la Plaine Saint-Denis. L'hypermarché le plus proche se situe à Aubervilliers, dans le centre commercial *le Millénaire*, qui a ouvert en avril 2011. A Bagnolet, un centre commercial est implanté à la sortie du métro Gallieni, avec un hypermarché *Auchan*. En dehors de ce centre commercial, le centre-ville de Bagnolet compte assez peu de commerces alimentaires, répartis principalement dans quatre rues : dans la rue Sadi Carnot (rue principale du centre-ville), dans la rue Raoul Berton où se déroule le marché, et dans la rue Charles Graindorge et l'avenue Gambetta. Dans le quartier des Coutures, il y a très peu de commerces alimentaires, à l'exception de boulangeries et petites épiceries, et il n'y a pas de supermarché. Il faut aller jusqu'à la Porte de Montreuil pour accéder à un hypermarché *Carrefour*, et dans le quartier du Bas-Montreuil qui présente une offre commerciale alimentaire plus conséquente.

Dans les différents terrains d'étude, un certain nombre d'enquêtés exprime des représentations très négatives sur l'offre commerciale locale, affirmant par exemple : « il n'y a pas beaucoup de petits commerces » ou encore « il n'y a pas de commerces de proximité ». A travers les expressions « commerces de proximité », « petits commerces » ou « commerces traditionnels », ils désignent en fait des commerces indépendants de « qualité », parfois spécialisés, tels que des crémeries, des traiteurs, des boucheries, des poissonneries, des caves à vin, ou encore des pâtisseries. Les classes moyennes qui ont une représentation négative de l'offre commerciale sont majoritaires, représentant un peu moins des deux tiers des enquêtés, qui se répartissent dans les différents quartiers étudiés. Malgré cela, la plupart des enquêtés ont un usage intense ou moyen des commerces alimentaires dans leur quartier.

Photographie 8.1. Principales rues commerçantes des terrains étudiés : la rue Sadi Carnot à Bagnolet et la rue de la République à Saint-Denis

Saint-Denis

Bagnolet

Photographies personnelles, 2014

a) Une fréquentation locale assez marquée, mais aussi des pratiques d'évitement et d'approvisionnement en dehors du quartier pour certains produits

En suivant les travaux de M. Chabrol (2011), nous distinguons trois degrés d'usage des commerces alimentaires locaux[1]. Les ménages qui font un usage intense des commerces alimentaires dans leur quartier représentent la moitié des enquêtés. Ils font toutes leurs courses alimentaires dans le quartier, ce qui ne les empêche pas de critiquer l'offre commerciale locale, et d'éviter certains commerces, en particulier les boucheries halal. Ensuite, 40 % des enquêtés se caractérisent par un usage plus modéré des commerces alimentaires locaux, que nous qualifions de moyen. Ils fréquentent certains commerces locaux, mais ils font également une partie de leurs courses alimentaires en dehors de leur quartier. Enfin, quelques ménages, représentant un dixième des enquêtés, ont un usage très limité de l'offre locale, et s'approvisionnent essentiellement ailleurs. A une exception près[2], ce sont des ménages qui ont une représentation négative de l'offre commerciale et choisissent de s'approvisionner ailleurs. Trois d'entre eux résident à la Plaine Saint-Denis, où l'offre commerciale est peu abondante. Ce sont principalement des couples avec enfants. Parmi ces ménages à l'usage restreint, deux enquêtés ont gardé leurs habitudes commerciales antérieures à leur installation dans le quartier. Sabrina, qui vit à la Plaine Saint-Denis depuis quelques mois, continue à fréquenter le marché de Charonne[3] à Paris près de son ancien lieu de résidence, affirmant pourtant sa volonté de consommer dans son quartier. Elle trouve le marché de la Plaine Saint-Denis trop petit, et elle apprécie le marché du centre-ville de Saint-Denis, mais trouve qu'il est trop compliqué de s'y rendre. Amélie et Rémi, qui habitent pourtant depuis une dizaine d'années à Bagnolet, continuent de faire la plupart de leurs courses alimentaires à Vincennes, où ils allaient lorsqu'ils habitaient à Montreuil. Ils regrettent d'ailleurs leur ancien quartier et aimeraient vivre dans un quartier plus aisé. Parmi les ménages qui ne font aucune course dans leur quartier, seuls deux aspirent à déménager ; les autres se caractérisent par un fort ancrage local.

Il existe des différences d'usages marquées entre les quartiers étudiés. A Bagnolet, les ménages qui font toutes leurs courses alimentaires dans leur quartier sont majoritaires (16 ménages sur 20), tandis qu'à Saint-Denis ils ne sont que 13 sur 30. Cela est lié d'une part

1. Nous nous sommes inspiré des types d'usages proposés par M. Chabrol (Chabrol 2011, p.315), mais nous y avons ajouté de manière plus explicite l'intensité des pratiques commerciales en-dehors du quartier de résidence. M. Chabrol distingue un type d'usage « restreint », où la fréquentation des commerces locaux se limite aux boulangeries et supermarchés. Mais dans notre enquête, certains ménages ont un usage moyen des commerces, tout en évitant le supermarché, en particulier dans le centre-ville de Saint-Denis.

2. Une enquêtée résidant dans le centre de Saint-Denis réalise la plupart de ses achats dans un hypermarché à proximité de son lieu de travail, où elle se rend en voiture. Nous ne considérons pas qu'il s'agisse de pratiques d'évitement, puisqu'elle a un rapport très positif à son quartier et à la mixité sociale, un ancrage local très fort, et qu'elle fréquente certains commerces dionysiens non alimentaires.

3. Sabrina explique pourquoi elle continue à fréquenter le marché de Charonne : « Que j'aime bien, parce que je connais les commerçants et que j'y trouve euh voilà, un traiteur, un poissonnier, un boucher, que je ne trouve pas là, et il est grand le marché ».

au manque d'offre à la Plaine Saint-Denis[4], mais également à des pratiques d'évitement de l'hypermarché du centre de Saint-Denis. Le *Carrefour* implanté dans le centre-ville de Saint-Denis exerce un effet repoussoir sur un certain nombre d'enquêtés, qui l'évitent volontairement parce qu'ils le trouvent « sale » et « horrible »[5]. Alors que la plupart des critiques sur l'offre commerciale a trait à l'absence de commerces de proximité adaptés, ce n'est pas pour ce genre de commerces que les ménages dionysiens recourent à une offre extérieure au quartier, mais le plus souvent pour des hypermarchés. En revanche, les pratiques extra-locales des ménages bagnoletais sont souvent liées à la recherche de commerces spécialisés, tels que des magasins biologiques, des boucheries ou encore *Monoprix*, mais comme nous l'avons souligné, elles restent rares. Beaucoup d'enquêtés regrettent de ne pas trouver de magasin biologique dans leur quartier, ou d'enseigne *Monoprix*[6], mais ne fréquentent pas pour autant ce type de commerces en-dehors de leur quartier. Pour satisfaire leur désir de consommer des produits biologiques, de nombreux enquêtés se sont inscrits dans une AMAP[7] locale. A la Plaine Saint-Denis et Bagnolet, certains enquêtés ont participé à la création de l'AMAP locale ou contribué à mettre en place un approvisionnement en paniers de fruits et légumes biologiques. Mais à l'époque où nous avons réalisé l'enquête dans le centre de Saint-Denis, aucune AMAP n'était implantée dans le quartier[8].

Que les enquêtés fassent un usage intense ou moyen des commerces alimentaires de leur quartier, la plupart d'entre eux fréquente le marché et quelques commerces de proximité spécialisés. La carte 8.1 présente les principaux commerces de proximité spécialisés fréquentés par la majorité des enquêtés, dans les centres villes de Bagnolet et Saint-Denis[9]. Les pratiques de consommation étant façonnées par les habitus, les usages commerciaux des classes moyennes sont socialement sélectifs, et les enquêtés tendent à fréquenter les mêmes commerces, et les mêmes commerçants au marché.

4. A la Plaine Saint-Denis, seul un enquêté fait toutes ses courses alimentaires dans son quartier. A l'époque où nous avons réalisé notre enquête, il n'existait comme commerces alimentaires que quelques épiceries indépendantes, et deux supérettes, un *Monop'* et un *Franprix*, qualifié par la plupart des enquêtés de « voleur » (il pratiquerait des prix plus élevés qu'ailleurs). Depuis un nouveau *Franprix* s'est implanté sur la place du Front Populaire, lorsque la station de métro Proudhon a ouvert.

5. Sur les 22 enquêtés résidant dans le centre-ville de Saint-Denis, seule la moitié fréquente le *Carrefour* du centre-ville. Les autres fréquentent des supermarchés en-dehors de la ville, à Villetaneuse ou Epinay-sur-Seine, où ils se rendent en voiture, ou se contentent des supérettes locales. Mais tous n'expriment pas de représentations négatives de ce supermarché. Ceux qui sont les plus critiques à l'égard du *Carrefour* du centre-ville sont aussi ceux qui ne fréquentent pas les boucheries halal et se plaignent de leur concentration.

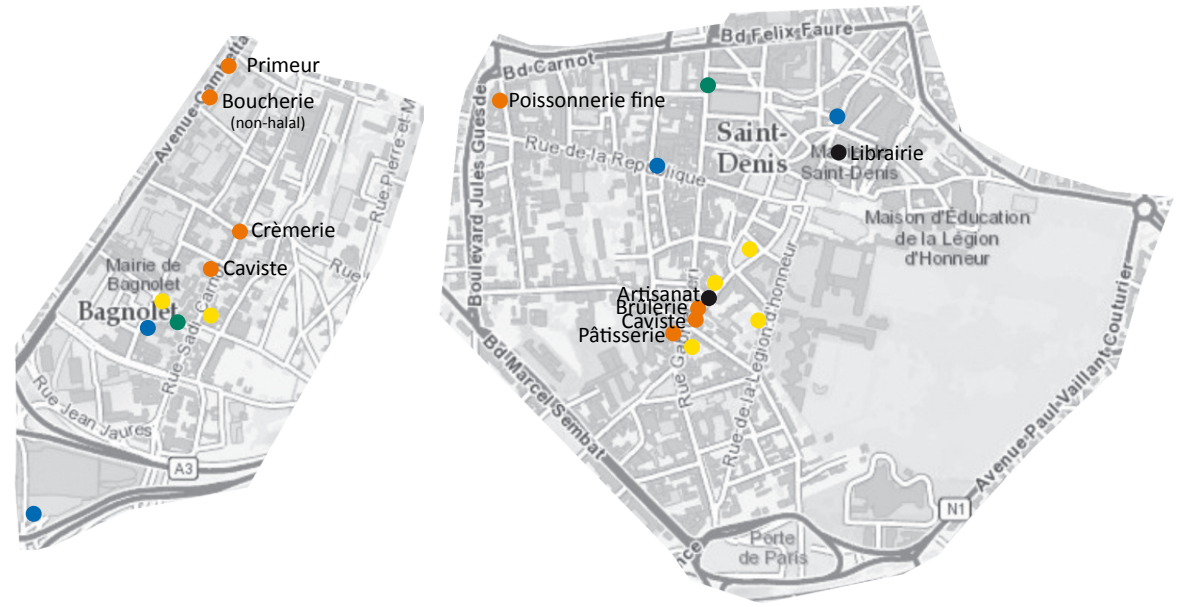
6. Dans les communes limitrophes à Bagnolet, on trouve des magasins de l'enseigne *Monoprix* (Montreuil) et des magasins biologiques (Les Lilas, Montreuil, Romainville).

7. Association pour le maintien de l'agriculture paysanne.

8. Depuis l'automne 2010, l'AMAP Court-Circuit a été mise en place (http://www.amap-court-circuit.org/).

9. Les enquêtés résidant à la Plaine Saint-Denis et aux Coutures de Bagnolet ne fréquentent pas de commerces alimentaires de proximité spécialisés, du fait de la rareté de l'offre locale, et se limitent aux supermarchés et boulangeries.

Carte 8.1. Principaux commerces fréquentés par les enquêtés résidant dans le centre de Saint-Denis et dans le centre de Bagnolet



250 m

- Commerces de bouche
- Marchés
- Cafés et restaurants
- Grandes distribution (super et hypermarchés)
- Commerces non alimentaires

Réalisation : Lina Raad, 2014

Comme le souligne un enquêté dionysien, le marché représente un « rituel auquel s'adonnent [les classes moyennes] », non seulement parce qu'il leur permet de satisfaire leurs choix de consommation en accord avec leur habitus[10], mais également parce qu'il représente un lieu de sociabilité locale. Les marchés des terrains étudiés présentent des différences notables : à Bagnolet et à la Plaine Saint-Denis, les marchés sont de taille très modeste et peu diversifiés tandis que celui du centre de Saint-Denis compte parmi les plus importants marchés de la banlieue parisienne. Avec 260 exposants, ce marché propose une offre très diversifiée en termes de produits et de gamme de prix et polarise une clientèle locale et extra-locale. Malgré cette diversité, la plupart des enquêtés fréquentent les mêmes marchands : un poissonnier, un producteur de fruits et légumes, un volailler et un fromager. Pour l'essentiel, ils ne fréquentent pas les commerçants de produits exotiques. Sur les marchés de Bagnolet et de la Plaine Saint-Denis, le nombre de commerçants est très faible, les prix assez élevés, et il n'y a pas de commerçants de produits exotiques[11]. Le marché de la Plaine Saint-Denis qui se tient le samedi matin, a été créé en 2009,

10. Beaucoup d'enquêtés rejettent le modèle de consommation de la grande distribution, et n'y achètent que des produits d'épicerie ou d'entretien, et valorisent les marchés et AMAP, où ils s'approvisionnent pour leurs produits frais. Quelques enquêtés, très minoritaires, font toutefois l'essentiel de leurs courses au supermarché.

11. Le marché de Bagnolet se tient les jeudis et dimanches matins, dans le centre-ville (rue Raoul Berton). Il ne compte que quelques commerçants : un poissonnier, un charcutier, quatre vendeurs de fruits et légumes, un vendeur de vêtements, un fromager et un fleuriste. Ce ne sont que des revendeurs qui s'approvisionnent à Rungis pour l'essentiel, et il n'y a pas de producteur. Les prix y sont assez élevés du fait de l'absence de concurrence, comme nous avons pu l'établir en comparant l'offre sur ce marché et celui du centre de Saint-Denis, ou le marché

à la demande des habitants impliqués dans la démarche quartier[12]. Avant cette date, il existait néanmoins des marchands forains (un poissonnier, un maraîcher et un boucher-charcutier) sur l'avenue Wilson, qui ne payaient pas de droits. Solène, qui habite aujourd'hui le centre de Saint-Denis, était chargée de la mise en place de ce marché, en tant que stagiaire à la démarche quartier Plaine. Elle explique que les habitants investis dans la démarche quartier sollicitaient surtout la création d'un lieu de sociabilité dans le quartier[13] :

> « La demande des habitants c'était plus un coin où ils pouvaient prendre l'apéro tu vois. Où venir le samedi matin, un coin tranquille où y a pas les bagnoles comme ça je peux lâcher un peu les mômes et discuter avec les copains. […] Les clients du marché, ceux qui vont acheter en vrai - à part les papis et mamies qui ont eu le même boucher qui était là tous les samedis matins depuis 30 ans - c'est des gros bobos. Parce que c'est beaucoup plus cher que le marché de Saint-Denis. Genre vraiment, tu vois. »
>
> Solène, 27 ans, chercheuse dans le public, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Etant donné le faible nombre de commerçants, les prix restent assez élevés et ce ne sont que les habitants au capital économique élevé, les classes moyennes, qui peuvent faire leurs achats sur ce marché, à la différence de celui du centre de Saint-Denis. La plupart des enquêtés résidant à la Plaine Saint-Denis fréquentent ce marché, sauf deux qui y trouvent l'offre trop réduite et trop chère[14]. Dominique et Brice, qui vivent à la Plaine Saint-Denis depuis quatre ans, fréquentent le marché de la Plaine toutes les semaines, surtout parce qu'il représente un lieu de sociabilité locale qui leur permet de croiser des connaissances :

> « Brice : ce qu'on a cherché à faire, c'est d'avoir quand même des, enfin une vie de quartier qui est pas évidente ici parce que justement il n'y a pas vraiment de lieu à part la médiathèque ou euh… le marché, il n'y a pas vraiment de lieu qui peut fédérer un peu les gens. Parce que même le seul supermarché du coin tout le monde l'évite tellement il est nul et cher. »
>
> Dominique et Brice, 35 ans, ingénieur et indépendant dans la création de chaussures, en couple sans enfant, Plaine Saint-Denis

Dominique et Brice ne réalisent pas beaucoup d'achats au marché, et s'approvisionnent ailleurs de manière complémentaire.

---

de la Porte de Bagnolet, le grand marché parisien le plus proche.

12. Cf. http://ville-saint-denis.fr/jcms/jcms/sd_19708/saint-denis-tv-le-marche-de-la-plaine. Nous revenons sur les spécificités de la démocratie participative à Saint-Denis dans la partie

13. Lorsque nous demandons à Solène quel type d'habitants réclamait la création du marché, voici ce qu'elle répond : « C'était beaucoup l'association de quartier *Plaine de femmes* et les mecs investis dans le conseil de quartier. C'est-à-dire soit des gens du PC soit 2-3 mecs qui font du rap qui ont réussi à récupérer un petit studio de Plaine Co, des gars assez inclus, chauds du quartier de la démocratie participative et tout. Eux, et puis euh… ben en fait le truc tu vois, c'est que les représentants du conseil du quartier donc t'en avais un c'était le président de l'assoc de capoeira, l'autre c'est la cellule du parti communiste, l'autre c'est le mari de l'élue de la plaine, l'autre c'est la meuf qui est dans l'assoc *Plaine de femmes*. Enfin tu vois, c'est très… Finalement la démocratie participative ça a rassemblé les gens qui étaient déjà inclus dans la vie du quartier ou qui étaient déjà euh… ».

14. Une enquêtée installée depuis peu continue à se rendre au marché proche de son ancien lieu de résidence, et un enquêté fait ses courses dans des magasins de grande distribution (il ne cherche pas à tisser de relations de sociabilité locale et compte bientôt déménager).

Photographie 8.2. Marché du centre de Saint-Denis

Photographie personnelle

De la même façon, le marché de Bagnolet représente un lieu de sociabilité locale important pour la plupart des ménages enquêtés, qui le fréquentent régulièrement, pour y faire leurs achats même s'il n'est « pas gigantesque », mais aussi parce qu'ils ont plaisir à y croiser des connaissances[15]. Colin explique par exemple qu'il habite plus près du marché des Lilas, qui présente une offre beaucoup plus diversifiée et « fléchée bobo » (produits biologiques notamment), mais qu'il préfère fréquenter celui de Bagnolet, où il croise des amis. Laetitia fréquente aussi le marché de Bagnolet pour compléter son panier de fruits et légumes biologiques hebdomadaire ; elle est attachée à ce moment de rencontre :

> « Quand je vais faire le marché en bas, j'adore ça parce qu'on rencontre toujours des tas de copains, on papote… »
>
> Laetitia, 40 ans, institutrice, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

La majorité des enquêtés bagnoletais fréquente le marché : c'est le cas de la plupart des couples avec enfants dont certains ont tissé des relations de voisinage intenses[16], mais aussi de certains ménages sans enfants. Néanmoins, la plupart des ménages sans enfant ne fréquente pas le marché de Bagnolet, sauf s'ils ont noué des relations de sociabilité locales. La fréquentation du marché est donc très liée à l'intensité des relations de voisinage.

15. Il m'est d'ailleurs souvent arrivé de croiser mes enquêtés sur le marché de Bagnolet, où je me rends de temps en temps.

16. Cf. chapitre 9, partie 1.

Enfin, dans le centre de Saint-Denis, tous les enquêtés fréquentent le marché, en général le dimanche matin[17]. Bien qu'il soit très grand, il représente également un lieu d'interconnaissance entre les classes moyennes habitant le quartier. D'une part, les enquêtés y fréquentent les mêmes commerces où ils croisent leurs semblables. D'autre part, certains ont l'habitude de prendre leur café à proximité du marché, où ils croisent également des connaissances.

Dans les différents quartiers étudiés, le marché représente donc un lieu de sociabilité important pour les enquêtés qui ont tissé des relations locales. A la Plaine Saint-Denis, la plupart des enquêtés sont attachés au marché, parce qu'il existe encore peu de commerces dans le quartier, et peu d'occasions de rencontre. Les marchés de Bagnolet et de la Plaine Saint-Denis sont surtout fréquentés par des classes moyennes, étant donné le niveau des prix, contrairement à celui du centre de Saint-Denis. Mais les enquêtés y déploient tout de même des pratiques socialement sélectives, et fréquentent les mêmes commerces.

b) La représentation des commerces, emblématique du rapport à la mixité sociale

Nous avons souligné que la majorité des enquêtés ont des représentations négatives de l'offre commerciale locale, déplorant le manque de commerces voire l'absence de commerces. La perception des commerces est souvent révélatrice du rapport à la mixité sociale des enquêtés. En premier lieu, nous notons que les enquêtés ayant une perception positive de l'offre commerciale ont tous un rapport positif à la mixité sociale[18]. Certains d'entre eux fréquentent des commerces de produits africains et tropicaux, ou des boucheries halal. A l'inverse, la majorité des enquêtés exprimant une perception négative de l'offre commerciale alimentaire ont un rapport négatif à la mixité sociale, trouvent leur quartier trop populaire, et se plaignent parfois de la concentration de populations immigrées. Les critiques de ces enquêtés portent en particulier sur la surreprésentation de commerces africains, orientaux, et se cristallisent autour des boucheries halal (cf. encadré 8.1). Certains considèrent que l'offre commerciale s'est dégradée et paupérisée depuis qu'ils habitent leur quartier, même s'ils n'y habitent pas tous depuis.

8.1.2. Rapport des classes moyennes à l'offre culturelle locale

Les équipements et événements culturels sont des biens à portée plus élevée que les commerces alimentaires, pour lesquels les individus sont prêts à parcourir une distance plus importante, mais qui varie selon leur capital culturel et social. De manière générale, les classes moyennes ont des pratiques culturelles intenses et distinctives (Bourdieu 1979). Néanmoins, la nature et l'intensité de leurs pratiques culturelles varient selon leur position sociale et leur volume de capital culturel ; les « nouvelles classes moyennes » ont des pratiques plus intenses et distinctives que les fractions inférieures des classes moyennes.

Etant donné l'abondance et la diversité de l'offre culturelle parisienne, les classes moyennes

17. Le marché du centre-ville de Saint-Denis se tient les mardis, vendredis et dimanche jusqu'à 15 heures.

18. Pour plus de détails à ce sujet, se reporter au chapitre 9.

Encadré 8.1. La critique des boucheries halal, révélatrice d'un rapport négatif à la mixité sociale

Parmi nos enquêtés, un cinquième critique la surreprésentation des boucheries halal dans leur quartier, principalement des habitants du centre de Saint-Denis. Quelques-uns habitent Bagnolet ou la Plaine Saint-Denis. Au cours des entretiens, nous ne demandions pas directement aux enquêtés s'ils fréquentaient les boucheries halal, mais nous leur posions des questions sur leur perception du quartier et les commerces fréquentés. Les enquêtés qui ont un rapport négatif à la mixité sociale évoquaient presque tous spontanément la surreprésentation des boucheries halal, et plus largement des commerces africains ou exotiques (coiffeurs africains, traiteurs kebabs, commerçants de rue à la sauvette).

Ces enquêtés ne fréquentent pas les boucheries halal et souhaiteraient trouver dans leur quartier des boucheries « traditionnelles » ou « françaises ». A l'exception de la Plaine Saint-Denis, on trouve pourtant des boucheries non halal dans les quartiers étudiés.

Ils invoquent diverses raisons pour justifier leur refus de fréquenter ces commerces, telles que « je veux manger du cochon », ou encore « j'ai pas envie d'être malade ». Daniel, un habitant du centre de Saint-Denis se plaint de l'absence de commerces proposant des produits français, comme des « boulangers français », des « bouchers avec de la bonne viande à la française » ou des fromagers, en me prenant à parti : « je sais pas quelle est votre culture mais moi j'aime bien une bonne viande bien saignante ». Dominique et Brice, un couple homosexuel habitant la Plaine Saint-Denis, ne veulent pas « donner de l'argent à la mosquée » parce qu'ils considèrent que les religions en général ne sont pas tolérantes à l'égard des populations homosexuelles. Avant de s'installer dans ce quartier, ils s'inquiétaient d'ailleurs de la façon dont allait être perçue leur orientation sexuelle, dans la mesure où il y a selon eux une « population conservatrice avec les femmes voilées, avec l'église à côté qui est très traditionnelle, avec aussi des prêtres évangélistes ». Murielle et Sylvain, résidant dans le centre de Saint-Denis, avaient l'habitude de fréquenter les boucheries halal dans leur ancien quartier, dans le 11ème arrondissement parisien près de la Gare de l'Est. Mais à Saint-Denis, ils ne les fréquentent plus, car elles se caractérisent par un « aspect communautaire » selon eux et exercent un effet « intimidant », alors que les boucheries halal de leur ancien quartier étaient fréquentées par « plein de gens ».

Ces enquêtés s'approvisionnent en viande en-dehors de leur quartier, ou le plus souvent ils ont ajusté leurs pratiques : Alexandre achète sa viande par le biais d'une filière d'approvisionnement biologique sur son lieu de travail, Daniel a « changé ses habitudes alimentaires » et mange plus de poissons ou achète des volailles sur le marché, d'autres achètent leur viande au supermarché.

Les enquêtés qui critiquent la concentration de boucheries halal trouvent que les populations pauvres et immigrées sont trop concentrées dans leur quartier, et ils le souhaiteraient plus « mixte », c'est-à-dire qu'il y ait plus de classes moyennes. Parmi eux, aucun n'est d'origine immigrée.

installées en banlieue rouge fréquentent-elles régulièrement la capitale pour satisfaire leurs aspirations culturelles ? Dans la mesure où la majorité des enquêtés résidaient antérieurement à Paris, nous pouvons faire l'hypothèse qu'ils continuent à fréquenter régulièrement la capitale pour leurs pratiques culturelles. Dans leurs choix résidentiels, leur désir de rester proche de Paris était d'ailleurs lié au besoin de satisfaire leurs aspirations culturelles, outre des raisons professionnelles ou sociales. Les enquêtés ont-ils également des pratiques culturelles dans leur quartier de résidence, et quelles sont leurs représentations de l'offre culturelle locale ? Les caractéristiques de cette offre culturelle sont très variables selon les quartiers étudiés.

a) Politiques culturelles en banlieue rouge et offre culturelle à Saint-Denis et Bagnolet

Dans les années 1970, plusieurs municipalités de la banlieue rouge ont mené des politiques

d'équipement culturel visant à « élever le niveau culturel de l'ensemble de la population par la diffusion de la culture et de l'instruction »[19], conformément aux orientations définies par le Parti communiste. Selon M-H. Bacqué et S. Fol, « il s'agit d'ouvrir aux ouvriers le droit à la culture légitime et de leur offrir des productions culturelles de qualité, y compris les plus avant-gardistes » (Bacqué & Fol 1997, p.95)[20]. Aubervilliers, Nanterre, Gennevilliers ou encore Saint-Denis se dotent de théâtres nationaux ; des salles de cinéma municipales sont ouvertes dans plusieurs villes de la banlieue rouge[21]. En 1968, la Ville de Saint-Denis créé un festival de musique classique, le *Festival de Saint-Denis*, qui est devenu l'une des plus importantes manifestations de musique classique en région parisienne. Mais ces politiques d'équipement culturel se heurtent à une contradiction : la diffusion de formes de culture et d'art légitimes n'atteint pas la majorité des habitants, en particulier les classes populaires, parce qu'elle ne correspond pas à leur capital culturel et social. En revanche, elle contribue à valoriser l'image de certaines municipalités de la banlieue rouge, en particulier auprès de son public parisien. Nous avons montré dans le chapitre 7 que l'offre culturelle de Saint-Denis rend la ville attractive pour certaines catégories de classes moyennes : certains enquêtés connaissaient la ville à travers ses équipements culturels avant de s'y installer. Dans les années 1990, les élus dionysiens « s'interrogent sur le caractère élitiste de fréquentation des équipements culturels » (Bacqué & Fol 1997, p.99). Ils ont alors cherché à diversifier l'offre culturelle, notamment en créant le *Festival Métis*, le « petit frère du Festival de Saint-Denis » orienté sur les « musiques du monde »[22]. Si le centre de Saint-Denis se distingue par une offre culturelle abondante, la Plaine Saint-Denis est également bien dotée en équipements culturels (cf. carte 8.2). Le théâtre de la *Belle Etoile* y est implanté, et une école de cirque s'y est installée en 2003, *l'Académie Fratellini.* Outre une programmation culturelle régulière, ces deux équipements proposent tous deux des ateliers pour un public amateur d'enfants ou d'adultes.

Bagnolet, de taille plus modeste, n'a pas bénéficié d'une politique d'équipement culturel aussi marquée qu'à Saint-Denis. La ville ne dispose pas d'équipements culturels prestigieux comme le théâtre national Gérard Philipe, et il n'existe pas de Festival à rayonnement régional comme celui de Saint-Denis. Il existe toutefois un certain nombre d'équipements culturels, principalement concentrés autour du centre-ville (cf. carte 8.3).

19. « Résolution sur les problèmes idéologiques et culturels, Comité Central d'Argenteuil du PCF, 13 mars 1966, Cahiers d'histoire de l'institut Maurice Thorez, n°15, 1976, cité par Bacqué & Fol, 1997, p. 94.

20. Le discours d'inauguration du théâtre Gérard Philippe de Saint-Denis le souligne bien : « il ne s'agit pas d'abaisser l'art au niveau d'un public racolé, mais rassembler un nombreux publics et l'élever au niveau de l'art » (cité par Bacqué & Fol, 1997, p. 94).

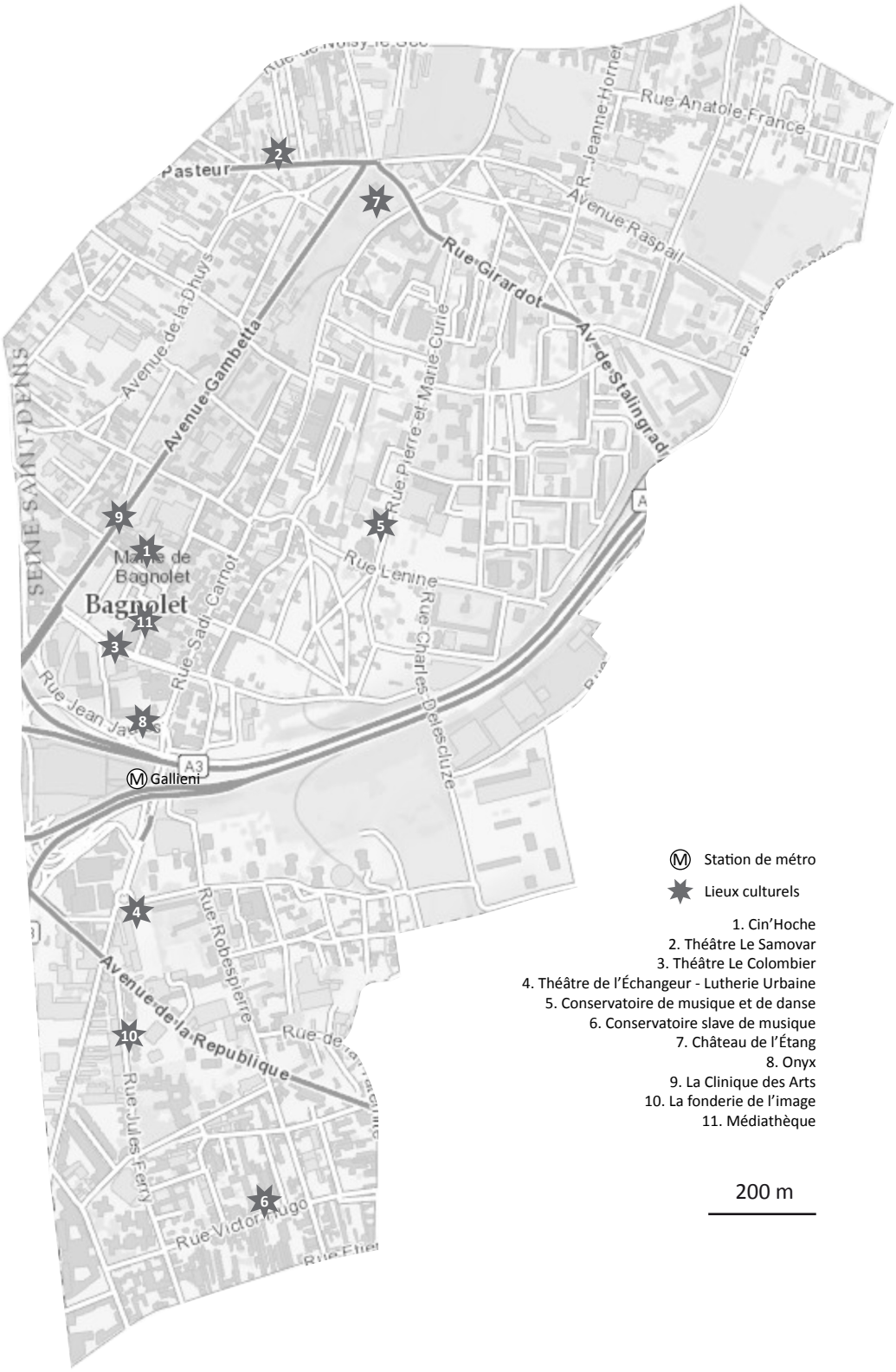
21. Dans le centre de Saint-Denis, la salle municipale l'Ecran ouvre en 1982. Ce cinéma diffuse peu de films grands publics au début, mais la programmation se diversifie dans les années 1990 avec l'ouverture de deux salles supplémentaires (Bacqué, Fol, 1997).

22. Cf. http://ville-saint-denis.fr/jcms/jcms/w_6044/festivals-de-saint-denis-et-metis.

Carte 8.2. Principaux équipements culturels à Saint-Denis

Réalisation : Lina Raad, 2014. Source : ville-saint-denis.fr

Carte 8.3. Principaux équipements culturels à Bagnolet



Réalisation : Lina Raad, 2014. Source : ville-bagnolet.fr

b) Représentations et usages de l'offre culturelle locale

De la même façon que pour les pratiques commerciales, nous distinguons trois profils d'enquêtés selon leurs pratiques culturelles (cf. figure 8.1.). Un premier groupe d'enquêtés, minoritaires, se contente de l'offre locale pour satisfaire ses aspirations culturelles. Ils fréquentent le cinéma, le théâtre, la médiathèque, et le conservatoire quand ils ont des enfants. Ce sont majoritairement des couples avec enfants, dont l'ancienneté dans le quartier est supérieure à cinq ans. Ces ménages se caractérisent par un fort ancrage local et entretiennent d'intenses relations de sociabilité dans leur quartier. Ils habitent principalement le centre de Saint-Denis, où l'offre culturelle est la plus développée ; seuls deux ménages résident à la Plaine Saint-Denis et à Bagnolet. Céline et Eric, qui vivent depuis 10 ans à Bagnolet, fréquentent avec leurs enfants de nombreux équipements culturels dans leur ville (médiathèque, conservatoire, cinéma), mais aussi des équipements sportifs, et ils assistent de temps en temps à des spectacles à Bagnolet. Avant d'avoir des enfants, ils avaient des pratiques culturelles peu intenses dans leur quartier :

> « Céline : Après c'est l'arrivée des enfants qui... Moi ce qui m'ancre à Bagnolet c'est l'arrivée des enfants. C'est la plaque tournante. Tout tourne autour d'eux, et pour le coup, maintenant, je profite bien de cette ville, vraiment. J'ai l'impression de profiter de .. au maximum des structures.
>
> Eric : Ha ouais médiathèque, tout ça, conservatoire, ils vont tous les deux au conservatoire, la piscine.... »
>
> Céline et Eric, 46 ans, comédiens, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Si ces couples avec enfants tendent à concentrer leurs pratiques culturelles dans leur quartier, ce n'est toutefois pas le cas de la majorité des ménages avec enfants de l'échantillon. En outre, quelques ménages sans enfant font également un usage intense de l'offre culturelle dans leur quartier, sans éprouver le besoin de recourir à une offre complémentaire dans la capitale. C'est le cas de Sophie, qui est administratrice de projets culturels et a tissé un réseau social dense dans son quartier, principalement avec des habitants qui exercent des professions culturelles comme elle. Les autres ménages sont des couples sans enfant dont l'un des membres est retraité.

La majorité des enquêtés déploient leurs pratiques culturelles à la fois dans leur quartier et en dehors, principalement à Paris. Ces enquêtés qui font un usage moyen de leur quartier sont très majoritairement des ménages avec enfants, principalement des couples et quelques familles monoparentales. Ils profitent d'un certain nombre d'équipements culturels locaux, en particulier pour leurs enfants (médiathèque, cinéma, conservatoire ou autres activités culturelles proposées par des équipements locaux). Ils fréquentent également la capitale, le plus souvent pour des sorties culturelles sans leurs enfants (théâtre, opéra, expositions, projections cinématographiques). Les autres enquêtés associant pratiques culturelles locales et extra-locales sont surtout des personnes qui vivent seules. Quelques-uns sont des retraités aux pratiques culturelles intenses, comme Hélène, qui profite à la fois de l'offre dionysienne (cinéma, conférences, théâtre, concerts) et de l'offre parisienne (expositions, spectacles).

Enfin, le dernier profil d'enquêtés, assez bien représenté, déploie ses pratiques culturelles

en dehors du quartier, à Paris pour l'essentiel. Ces enquêtés résident aussi bien dans le centre de Saint-Denis, qu'à la Plaine Saint-Denis et Bagnolet. Ce sont majoritairement des ménages sans enfants, qui ont des pratiques culturelles distinctives qu'ils ne peuvent pas satisfaire dans leur quartier de résidence. Par exemple, deux enquêtés Bagnoletais sont DJ en complément de leur activité professionnelle, et organisent ou fréquentent régulièrement des soirées électroniques dans des salles de concert ou boîtes de nuit parisiennes. Selon eux, l'offre culturelle à Bagnolet est quasiment inexistante. Un architecte résidant dans le centre de Saint-Denis se dit « passionné de musique contemporaine et d'expos d'art contemporain », productions culturelles « qu'il n'y a quasiment jamais à Saint-Denis ». Il lui arrive d'aller au théâtre à Saint-Denis, mais rarement, et il fréquente surtout la capitale pour satisfaire ses aspirations culturelles. Parmi ces enquêtés, un certain nombre exerce des professions culturelles, et leurs pratiques culturelles sont en partie déterminées par leur activité professionnelle : ils sont intégrés à des réseaux professionnels et amicaux, qui les conduisent à fréquenter assidûment la capitale pour leurs pratiques culturelles (vernissages, théâtres, concerts). Par exemple, Johanna, une comédienne qui habite le centre de Bagnolet, ne fréquente pas d'équipements culturels dans son quartier. En revanche, elle se rend régulièrement au théâtre à Paris ou dans d'autres villes de banlieue. Si les professions culturelles sont bien représentées dans ce groupe, d'autres enquêtés travaillant dans le champ culturel profitent à la fois de l'offre culturelle locale et parisienne, comme Olivia qui réside dans le centre de Saint-Denis. Enseignante en architecture et chargée d'expositions, elle a des pratiques culturelles intenses, dans Paris comme dans son quartier, où elle fréquente le théâtre Gérard Philipe, le cinéma et diverses manifestations culturelles.

Figure 8.1. Pratiques culturelles des enquêtés dans leur quartier et en-dehors

Degré d'usage de l'offre culturelle dans le quartier	Profils des enquêtés
Usage intense dans le quartier Les pratiques culturelles des enquêtés se limitent à leur quartier	7 ménages soit 14 % (5 dans le centre de Saint-Denis, 1 à la Plaine Saint-Denis et 1 à Bagnolet) Couples avec enfants majoritaires Ancienneté : plus de 5 ans à une exception Ménages avec un fort ancrage local et qui entretiennent relations de voisinage intenses
Usage moyen dans le quartier Les pratiques culturelles des enquêtés se déploient à la fois dans leur quartier et en-dehors	23 ménages soit 46 % (10 dans le centre de Saint-Denis, 2 à la Plaine Saint-Denis et 11 à Bagnolet) Ménages avec enfants majoritaires La moitié exerce professions culturelles Résidents récents ou plus anciens
Usage restreint dans le quartier Les pratiques culturelles des enquêtés se déploient pour l'essentiel en dehors de leur quartier	17 ménages soit 34 % (6 dans le centre de Saint-Denis, 4 à la Plaine Saint-Denis et 7 à Bagnolet) Ménages sans enfants majoritaires Professions culturelles bien représentées Résidents très récents, ou plus anciens

* 3 ménages ont des pratiques culturelles très réduites à l'extérieur de leur domicile et n'apparaissent pas dans ce tableau

Quel rôle joue l'offre culturelle locale dans les pratiques culturelles des enquêtés ? Dans le centre de Saint-Denis, où l'offre culturelle est abondante et relativement diversifiée, les enquêtés à l'usage intense ou moyen sont plus nombreux que les enquêtés à l'usage restreint. Certains gardent toutefois des pratiques culturelles entièrement tournées vers Paris, pour satisfaire des aspirations précises et distinctives. En outre, quelques résidents du centre de Saint-Denis sont particulièrement critiques sur la programmation du théâtre Gérard Philipe, qu'ils n'apprécient pas, voire trouvent trop « élitiste ». Lise et Jean estiment que la programmation culturelle est trop « orientée politiquement » dans les équipements culturels dionysiens :

> « Lise : On a regardé aussi au début, on a regardé très régulièrement, maintenant on le fait plus, mais la programmation d'art et d'essai parce qu'on aime beaucoup le cinéma indépendant, on a regardé le théâtre Gérard Philipe, on a regardé le théâtre là qui est, de l'autre côté du pont, qui est plus dans la commune de Saint Denis, voilà et pour être tout à fait transparente, très honnêtement, pour nous ce qui nous a déplu c'est que c'était trop orienté politiquement et ça nous a gavés en fait.
>
> Lina : C'est à dire ?
>
> Lise : ben les programmations par exemple au théâtre, bon on est resté jusqu'au bout mais bon c'était une pièce sur le communisme, la montée du communisme en Amérique du Sud avec des messages très forts sur bon, j'exagère à peine 'le communisme c'est merveilleux, tuons tous les capitalistes'. Il y avait eu un récital de poésie mais pareil, c'était vraiment le choix, c'était que des poètes engagés pour ben, la gauche et l'extrême-gauche, les programmations au niveau du cinéma d'art et d'essai c'était ben uniquement français ce qui était bien mais en même temps il y a aussi le cinéma indépendant, britannique qui est formidable, américain fin bon c'était très très voilà, on tournait toujours un petit peu autour de la même chose. »
>
> Lise, 36 ans, professeure au Ministère de la Défense, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Lise et Jean font partie des quelques ménages de notre échantillon qui votent à droite. Du fait de leur désaccord avec l'orientation politique perçue dans la programmation culturelle, ils n'ont pas fréquenté longtemps les équipements culturels de la ville. Toutefois, ils apprécient beaucoup le *Festival de Saint-Denis*, et ils fréquentent finalement rarement la capitale pour des raisons culturelles.

A l'inverse, à la Plaine Saint-Denis et Bagnolet, la plupart des enquêtés ont un usage moyen ou restreint de l'offre culturelle locale. Certains trouvent l'offre culturelle insuffisamment développée dans leur quartier, en particulier les ménages sans enfant. Mais la plupart des ménages avec enfants fréquentent de manière assidue les équipements culturels de leur quartier, en particulier la médiathèque, le conservatoire, la maison de quartier et l'*Académie Fratellini* à la Plaine Saint-Denis, tout en complétant souvent ces pratiques locales par une fréquentation parisienne. A Bagnolet, les enquêtés fréquentent assez peu les petits théâtres locaux. Les enquêtés résidant à la Plaine Saint-Denis souhaiteraient profiter des équipements culturels du centre-ville, mais ils les trouvent difficilement accessibles et préfèrent par conséquent se rendre à Paris, voire à Aubervilliers.

Les pratiques culturelles des enquêtés sont influencées par l'offre culturelle locale, mais

d'autres facteurs jouent un rôle déterminant dans leurs usages, tels que leur structure familiale ou leur milieu professionnel. Enfin, les enquêtés déployant des pratiques culturelles dans leur quartier se caractérisent également par un fort ancrage local, et ont tissé d'intenses relations de voisinage.

8.2. La diversité des formes d'investissement dans la vie locale des classes moyennes

De nombreux travaux de recherche se sont penchés sur l'investissement dans la vie locale des classes moyennes (Bidou 1984; Bacqué et al. 2014; Collet 2010; Tissot 2011). C. Bidou a montré que la valorisation de l'espace hors-travail, en particulier le quartier de résidence, était une composante essentielle dans le modèle culturel des nouvelles classes moyennes (Bidou et al. 1983). Lorsque les classes moyennes habitent des quartiers populaires dévalorisés, l'investissement dans la vie locale leur permet de requalifier leur lieu de résidence et d'y exprimer une domination symbolique (Collet 2010; Ripoll & Tissot 2010).

Le contexte local de la banlieue rouge offre-t-il des espaces matériels et symboliques aux classes moyennes pour s'investir dans la vie locale ? Pourquoi les classes moyennes s'investissent-elles et quel lien peut-on établir avec le contexte résidentiel et les politiques locales ?

Dans la lignée des travaux de recherche évoqués ci-dessus, notre enquête confirme l'intensité de l'investissement dans la vie locale des classes moyennes. En effet, les deux tiers des enquêtés sont investis dans la vie locale. Le tiers restant n'en ressent pas le besoin, mais ne se caractérise pas pour autant par un ancrage local faible. Les situations familiales de ces enquêtés « non investis » sont variées : ce sont des ménages sans enfant, en couple ou seuls, mais aussi des ménages avec enfant. La moitié de ces enquêtés a un rapport négatif à la mixité sociale, et trouvent leur quartier trop populaire. Certains comptent d'ailleurs déménager prochainement pour s'installer dans un quartier plus aisé, surtout des couples avec enfant[23]. Les autres se plaisent dans leur quartier et ont un rapport positif à la mixité sociale, mais ils ne ressentent pas le besoin de s'investir dans la vie locale. Quelques-uns sont des résidents récents, susceptibles de s'investir dans la vie locale à l'avenir, mais ils sont très minoritaires. La plupart des enquêtés non investis dans la vie locale entretiennent des relations de voisinage très faibles. Ces enquêtés font tout de même usage de l'offre commerciale et culturelle dans leur quartier de résidence, mais à des degrés divers. En termes de pratiques commerciales, la moitié réalise l'ensemble de ses courses alimentaires dans son quartier, et l'autre moitié recourt à une offre complémentaire en dehors de son quartier. En revanche, leurs pratiques culturelles locales sont moins intenses : aucun ne se contente de l'offre culturelle de son quartier, et la moitié d'entre eux ont leurs pratiques culturelles entièrement tournées vers Paris.

Quant aux deux tiers d'enquêtés investis dans la vie locale, leurs formes d'investissement

23. Ce profil d'enquêtés est décrit dans le chapitre 9.

sont très variées : ils sont membres d'associations de parents d'élèves, impliqués dans le fonctionnement ou le redressement de leur copropriété, investis dans les instances locales de démocratie participative, militants associatifs ou encore militants politiques. Ces différentes formes d'investissement ne sont pas exclusives les unes des autres.

Dans cette partie, nous ne traitons pas de l'implication des parents dans les associations de parents d'élèves, ni de l'engagement des classes moyennes auprès des populations défavorisées, qui sont analysés dans le chapitre suivant[24].

8.2.1. « Redresser » les copropriétés

Quelques enquêtés propriétaires sont engagés dans le « redressement » de leur copropriété[25]. Leur investissement dans la vie locale se limite à cette implication dans leur copropriété[26]. Si l'engagement de propriétaires au sein de leur conseil syndical n'est pas exceptionnel, l'investissement de ces classes moyennes est directement lié au contexte local : ils vivent dans des copropriétés dégradées, où cohabitent des propriétaires occupants et des locataires modestes, dont les conditions de logement sont parfois très mauvaises. Ces copropriétés font face à des difficultés de gestion, certains propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants démunis ne payant pas les charges, et dans ce contexte, il est délicat d'engager des travaux d'amélioration et d'entretien des parties communes. Les classes moyennes se mobilisent pour redresser leur copropriété, améliorer sa situation financière et engager des travaux. Dans certains cas, les classes moyennes se sont organisées pour rompre un contrat de gestion avec un syndicat professionnel, et assurer elles-mêmes le fonctionnement en syndicat bénévole. Ludivine habite dans une petite copropriété de neuf lots située dans le centre ancien de Bagnolet[27]. L'immeuble date du début du XX^{ème} siècle, et sa façade est très dégradée. Il y a quelques années, les propriétaires occupants – des classes moyennes – ont décidé de constituer un syndicat bénévole parce que le « syndicat professionnel ne faisait pas son boulot ». La copropriété compte « deux mauvais payeurs » qui ne s'acquittent pas de leurs charges, des propriétaires bailleurs. Les classes moyennes mobilisent leurs ressources professionnelles pour redresser leur copropriété : une des propriétaires est avocate et s'est engagée dans des négociations avec les « mauvais payeurs » pour récupérer les sommes dues. Les propriétaires occupants souhaitent engager des travaux de ravalement « quitte à emprunter encore ». Dans la copropriété, les relations de voisinage entre propriétaires occupants et locataires modestes ne sont pas conflictuelles, mais elles sont peu intenses : tandis que les classes moyennes ont tissé des relations entre elles, elles connaissent très peu les locataires, qu'elles croisent rarement. Dans d'autres cas, les relations de voisinage entre classes moyennes

24. Tous les parents qui scolarisent leurs enfants dans une école publique de leur commune de résidence sont investis dans les associations de parents d'élèves, même lorsqu'ils pratiquent l'évitement scolaire.

25. Cela concerne huit enquêtés sur les 51.

26. A laquelle s'ajoute un investissement à la Fédération des Conseils de Parents d'élèves pour les ménages avec enfants.

27. Entretien avec Ludivine, 37 ans, enseignante en collège, en couple avec enfant, centre de Bagnolet.

et classes populaires sont moins apaisées. Alexandre est propriétaire d'un appartement de 50 m^2 dans un immeuble du centre ancien de Saint-Denis construit au début du xx^{ème} siècle. C'est sa première acquisition et il souhaite « redresser la situation » dans son immeuble, exiger des propriétaires qu'ils payent leurs charges et engager des travaux de réhabilitation :

> « Parce qu'on est un immeuble où on est arrivé, où on essaye de redresser la situation et comme c'est un immeuble de qualité, il est plutôt, dans l'ancien, dans la frange supérieure des prix de l'immobilier. […] Une grande partie des copropriétaires sont toujours très limites par rapport au règlement de copropriété, par rapport au paiement de leurs charges, par rapport… alors que c'est pas forcément des gens qui n'ont pas les moyens. Mais avec un… C'est peut-être aussi ce que je reproche à ce territoire. Peut-être aussi aux communistes. Un rapport à la règle très, très flou en fait. Euh, ça sert à rien de payer ses charges le premier du mois, ou ça sert à rien de payer ses charges du tout, ça sert à rien de respecter un règlement de copropriété, ça sert à rien de respecter les règles de vie commune, de faire la fête tous les week-ends, et surtout de faire la fête sans prévenir les autres. Ça sert à rien de… ça sert à rien de ramasser son paquet de clopes qu'on a fait tomber ou qu'on a jeté dans les parties communes, parce que de toute façon, y a quelqu'un qui va le ramasser, ou au moins le ménage il est fait une fois par semaine. Voilà : rapport à la règle très flou et qui ne favorise pas le vivre ensemble. Donc, donc voilà… C'est des gens qui ont du mal à accepter que bah maintenant, l'immeuble il est dans une autre dynamique, bah qu'il va y avoir une réhabilitation de cet immeuble, qu'il va falloir payer, qu'il va falloir payer ses charges, qu'on crache pas par terre, qu'on laisse pas sa poubelle sur le palier ou devant la porte parce qu'y a des gens qui vivent dans l'immeuble. On fume pas dans les parties communes… Donc voilà. Donc il faut pas, il faut essayer le moins possible d'être en conflit et en opposition frontale, tout en expliquant, ben c'est plus comme ça qu'on fait. »
>
> Alexandre, 31 ans, urbaniste, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Au-delà de la réhabilitation de sa copropriété, Alexandre est engagé dans une stratégie de conquête sociale à l'échelle de son immeuble : il entend faire respecter un certain nombre de règles aux voisins dont il ne partage pas les habitus. Au cours de l'entretien, il a souligné qu'il avait du mal à « supporter les différences culturelles », mais il compte rester dans son quartier et imposer sa vision du « vivre ensemble » dans son immeuble.

A travers leur investissement dans les copropriétés, les classes moyennes contribuent donc à transformer leur quartier. A Saint-Denis, leur implication correspond aux attentes de la municipalité, qui souhaite que des marchands de biens ou particuliers s'investissent dans la rénovation de l'habitat privé dégradé (cf. chapitre 6).

8.2.2. Une implication dans les instances locales de démocratie participative pour influencer les politiques locales ?

Divers travaux ont mis en exergue la surreprésentation des classes moyennes et des fractions supérieures des classes populaires au sein des instances locales de démocratie participative[28](Bacqué et al. 2007; Ion 2012). C'est également le cas en banlieue rouge, alors même que les classes moyennes restent sous-représentées dans ces territoires (Bacqué & Sintomer 2001; Nez & Talpin 2010).

En matière de démocratie participative, le statut des deux terrains diverge fortement. A Bagnolet les dispositifs participatifs restent à l'état embryonnaire ; c'est pourquoi nous ne nous attardons pas sur ce terrain dans cette partie[29]. En revanche, Saint-Denis a été pionnière dans ce domaine, et le projet refondateur de l'ancien maire, Patrick Braouezec, s'appuyait en grande partie sur le modèle « mouvementiste » de Porto Alegre qui « incarne l'idée que la participation permet au peuple de peser sur les décisions, par la construction d'un mouvement politique » (Nez & Talpin 2010, p.100). De manière générale, les dispositifs participatifs ont fait l'objet d'un fort investissement de la part des élus communistes, apparaissant comme un moyen de rétablir une proximité avec la population et de reconstruire une identité locale.

a) Spécificité des dispositifs participatifs en banlieue rouge : la démocratie participative pour rétablir la proximité entre municipalité et population

Les collectivités de la banlieue rouge ont largement contribué à la mise en place de dispositifs participatifs, voire ont été pionnières en la matière (Bacqué & Sintomer 2001; Nez & Talpin 2010). A Saint-Denis, des « démarches-quartiers » ont été mises en place dès la fin des années 1980 pour rétablir le dialogue entre la population et la municipalité (cf. encadré 8.2.)[30]. En réaction à la désagrégation du communisme municipal, les communistes refondateurs ont cherché à s'appuyer sur des dispositifs de démocratie participative afin de restaurer une proximité avec la population[31] : « Face à la crise politique et idéologique majeure qui affecte

28. Comme l'ont souligné M-H. Bacqué, H. Rey et Y. Sintomer, la notion de démocratie participative est entourée d'un grand flou sémantique (Bacqué et al., 2007). De manière générale, elle fait référence à « l'implication des citoyens dans le système politique ou administratif », mais « peut désigner des dispositifs allant de l'autogestion (ou de la gestion déléguée à des associations par les pouvoirs publics) à des procédures relevant pour l'essentiel de l'information » (Ibid., p. 11-12). Ainsi, l'institutionnalisation de la « participation » est loin de correspondre à chaque fois à l'émergence d'une réelle « démocratie participative » (Ibid. p. 37).

29. Des conseils de quartier ont existé durant la première mandature de M. Everbecq, ils ont ensuite été supprimés et remplacés par des réunions de quartier très rares et irrégulières, voire quasiment inexistantes dans certains quartiers. La rareté des moments d'échange entre la municipalité et la population a d'ailleurs été à l'origine de tensions, et a provoqué des interventions lors des conseils municipaux d'habitants mécontents de l'absence d'information sur les politiques urbaines menées dans la ville, et en particulier le projet ANRU. Quelques mois après son élection en 2014, le maire PS Tony di Martino a rétabli les conseils de quartier.

30. La loi de 2002 relative à la démocratie de proximité a rendu obligatoires les conseils de quartier dans les villes de plus de 80 000 habitants.

31. Bagnolet fait donc exception, mais la municipalité n'a pas été investie pas des membres du mouvement des refondateurs du PCF.

le parti communiste depuis les années 1970, tant au niveau local que national, la démocratie participative serait apparue comme une alternative au déclin des corps intermédiaires – sections du parti, syndicat et associations – qui ont longtemps joué un rôle de courroie de transmission pour les élus et le parti, et d'encadrement de la population » (Nez & Talpin 2010, p.97). Dans ce domaine comme dans d'autres, les contradictions entre les discours des élus communistes et les dispositifs participatifs qu'ils mettent en place sont très marquées : alors qu'ils promeuvent un modèle de démocratie participative reposant sur le partage du pouvoir entre citoyens et élus, dans la pratique les procédures restent descendantes et consultatives, et sont fortement contrôlées par les autorités locales (Nez & Talpin 2010; Bacqué & Sintomer 2001). Les élus y jouent un rôle central et « l'activité participative est entremêlée à une politique de convivialité qui s'étend tout au long de l'année à travers de nombreux événements, sous la forme de réunions publiques, de débats et de conférences mais également de fêtes et de repas de quartier, de 'banquet du monde' et de 'bonjour voisins', de concerts et de théâtre de rue. » (Nez & Talpin 2010, p.109). Cette « politique de convivialité », qualifiée « d'animation des quartiers » à Saint-Denis, s'appuie sur les demandes émanant des associations locales ou des habitants actifs dans les démarches-quartiers (Roche 2010), mais reste contrôlée par les directeurs de quartier. Ainsi, « la municipalité reste néanmoins à la manœuvre, en publicisant l'évènement, en assurant à la fois un soutien financier et logistique, et la présence en bonne place des élus » (Nez & Talpin 2010, p.109). L'héritage du communisme municipal, qui imprégnait fortement la vie locale via les sections du PCF et le tissu associatif, apparaît donc clairement : les dispositifs participatifs permettent aux municipalités communistes de rétablir une proximité avec les habitants, voire de les politiser (Bacqué & Sintomer 2001; Nez & Talpin 2010).

Encadré 8.2. Le contexte spécifique de la démocratie participative à Saint-Denis : des démarches-quartiers fortement contrôlées par la municipalité

A Saint-Denis, les premières expériences de démocratie participative sont mises en place à la fin des années 1980 dans les quartiers politique de la ville et généralisées dans l'ensemble des quartiers de la ville dans les années 1990 (Bréville 2011; Roche 2010). Alors que la municipalité réalise ses premières opérations de politique de la ville, elle cherche à rétablir un dialogue avec les habitants, dans un contexte de crise du communisme municipal et de déclin de la mobilisation politique et associative. Le premier dispositif de démocratie participative est expérimenté à l'occasion du projet de Développement Social des Quartiers du Franc-Moisin dans les années 1990 (Bréville 2011; Roche 2010). Au cours de cette décennie, les « démarches quartiers » sont généralisées à l'ensemble de la ville, même dans les quartiers sans projet urbain. La ville est aujourd'hui divisée en 14 démarches-quartiers, qui sont dirigées par un ou deux adjoints aux maires (les élus des quartiers) et un directeur de quartier du côté des services de la Ville (cf. carte annexe). Aux réunions plénières de démarches-quartiers s'ajoutent « différentes actions satellites animées par les directeurs de démarche quartier : les conseils de quartier, les groupes de travail, le soutien aux projets des associations ou groupes d'habitants, l'organisation des visites du maire et le relais de la communication faite par la ville » (Roche 2010, p.149). Outre les réunions de démarche quartier organisées une fois par mois, peuvent s'ajouter des comités consultatifs liés à un projet urbain particulier. Dans les démarches-quartiers, l'élu est l'acteur central et la municipalité exerce un contrôle fort sur toutes les actions satellites qui s'y rattachent, en particulier la « politique de convivialité » - réunions publiques, débats et conférences mais également fêtes et repas de quartier, concerts et théâtre de rue (Nez & Talpin 2010). Cette forme spécifique de démocratie participative, très contrôlée par les élus locaux et les services municipaux, se retrouve dans d'autres villes de la banlieue rouge et présente des filiations avec le communisme municipal.

Mais les dispositifs participatifs institués en banlieue rouge ne permettent que très partiellement de restaurer la proximité entre élus locaux et population. En effet, les habitants actifs dans ces instances de démocratie locale ne sont pas représentatifs de l'ensemble de la population : les classes moyennes et les fractions supérieures des classes populaires y sont majoritaires, mais les populations d'origine étrangère, les jeunes et les personnes en situation de précarité professionnelle y sont sous-représentées, alors qu'elles sont surreprésentées en banlieue rouge et constituent les catégories de population les moins politisées (Bacqué & Sintomer 2001; Nez & Talpin 2010). Dans les instances participatives locales s'expriment donc essentiellement les demandes des classes moyennes ou des fractions stables des classes populaires, ce qui leur donne de réels moyens pour influencer les politiques locales.

b) Saint-Denis : l'investissement des classes moyennes dans les démarches-quartiers pour influencer les politiques locales et améliorer « le territoire »[32]

Dans le centre de Saint-Denis et à la Plaine Saint-Denis, les démarches-quartiers représentent un espace de dialogue entre municipalités et habitants, particulièrement investis par les membres des classes moyennes. En s'impliquant dans ce dispositif participatif, certains enquêtés cherchent à améliorer leur quartier et influencer les politiques locales.

Parmi nos enquêtés dionysiens, un tiers participe régulièrement aux réunions de démarches-quartiers, dont la moitié habite le centre et l'autre moitié la Plaine-Saint-Denis[33]. Le reste des enquêtés ne participe pas aux réunions de quartier, mais certains d'entre eux y ont déjà pris part, et ont été déçus par le fonctionnement de la démocratie participative à Saint-Denis, ou sont en désaccord avec les idées défendues par la municipalité.

Dans cette partie, nous ne nous intéressons pas au fonctionnement de la démocratie participative en tant que tel[34], mais nous cherchons à comprendre l'implication des classes moyennes dans les démarches-quartiers : pourquoi s'y investissent-elles et qu'en retirent-elles ?

Les enquêtés qui participent aux réunions de démarche quartier se répartissent à parts

32. Propos employés par un enquêté habitant à la Plaine Saint-Denis pour expliquer son investissement dans les réunions de démarche quartier.

33. Sur les 31 personnes ou ménages enquêtés à Saint-Denis, 12 participent de manière régulière à des réunions de démarche quartier. Au sein de l'échantillon, les individus impliqués dans la démocratie de proximité sont majoritaires parmi les ménages enquêtés à la Plaine Saint-Denis, représentant les deux tiers. Cela est pour partie lié au mode de déroulement de l'enquête, de proche en proche, mais certains enquêtés actifs dans les démarches-quartiers se sont connus avant d'y participer. Mais cela est sans doute lié aussi à la faible ancienneté des ménages dans le quartier : certains s'investissent dans ces instances de démocratie participative en venant s'installer à la Plaine, pour se construire un ancrage dans leur quartier, mais il est probable que la participation ne sera pas durable pour l'ensemble des ménages impliqués. C'est en effet ce qu'on observe dans le centre de Saint-Denis : les anciennetés des ménages y sont plus variables mais en moyenne plus élevées, et un certain nombre d'enquêtés du centre ont participé aux réunions de démarche quartier par le passé mais n'y assistent plus aujourd'hui.

34. Nous n'avons pas observé de réunions de démarches-quartiers puisque cela nous apparaissait trop éloigné de notre objet de recherche, mais nous avons abordé cette question au cours des entretiens avec les enquêtés. Nous avons également réalisé un entretien avec la directrice de la démarche quartier Porte de Paris-Stade de France.

égales en ménages en couple avec enfants, et personnes vivant seules ou en couple sans enfant. Mais ceux qui y participent le plus régulièrement et le plus activement sont plutôt les personnes vivant seules, ou en couple sans enfant, notamment des retraités. Néanmoins, les actifs restent largement majoritaires dans les enquêtés impliqués : ils exercent des professions culturelles, ou des professions dans le secteur public. A la Plaine-Saint-Denis, ils sont quelques-uns à exercer des professions en lien avec l'urbanisme, ou du moins à avoir fait des études dans ce domaine. La majorité des enquêtés participant à la démocratie de proximité ont connu une petite ascension sociale par rapport à leurs parents, mais seuls deux ont grandi dans un milieu populaire. Enfin, ils sont tous propriétaires.

Selon H. Nez et J. Talpin, les habitants les plus impliqués dans les dispositifs participatifs en banlieue rouge sont souvent des personnes qui étaient déjà engagées dans leur quartier et étaient assez proches de la municipalité, voire étaient des militants communistes : « un certain nombre d'acteurs assurent, cependant, la continuité entre communisme municipal et démocratie participative, les participants les plus réguliers et les plus engagés dans les dispositifs participatifs étant ceux qui entretenaient déjà auparavant, sous d'autres formes, des liens étroits avec la municipalité. » (Nez & Talpin 2010, p.109). C'est le cas de quelques enquêtés, comme Jean-Louis, militant au Front de Gauche, très impliqué dans diverses associations locales, ou Michèle, militante au Parti Socialiste favorable à la municipalité communiste et militante associative. Mais cela ne constitue pas la majorité des enquêtés impliqués dans les démarches-quartiers[35]. En effet, un certain nombre sont des habitants récents, qui ont commencé à s'investir dans la vie locale en participant à ces réunions de quartier. Cet investissement apparaît alors comme un moyen de construire un ancrage dans son quartier et de s'intégrer dans des réseaux de sociabilité locaux. En revanche, il est vrai que leur investissement ne se limite pas à une implication dans les instances de démocratie participative, et s'accompagne la plupart du temps d'un militantisme associatif voire politique. La majorité des enquêtés actifs dans les démarches-quartiers sont favorables à la municipalité communiste, sans que cela ne corresponde d'ailleurs forcément à leur orientation politique avant de s'installer à Saint-Denis. Quelques-uns soutiennent la majorité municipale, tout en se situant plutôt du côté des Verts ou du Parti Socialiste. On peut faire l'hypothèse que leur implication dans les démarches-quartiers, leur proximité avec les élus locaux permet à la municipalité d'obtenir leur soutien électoral, dans la continuité des travaux d'H. Nez et J. Talpin : « Si les élus participent aux réunions, ils ne sont donc pas là uniquement pour écouter la population, mais aussi pour la politiser ou la conscientiser, comme c'était déjà le cas dans les réunions de section du PCF par le passé » (Nez & Talpin 2010, p.101). En revanche, d'autres enquêtés participent aux réunions de démarche quartier tout en étant opposés à la municipalité, et pour ceux-ci il s'agit clairement d'exercer des pressions sur les élus locaux. C'est le cas d'Hélène, qui a également été présidente d'une association d'habitants créée pour empêcher la réalisation d'un programme immobilier, ou de Sandrine qui dirigeait l'association

35. Cette remarque s'applique à nos enquêtés et non aux dispositifs de démocratie participative à Saint-Denis, que nous n'avons pas analysés directement.

Saint-Denis Environnement. Mais beaucoup d'enquêtés opposés à la municipalité ont participé aux réunions de démarches-quartiers pendant un temps, avant d'y renoncer.

Dans le centre de Saint-Denis et à la Plaine Saint-Denis, les démarches quartiers sont essentiellement investies par des habitants des classes moyennes. Ce sont les quartiers où ces catégories de population sont les mieux représentées à Saint-Denis, mais elles y restent néanmoins minoritaires (cf. chapitre 7). Selon la directrice du quartier Porte de Paris-Stade de France, les populations précaires sont absentes des réunions de quartier :

> « Lina : Est-ce que vous identifiez des types d'habitants qui seraient plus actifs que d'autres dans les démarches-quartiers ?
>
> Oui, bien sûr.
>
> Lina : C'est qui par exemple ?
>
> Bah euh…C'est…c'est quand même des gens… qui n'ont pas trop de soucis personnels. Quand vous cherchez du boulot, vous n'avez pas un sou, que la vie est compliquée, une démarche collective dans le quartier, c'est pas ce qui… c'est pas là que vous porte, je dirais, votre énergie quoi. Et donc on a des gens qui, qui sont : alors y a des Dionysiens depuis longtemps, qui sont très actifs, qui sont impliqués, qui sont attachés à la ville, voilà. Qui sont du coup très exigeants aussi, pas du tout consensuels. On a des nouveaux habitants, qui viennent d'arriver, qui sont arrivés depuis un petit moment mais du coup qui sont… qui s'approprient la ville aussi. Voilà. Alors après on essaye de trouver des initiatives pour aller voir tous les autres : on essaye d'aller régulièrement à l'Antenne Jeunesse, on essaye de… bon, les initiatives comme celles de la place Parmentier[36] ça permettait de voir aussi des gens un peu nouveaux, enfin, des gens qui viendraient pas en réunion publique. Alors moi…
>
> Lina : Et des classes populaires, ou des ? Ou même des gens…
>
> De toute façon, la ville est une ville populaire. Y a peu euh…y a peu de gens, même quand c'est des classes moyennes, y a peu de gens qui viennent dans un esprit refermé sur eux-mêmes. Quand on discute de logement, d'habitat, y a tout de suite des questions de solidarité avec tous les gens qu'habitent dans l'habitat insalubre et tout ça, les gens d'ici sont je trouve assez ouverts sur les autres[37]. »
>
> Directrice de la démarche quartier Porte de Paris-Stade de France, mars 2009, entretien n°6

La directrice de quartier a essayé d'attirer des groupes de population absents de ces réunions de quartier, par exemple en sollicitant l'Antenne Jeunesse, mais sans succès. Cela entre d'ailleurs en contradiction avec d'autres actions développées par la démarche quartier, qui visent à empêcher les regroupements de jeunes dans l'espace public (cf. sous-partie suivante). Si la directrice du quartier admet que les classes moyennes jouent un rôle déterminant dans les réunions de quartier, elle contourne la question en faisant valoir le caractère populaire de la ville et l'esprit d'ouverture qui caractériserait les classes moyennes impliquées dans les réunions de quartier. Mais dans les démarches-quartiers du centre et de la Plaine Saint-Denis, les membres les plus actifs sont des classes moyennes qui exercent une domination symbolique dans ces instances.

36. Nous revenons sur cette initiative dans la sous-partie suivante.

37. Cette solidarité des classes moyennes à l'égard des populations défavorisées est loin d'être généralisée, comme nous allons le voir, et elle ne caractérise pas tous les enquêtés qui participent aux réunions de démarche-quartier.

Certains enquêtés sont conscients du décalage entre la composition sociale de leur quartier et le poids des classes moyennes dans les démarches-quartiers. Quelques mois après s'être installée à la Plaine Saint-Denis, Sabrina a assisté à une réunion de démarche quartier qu'elle qualifie de « caricature » :

> « Les démarches-quartiers, c'était une caricature en fait, je me suis retrouvée avec des gens, face à des gens comme moi. Même là, dans la démarche-quartier, par représentation, la mixité est pas présente non plus. […] Y avait un entrepreneur, un type qui habite la, qui habite derrière, y'avait ma voisine, euh, une dame qui habite dans l'immeuble à côté, y'avait les deux élus, l'animatrice... un type qui habite dans une maison, qui a une maison là derrière marrant comme tout, qui est un artiste. C'était un peu... absolument pas représentatif, quoi. Y'avait un artiste, un entrepreneur, trois cadres sup et deux élus, [rires] une caricature... »
>
> Sabrina, 50 ans, cadre dans la fonction publique, en couple sans enfant, la Plaine Saint-Denis

Quant à Alexandre qui a participé pendant deux ans aux réunions de démarche quartier, il est aujourd'hui très critique sur l'investissement des classes moyennes dans ce dispositif, qui leur permet de valoriser leur position sociale :

> « Et puis voilà, pour être uniquement avec une vingtaine de personnes, soit qui sont là parce que ça les fait mousser d'être là et ils ont l'impression, je sais pas moi, d'avoir un certain rang social, d'être reconnu par les instances de la ville quand ils prennent la parole…Une sorte, une élite quoi et chaque quartier… on a une élite dans le quartier : des gens, des hyper militants qui sont là à toutes les réunions, qui prennent la parole, qui se sentent investis… »
>
> Alexandre, 31 ans, urbaniste dans une collectivité, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Quelles sont les raisons invoquées par les enquêtés pour expliquer leur investissement dans la démocratie locale ? Michèle estime que c'est un « devoir », et que sa participation lui permet d'exprimer des plaintes sur son quartier :

> « Parce que j'estime que c'est mon devoir. Et que j'ai pas le droit de, de rouspéter si euh, si je ne participe pas, si je ne donne pas mon avis. Et puis parce que j'ai quand même des idées. »
>
> Michèle, ancienne chercheuse dans le public, seule sans enfant, 73 ans, centre de Saint-Denis

Quant à Guy et sa compagne, ils se considèrent comme des « habitants-citoyens » et des « militants associatifs ». Ils étaient déjà investis dans le conseil de leur ancien quartier de résidence, dans le 14ème arrondissement parisien. Lorsqu'ils sont venus s'installer à la Plaine-Saint-Denis, ils ont rapidement participé aux réunions de démarche quartier et sa compagne s'est investie pour créer un comité de quartier géré par les habitants, qui soit bien distinct de la démarche quartier contrôlée par la municipalité :

> « Guy : Et donc c'était un peu la bagarre de ma compagne quand on est arrivé à la Plaine, de bien faire la séparation entre ce qui relève de la démarche quartier, avec des animateurs de démarche quartier qui sont en fait des chefs de projet de quartier, et les comités de quartier. Et donc on a travaillé à... à l'émergence d'un réel comité de quartier, qui est porté par les habitants, avec des groupes de travail sur les thématiques que se sont fixées les habitants, et qui pouvait, là pour le coup, organiser un réel dialogue avec la dimension démarche de

> quartier. Parce que sinon y a une confusion qui fait que bah finalement, les élus sont aussi des habitants, donc... et c'est un mélange des genres qui fait que voilà.
>
> Lina : Ouais, donc plus donner de place aux habitants dans...
>
> Guy : Bah, surtout clarifier le mode de gouvernance – comme on dirait aujourd'hui – des instances. Parce qu'une des caractéristiques de Saint-Denis, c'est aussi cette antériorité d'une présence communiste forte et d'un relationnel des élus, d'une présence territoriale des élus avec les habitants très marquée qui fait que... ben tout est mélangé, quoi. »
>
> Guy, 62 ans, consultant en politiques publiques, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Ils se sont positionnés comme des experts, permettant aux habitants – en l'occurrence d'autres classes moyennes[38] – d'organiser eux-mêmes un comité de quartier et des groupes de travail[39], et être ainsi en mesure de contrecarrer la logique descendante de la démarche quartier. C'est d'ailleurs cette logique descendante qui a déçu certains enquêtés et les a conduits à mettre fin à leur participation aux réunions de quartier. A cet égard, Alexandre explique qu'il avait été séduit par les discours des élus locaux sur la démocratie participative, mais qu'il a renoncé à participer aux réunions de quartier au bout de deux ans parce qu'elles étaient surtout de nature informative, et qu'il n'avait pas le sentiment de pouvoir influencer réellement les politiques locales :

> « Je suis allé aux réunions de quartier, parce que j'ai essayé de participer, parce que… Et en fait, tout ça c'est du flan pour moi. Y a une… je reconnais qu'y a une véritable envie, enfin peut-être pas envie politique, en tout cas une éthique politique de, tous les mois, rassembler des habitants et… Mais, ils vont pas jusqu'au bout, mais la démocratie participative, à mon avis, ils la font sans la faire. C'est des réunions d'information, c'est pas des réunions de concertation. Jusqu'au jour où l'élu du quartier m'a – alors que je lui demandais, lui faisais remarquer que sur tel projet, il serait peut-être bien de consulter les habitants – il m'a fait un discours très péremptoire sur la différence entre la démocratie représentative et la démocratie participative. En me disant qu'à Saint-Denis, on était quand même encore en démocratie représentative, là je me suis dit bon ben c'est mort quoi. Pfffffff… »
>
> Alexandre, 31 ans, urbaniste dans une collectivité, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

H. Nez et J. Talpin ont souligné le décalage que décrit Alexandre, entre les discours des élus communistes sur la démocratie participative et les pratiques, qui restent dans une logique descendante (Nez & Talpin 2010). Mais les ambiguïtés et le flou qui entourent la notion de démocratie participative se retrouvent dans d'autres contextes (Bacqué et al. 2007). Très enthousiaste au moment de son emménagement à Saint-Denis, Alexandre a maintenant un rapport négatif au quartier : il s'est installé dans l'attente d'une gentrification, et trouve que son quartier ne change pas assez rapidement à son goût. Il est très critique à l'égard des politiques locales, sur la question de la démocratie participative, mais surtout sur l'enjeu du peuplement,

38. Nous avons rencontré plusieurs habitants actifs dans ce comité de quartier.

39. Dans le comité de quartier de la Plaine, voici les différents groupes de travail thématiques : le groupe aménagement qui porte sur les projets urbains dans le quartier et l'aménagement en général de la Plaine, le groupe quotidienneté-tranquillité qui porte sur les questions de propreté, d'insécurité, le groupe santé qui porte sur le déficit d'offre en matière de santé à la Plaine.

déplorant le manque de mixité sociale. Il reste très investi dans le « redressement » de sa copropriété.

A la Plaine Saint-Denis, les enquêtés s'impliquent dans la démocratie participative pour « améliorer le territoire » et influencer les transformations urbaines en cours. Ils se plaignent du manque d'équipements, de commerces et services, et ils espèrent que leur implication dans la démarche quartier ou le comité de quartier va contribuer à développer ces aménités dans leur quartier le plus rapidement possible. Selon Brice, il est nécessaire de se « mobiliser » pour obtenir l'implantation de commerces et d'équipements à la Plaine Saint-Denis :

> « Enfin c'est peut-être propre à n'importe quel quartier un peu neuf où on sait qu'il manque des choses, on sait qu'il va y avoir des, forcément des commerces qui vont s'implanter, des équipements qui vont s'implanter mais que voilà, on… On sait qu'il faut qu'on se mobilise aussi pour que ce soit… Pour que ça marche sans doute et… »
>
> Brice, 35 ans, ingénieur, en couple sans enfant, Plaine Saint-Denis

Vincent a participé au groupe de travail « santé » du comité de quartier, pour réfléchir aux questions de désertification médicale. Il explique qu'il ressentait le besoin de s'investir dans son quartier, afin de participer à l'amélioration du territoire :

> « Lina : Et la démarche quartier, pourquoi vous …
>
> Vincent : Parce que j'aime bien être acteur, enfin ne pas être passif, complétement passif, dans mon quartier. J'ai levé le pied depuis un petit moment, mais là très récemment moi je me suis occupé d'un groupe de travail sur la santé, et j'ai un ami parisien, toubib, qui s'occupait sur les problématiques de désert médical. Je l'avais invité à participer à une réunion avec l'élue à la santé et ils avaient commencé une réflexion sur comment faire venir des trucs... J'ai pas fait plus que ça, j'ai participé à deux trois réunions, si je peux contribuer un peu je trouve ça intéressant et ça permet d'améliorer le territoire aussi. »
>
> Vincent, 41 ans, cadre commercial, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Jean-Louis, ancien ouvrier à la RATP, est très investi dans la vie locale : il est militant communiste, investi dans diverses associations locales, milite chez RESF et participe activement aux réunions de démarche quartier et du comité de quartier. Sa femme travaille à Plaine Commune, dans le champ de la démocratie participative. Lorsqu'ils se sont installés à la Plaine Saint-Denis, il y a une douzaine d'années, le projet urbain du quartier n'en était qu'à ses débuts et la couverture de l'autoroute était prévue. Il savait que le quartier allait connaître un développement urbain important. En s'impliquant dans la démocratie participative, il cherche à « influer » sur le développement du territoire, comme il l'exprime au sujet des commerces :

> « Il y a très peu de commerces qui correspondent à la nouvelle population par exemple. Les commerces restent des commerces de quartier très populaires. Donc ça c'est aussi une déception pour ceux qui sont arrivés, parce que ce qu'ils voulaient c'était une pièce en plus dans des prix raisonnables et ainsi de suite. Tous les gens qui viennent de Paris, notamment beaucoup du 18ème, du 19ème, 20ème là...
>
> Lina : Et vous, ça vous gêne pas ?
>
> Jean-Louis : Ben après c'est un enjeu, c'est justement intéressant puisque ça permet d'avoir

> en permanence des réflexions pour essayer de voir comment on peut influer par tout ce qu'on fait dans la démocratie participative.
>
> Lina : Vous par exemple, vous aimeriez bien qu'il y ait des commerces ?
>
> Jean-Louis : Après bon, ce serait mieux si il y avait des coiffeurs euh tu vois, euh en dehors des coiffeurs un peu spécialisés de type africain et ainsi de suite... y a pas de réel coiffeur pour les populations plus classiques. Y a pas de petit supermarché, ça commence à venir seulement, mais y avait rien, c'est-à-dire qu'avant le *Monop* qu'il a gardé, et le *Franprix* là-bas qui est un voleur, bah y a pas grand-chose quoi. Et puis à part des petites épiceries, y a plein de petites offres qu'il y a pas quoi. Le pressing...
>
> Lina : Mais ça vous le saviez un peu en fait en venant ?
>
> Jean-Louis : Nous on savait que ça serait long. Et puis après bon ben... on s'adapte hein ! Je vais vous dire, avant j'étais dans un quartier où c'était très peu différent, y avait une supérette microscopique...
>
> Lina : Mais vous saviez que ça allait changer, quoi.
>
> Jean-Louis : Bah voilà ! Et puis l'intérêt c'est qu'on est acteur de ce qu'on vit quoi. Après comme rien n'est toujours idéal eh ben avec tous les défauts que ça peut avoir aussi de.... mais voilà, c'est une ville en construction. »
>
> Jean-Louis, 57 ans, ancien ouvrier, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Jean-Louis décrit les demandes de la « nouvelle population » de la Plaine Saint-Denis qui vient de Paris d'un point de vue extérieur. Il ne considère pas qu'il fait partie de ces nouveaux habitants, ayant toujours vécu en banlieue rouge (à Saint-Ouen avant Saint-Denis), et installé depuis plus de dix ans dans le quartier. Toutefois, il exprime lui aussi le souhait que de nouveaux commerces s'implantent à la Plaine Saint-Denis, en particulier des petits supermarchés et des coiffeurs « pour les populations classiques ».

A la Plaine Saint-Denis, les habitants se sont installés dans un quartier qui connaît de profondes transformations urbaines, et les enquêtés impliqués dans la démocratie participative entendent participer à ces transformations. Beaucoup d'opérations d'aménagement sont en cours de réalisation, ou à l'étude, et ils désirent influencer ces projets. Au sein du comité de quartier Plaine, Brice a constitué un groupe de travail sur l'aménagement du quartier « pour essayer de plus intégrer l'avis des habitants dans l'aménagement » et « avoir accès aux documents d'aménagement le plus en amont possible pour essayer de voir ce qui se dessine », afin d'influencer les opérations d'aménagement. Brice est ingénieur, mais avant de s'installer à la Plaine Saint-Denis, il avait repris des études en aménagement qu'il a finalement interrompues au cours de son master. Pour peser sur les politiques locales, il mobilise ses connaissances dans le domaine de l'aménagement, et se positionne comme un expert qui va permettre aux habitants de son quartier d'émettre un avis sur les projets urbains, qui soit pris en compte par les décisionnaires locaux. L'avis des habitants qu'il recueille n'est pas représentatif de la population du quartier, mais émane des habitants impliqués dans le comité de quartier et plus précisément dans le groupe de travail aménagement. Il souligne que ce sont des catégories de population relativement aisées, qui ont toutes fait des études supérieures. A l'époque de notre entretien avec Brice, les discussions au sein du groupe de travail aménagement portaient sur une ZAC à l'étude dans le

quartier Plaine près des voies ferrées, la ZAC Landy-Wilson. Brice expliquait qu'ils cherchaient à connaître le programme de la ZAC « le plus tôt possible, pour essayer de faire phosphorer les gens sur le type d'équipements qu'ils aimeraient voir s'installer ici ». Brice souhaite que son avis et ses préférences en termes de style architectural et d'urbanisme soient pris en compte dans les projets urbains du quartier :

> « Lina : Sur l'aménagement, sur cette grosse ZAC, c'est pour pouvoir un peu donner son point de vue sur les équipements et tout ça, ou vous avez des craintes particulières par rapport à ces… ?
>
> Brice : Alors c'est pour donner notre avis, et essayer de recueillir celui des habitants et essayer de le retranscrire le mieux possible. Et puis aussi donner notre avis et essayer d'éclairer un peu les choix. La crainte que j'ai, et qui est partagée par une partie des gens du groupe de travail, c'est que, on se dit que le quartier au sens large il peut, bah soit il peut évoluer vraiment de façon positive en mélangeant bien les activités, les logements, enfin moi je suis assez sensible au style architectural, je pense qu'on n'aura pas deux fois l'occasion de réaliser un quartier comme ça aussi proche de Paris avec autant de bâtiments, enfin le Campus Condorcet, tout l'ensemble de bureaux qui sont en train de se construire etc., enfin il y a des qualités aussi avec le Canal, avec les entrepôts des EMGP, il y a plein de choses qui sont vraiment bien, et je suis quand même assez critique sur ce qui a été fait par exemple autour du Stade de France où je trouve que la qualité des immeubles et du quartier, je trouve ça assez pauvre quand même et je trouve que ça vieillit mal alors que ça a à peu près une dizaine d'années, et que ça fait un peu enclave […] il faut essayer de faire en sorte qu'on construise ce quartier bien dès le départ, euh bah parce que si c'est raté, ça nous engage pour des décennies quoi. Et typiquement, je pense que sur le campus par exemple, l'exemple qu'on peut avoir en tête c'est Paris Rive Gauche, c'est l'exemple type de campus récent urbain dans un quartier relativement neuf ou en reconversion, et je pense qu'il y a des choses qui marchent bien… »
>
> Brice, 35 ans, ingénieur, en couple sans enfant, Plaine Saint-Denis

Dans ses propos, Brice emploie tantôt le pronom personnel « on », tantôt « nous », indiquant qu'il espère participer à la production de la ville, aux côtés des acteurs publics locaux. Il exprime la crainte que le développement urbain du quartier ne soit pas conforme à ses souhaits, alors qu'il « peut évoluer de façon positive ». Son implication dans la démocratie participative révèle sa volonté de maîtriser le développement urbain du quartier, pour qu'il se fasse selon ses aspirations, et plus largement selon les aspirations des classes moyennes investies dans le comité de quartier. Il fait référence au quartier Paris Rive Gauche, situé dans le 13ème arrondissement parisien, qui représente selon lui un modèle urbain dont il faudrait s'inspirer à la Plaine Saint-Denis. Ce quartier parisien est très différent de la Plaine Saint-Denis, tant du point de vue de la situation et l'accessibilité, de ses ressources en équipements, commerces et services, que de sa composition sociale. C'est un quartier plutôt aisé, et le fait que Brice le valorise nous renseigne sur la nature du développement urbain et social qu'il espère pour son quartier. Au cours de l'entretien, Brice et son compagnon ont d'ailleurs exprimé des inquiétudes sur les évolutions de population à la Plaine Saint-Denis :

> « Il y a eu des livraisons d'immeubles par exemple où il y a beaucoup de familles chinoises qui ont acheté et finalement, c'est quelque chose qu'on n'avait pas pensé au début, mais

> est-ce qu'il peut pas y avoir une communauté qui arrive assez forte et que ça devienne, voilà un quartier à majorité chinoise ou euh… Ou d'origine marocaine alors qu'aujourd'hui c'est très mélangé en fait à la plaine. Et c'est ça qui est agréable aussi, c'est qu'on n'est pas dans un quartier à majorité maghrébine, chinoise ou sénégalaise, c'est que vraiment il y a des gens qui viennent un peu de partout et ce qui fait que, voilà ça crée une diversité et c'est assez agréable quoi. Et de se dire que si ça se trouve avec les nouvelles constructions, vu qu'à un moment il y avait tous les deux mois un immeuble qui était livré, peut-être pas autant mais c'était assez régulier, c'est de se dire que ça peut changer très vite en bien comme en mal en fait. »
>
> Dominique, 35 ans, indépendant commercial, en couple sans enfant, Plaine Saint-Denis

Brice et Dominique craignent que le quartier ne reste pas suffisamment mixte à leur goût, que le poids des populations d'origine immigrée se renforce, avec la livraison de nombreux logements neufs. Lorsque Dominique affirme « ça peut changer très vite en bien comme en mal », il exprime ses inquiétudes sur les transformations sociales dans le quartier, le « mal » correspondant à la progression des populations immigrées, et le « bien » à la croissance des classes moyennes, ou du moins leur maintien dans les proportions actuelles. Leur implication dans le comité de quartier, et leur volonté de maîtriser le développement urbain de la Plaine Saint-Denis sont donc également liées à leurs craintes sur les évolutions sociales du quartier[40].

Les différents enquêtés investis dans la démocratie participative expriment tous la volonté d'influencer les politiques locales, en manifestant leur point de vue auprès des acteurs publics locaux. Si nous ne cherchons pas à estimer l'influence réelle qu'exercent les habitants investis dans les instances de démocratie participative, nous souhaitons développer un exemple qui illustre bien les interactions entre classes moyennes et municipalité, et le profit de distinction que les enquêtés dionysiens retirent de leur investissement dans les démarches-quartiers à Saint-Denis.

• Le petit marché biologique de la Place Parmentier : l'appropriation de l'espace public par et pour les classes moyennes orchestrée par la démarche quartier

En 2007, la directrice de la démarche quartier Porte de Paris-Stade de France a organisé un groupe de travail pour favoriser l'appropriation par les habitants d'une petite place au sud du centre-ville, la Place Parmentier. La construction d'une copropriété de 40 logements à la place d'un ancien squat a été l'occasion pour la municipalité de rénover la Place Parmentier en 2005, dans le cadre du programme de requalification des espaces publics du centre-ville de Saint-Denis (cf. chapitre 6). A travers ce programme de logements neufs privés et la rénovation de la place, la municipalité espérait entraîner un « redressement », « un encouragement à rénover » les bâtiments privés selon les termes de la directrice de quartier, mais aussi l'appropriation de la place par les nouveaux habitants pour lutter contre les regroupements de populations indésirables sur la place, en l'occurrence des jeunes. Avant la rénovation, la Place Parmentier « était une place qui allait très mal » :

40. Dominique et Brice font partie des « promoteurs de la gentrification » (cf. chapitre 9).

> « Elle avait perdu un petit peu de son rayonnement, euh…y avait un gros squat euh…mais pas un squat familial…Un squat avec des chiens, enfin dans des conditions de sécurité complètement…enfin, y a pas de conditions de sécurité. »
>
> Directrice de la démarche quartier Porte de Paris-Stade de France, mars 2009, entretien n°6

Mais la rénovation n'a pas permis d'empêcher les regroupements de jeunes sur la place :

> « Mais euh...très vite, des habitudes anciennes se sont reprises. C'était quand même un lieu où y avait une certaine activité, pas tout à fait licite […] y avait un groupe de jeunes et moins jeunes qui s'était quand même un peu approprié la place. Et du coup, euh…les gens l'évitaient. »
>
> Directrice de la démarche quartier Porte de Paris-Stade de France, mars 2009, entretien n°6

Suite aux plaintes de classes moyennes, des propriétaires de la nouvelle résidence récemment installés à Saint-Denis, la directrice du quartier a décidé de mettre en place un groupe de travail :

> « Y a deux habitants qui m'ont dit 'Ca va pas…cette place, elle est mignonne mais on n'a pas de plaisir à y aller parce qu'elle est occupée, y a des barbecues qui se font' […] Et donc on a réfléchi euh…alors le petit groupe s'est…s'est étoffé, le petit groupe d'habitants s'est étoffé, et comment on pouvait faire que les gens euh…aiment à revenir sur cette place, se réapproprient cette place. »
>
> Directrice de la démarche quartier Porte de Paris-Stade de France, mars 2009, entretien n°6

La directrice du quartier s'est donc appuyée sur cette revendication émanant de classes moyennes pour organiser l'appropriation de la place par les nouveaux habitants de la résidence, en somme pour atteindre l'objectif initial de la municipalité et lutter contre le regroupement de populations indésirables. Si la directrice de quartier souligne que le petit marché « n'était pas une activité municipale, c'était une activité proposée par les habitants et appuyée sur la démarche quartier », c'est bien elle qui a pris l'initiative de créer un événement afin que les habitants s'approprient la place, en leur laissant le soin de décider de la nature et l'organisation de l'événement, tout en apportant un soutien logistique. Les propos de Michèle, très impliquée dans la démarche quartier et dans ce groupe de travail, le montrent bien :

> « En fait c'est venu du fait que… des, des grands adolescents avaient pris l'habitude de s'installer sur la place, et…et le long des murs – c'était du genre qui tiennent les murs – et bon, se livrant à des, à des trafics habituellement réprouvés. Mais c'était pas tellement ça qui était gênant. C'est que vraiment ils étaient euh, ils étaient une gêne pour la population euh, ils avaient tendance à terroriser les, les vieilles dames, à faire la course aux petits enfants, euh, ils étaient vraiment…parfois même on pouvait à juste titre les craindre. Et ils devenaient de plus en plus nombreux, quelquefois il y avait une vingtaine de jeunes comme ça. C'est pas… c'est pas des choses agréables. Donc pour nous, l'idée n'était pas de faire la police, mais euh… la directrice du quartier a eu… qui connaît bien le, la, la psychologie, la sociologie de ces choses-là a dit qu'il fallait réapproprier l'espace et donc montrer que la place n'appartenait pas à ces, ces, ces énergumènes. »
>
> Michèle, ancienne chercheuse dans le public, seule sans enfant, 73 ans, centre de Saint-Denis

A partir des habitants impliqués dans la démarche quartier, la directrice de quartier a donc constitué un groupe de travail pour organiser la réappropriation de la place Parmentier. Reflétant la composition sociale des participants réguliers aux réunions de démarche quartier, le groupe de

Figure 8.2. Communication sur le petit marché biologique dans la presse locale

RETOUR EN IMAGES

YANN MAMBERT

« Marché » bio Le mercredi 5 septembre, à l'initiative de riverains, et avec l'appui de la démarche-quartier, la place Parmentier a accueilli son premier « marché » bio, avec une vente de légumes et produits équitables de l'association Territoires. Prochaines dates, les 10 octobre, 14 novembre et 12 décembre, de 18 h à 20 h.

Source : *Le Journal de Saint-Denis*, septembre 2007

travail était essentiellement constitué de classes moyennes, récemment installées dans le quartier ou y vivant depuis plusieurs années[41]. Michèle, une retraitée qui habite le centre depuis une vingtaine d'années, très investie dans le quartier et militante socialiste[42], a joué un rôle central dans ce groupe de travail. C'est elle qui a proposé de mettre en place un petit marché biologique :

> « Moi j'ai eu l'idée du petit marché […] Alors pour, pour le rendre, pour donner un peu une raison d'être à ce petit marché, nous avons choisi un jour où le grand marché n'avait pas lieu et où nous avons fait venir des produits bios qui étaient produits par un, par un centre d'aide par le travail. »
>
> Michèle, ancienne chercheuse dans le public, seule sans enfant, 73 ans, centre de Saint-Denis

Ce marché s'est tenu sur la place Parmentier de septembre 2007 à janvier 2009, tous les mois, et la directrice de quartier assurait la communication autour de cet événement pour qu'il attire des habitants (cf. figure 8.2.). S'ajoutaient la vente de crêpes et d'autres animations censées favoriser la convivialité, comme un marché de Noël, des animations avec la ludothèque :

> « Enfin, on essayait de trouver à chaque fois quelque chose qui avait une dimension un petit peu conviviale et qui permettait de se retrouver sur la place quoi. »
>
> Directrice de la démarche quartier Porte de Paris-Stade de France, mars 2009, entretien n°6

Ce marché et ces événements ont permis « d'occuper la place » :

> « On a mis dans la complicité le café, le boulanger, on a essayé de faire qu'en fait, que ce

41. Les deux personnes à l'origine de la plainte n'ont pas participé à ce groupe de travail.

42. Elle soutient néanmoins la municipalité communiste, et son fils est élu socialiste dans la majorité municipale, adjoint à la politique de la ville.

> soit un moment où tout le monde reprenne un peu confiance aussi. Mais l'idée, c'était pas de vendre des légumes bios – parce que bon, c'est pas mon boulot en fait de vendre des légumes bios – c'était de faire que la place redevienne un espace où les gens se rencontrent. »
>
> Directrice de la démarche quartier Porte de Paris-Stade de France, mars 2009, entretien n°6

Mais ce sont essentiellement les classes moyennes qui participaient à l'appropriation de la place, comme le souligne Michèle :

> « Lina : Et pourquoi vous aviez choisi de, de faire ça autour des produits bios ?
>
> Michèle : Bah parce qu'il y avait pas de source de produits bios à Saint-Denis, et que on a pensé que ça ferait venir les gens. Et effectivement, ça a fait venir des gens, les gens venaient vraiment spécialement pour acheter les, les légumes bios, en même temps se faisaient les livraisons euh, de viande bio, qui était, qui existait déjà auparavant et c'était vraiment un attrait, d'autant que ces légumes, lorsqu'ils existaient, étaient absolument délicieux. Pour beaucoup de personnes ça a été une, une révélation. Mais… mais euh malheureusement, la clientèle intéressée était réduite. Elle était, elle était stable, elle était presque suffisante, mais ça n'a pas fait appel aux couches de la population que nous aurions voulu voir euh, se mélanger, et euh…et s'intégrer à, à ce petit noyau.
>
> Lina : Lesquelles ?
>
> Michèle : Les, les personnes euh, euh, d'immigration récente, euh surtout… Y avait des gens de, de classes populaires mais c'était, c'était quand même, il faut bien regarder les choses en face, c'était plutôt de, de, de la classe, classe moyenne qu'autre chose. »
>
> Michèle, ancienne chercheuse dans le public, seule sans enfant, 73 ans, centre de Saint-Denis

En effet, la vente de produits biologiques attirait des classes moyennes, mais pas les classes populaires, les personnes d'origine étrangère, pour qui ces produits étaient trop chers et ne correspondaient pas à leurs habitus. Après un an et demi de fonctionnement, le marché s'est arrêté pour des raisons d'approvisionnement, mais aussi parce que le groupe d'habitants participant à l'organisation de cet événement était devenu très réduit, alors que la directrice du quartier aurait voulu qu'ils créent une association pour le pérenniser. Selon la directrice du quartier, la réappropriation de la place a été un succès et il n'apparaît plus nécessaire d'organiser un événement régulier comme le marché.

La directrice du quartier a donc travaillé avec les classes moyennes pour favoriser l'appropriation de l'espace public par les habitants ; les classes moyennes du groupe de travail ont créé un événement correspondant à leurs habitus, ce qui n'a permis qu'une appropriation sélective de l'espace public, au profit des classes moyennes et excluant les jeunes, les classes populaires, les personnes d'origine étrangère, autant de groupes avec lesquels les municipalités communistes ne semblent pas en mesure d'établir des relations (Bacqué & Sintomer 2001; Masclet 2003). A travers cet exemple, nous rejoignons la conclusion d'H. Nez et J. Talpin : « le PCF au niveau local – avec ou sans démocratie participative – semble incapable de nouer des liens avec les nouvelles populations d'origine immigrée et les différentes couches du « précariat », les dispositifs participatifs ne faisant que renforcer les relations existantes avec la petite classe moyenne « blanche » déjà bien intégrée, tant dans le jeu politique local que professionnellement

et socialement » (Nez & Talpin 2010, p.113). Quant aux classes moyennes, leur implication dans la démocratie participative leur permet de s'approprier l'espace public, avec le soutien de la municipalité, et d'en retirer un profit de distinction. Les objectifs de la municipalité concordent avec les stratégies des classes moyennes, cherchant à assurer leur position dominante au sein du quartier.

Les classes moyennes étant surreprésentées au sein des démarches-quartiers, elles deviennent des interlocuteurs privilégiés de la municipalité et participent dans une certaine mesure aux politiques locales, ce qui leur permet d'exprimer une domination symbolique dans leur quartier. L'investissement dans les instances de démocratie locale n'est pas le seul moyen mobilisé par les classes moyennes pour influencer les politiques locales ; les enquêtés s'appuient également sur des associations locales pour améliorer leur cadre de vie et exercer une pression sur la municipalité.

8.2.3. Un investissement associatif pour peser sur les politiques locales

Certains enquêtés militent dans des associations locales destinées à faire pression sur les politiques locales pour améliorer leur quartier et leur cadre de vie. Dans certains cas, ce militantisme associatif va de pair avec une implication dans les instances de démocratie participative. Parmi ces lobbyistes, il faut distinguer deux cas de figure : les militants associatifs qui cherchent à influencer les politiques locales mais sont en bonne entente avec la municipalité communiste ; les militants associatifs dont l'action s'inscrit dans une logique d'opposition politique.

a) Militer dans une association pour participer aux politiques locales

Les lobbyistes associatifs en bonne entente avec la municipalité sont impliqués dans la démocratie participative locale, mais en complément de cet investissement, ils ont ressenti le besoin de créer une association ou militer dans une association pour participer aux politiques locales dans un domaine précis, les déplacements en vélo dans leur ville. A Saint-Denis, quatre de nos enquêtés militent dans l'association *Vélo à Saint-Denis*, créée par Guy et sa compagne. A Bagnolet, Arnaud a également créé une association pour faciliter les déplacements en vélo[43]. Les enquêtés investis dans ces associations sont militants ou sympathisants des Verts, à une exception. Mais cela ne les empêche pas de soutenir la municipalité communiste, sauf dans le cas d'Arnaud qui est militant écologiste depuis son plus jeune âge. Il explique qu'il avait créé son association pour faire du lobbying auprès de la municipalité, pour obtenir la création de pistes cyclables dans la ville :

> « Alors moi j'avais créé, j'avais créé une association qui n'a jamais marché, le truc c'était, c'était pour… bon j'avais suivi pas mal les ateliers d'urbanisme à Bagnolet, j'étais dans le groupe Vert de Bagnolet, j'avais envie que les choses bougent un petit peu, j'ai créé ça pour

43. Arnaud a participé à la démocratie locale quand il y avait des occasions, mais les réunions sont assez rares à Bagnolet depuis quelques années.

> faire un petit peu un lobby auprès de la mairie pour essayer de faire évoluer la place des circulations douces dans la ville parce que c'est une ville qui est très bagnole, très très mal foutue, il n'y avait quasiment pas et il y en a toujours pas, de pistes cyclables, pas d'endroit vraiment protégé, pas de zone 30… Alors j'ai, avec cette association j'ai suivi un projet de circulation douce sur Bagnolet qui était super intéressant…euh, alors c'était la mise en place de voies de circulation douce dans la ville, ils avaient fait faire une étude par un cabinet extérieur, ils avaient consulté différentes personnes dont moi, euh… C'était un projet vachement intéressant où il y avait des changements d'affectation de circulation […] Voilà et puis ça a été abandonné. »
>
> Arnaud, 51 ans, technicien dans l'audiovisuel, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Cette association lui avait permis de participer à une concertation dans le cadre d'un projet de circulation douce, qui n'a finalement pas été réalisé. Il n'évoque dans la description de ce projet « vachement intéressant » que des voies de circulation douce situées dans le centre de Bagnolet et ses environs, donc à proximité immédiate de son domicile et il ne mentionne pas les quartiers plus éloignés ou plus populaires de la ville. Il ne s'occupe plus de son association depuis plusieurs années, le projet ayant été abandonné mais il n'exclut pas de la réactiver pour continuer son lobbying si « les prochaines municipales [2014] nous amènent quelqu'un de plus intéressant ». Si à l'époque où il a monté son association il cherchait à collaborer avec la municipalité, il a ensuite participé aux campagnes municipales dans l'opposition avec le parti des Verts, en 2008 et 2014.

A Saint-Denis, ce sont les mêmes raisons qui ont conduit Guy et sa compagne à créer l'association *Vélo à Saint-Denis*, peu de temps après leur installation à Saint-Denis. Alors qu'ils avaient l'habitude de se déplacer en vélo lorsqu'ils habitaient à Paris, Guy et sa compagne se sont vite rendu compte que son usage était plus compliqué à Saint-Denis, en particulier pour rejoindre le centre-ville depuis la Plaine, où ils vivaient. Pour faciliter les déplacements en vélo dans la ville et participer à la concertation locale dans le cadre de l'élaboration du plan vélo de l'agglomération, ils ont donc fondé une association dont Guy est trésorier et sa compagne présidente. Consultant en politiques publiques, Guy connaît bien le fonctionnement des dispositifs participatifs et de concertation. Il a mobilisé ses ressources professionnelles pour participer à l'élaboration des politiques locales. La création de l'association leur a également permis de nouer des relations de voisinage avec d'autres classes moyennes qui partagent leurs préoccupations. Ils sont également parvenus à mobiliser des habitants impliqués dans la démarche quartier de la Plaine, dont certains font partie de nos enquêtés, comme Jean-Louis. Ce dernier est très investi dans la vie locale ; il est militant communiste, il participe aux réunions de démarche quartier et au conseil de quartier, il est actif dans diverses associations dont *Vélo à Saint-Denis* :

> « A Vélos A Saint-Denis on a fait plein d'initiatives aussi, ouais de marquage au sol, tout ça pour faire avancer les pistes cyclables plus vite ou différemment de la façon dont la communauté voulait faire avancer. Donc à Porte de Paris, c'est un peu grâce à nous qu'il y a les marquages là maintenant sur le trottoir, qui contournent la Porte de Paris. Pareil on faisait ça de temps en temps. Là il y a une réunion encore bientôt, là, le 21 mai, là. On va à Saint-Denis pour suivre ce travail. »
>
> Jean-Louis, 57 ans, ancien ouvrier dans le public, en couple avec enfant, la Plaine Saint-

Denis

Comme l'exprime Jean-Louis, cet investissement associatif a permis d'influencer les politiques locales, et il en retire d'ailleurs une fierté. Ce « nous » qu'emploie Jean-Louis fait référence au petit noyau de classes moyennes militant dans l'association ; ses propos montrent clairement que leur poids dans les politiques locales leur permet d'exprimer une domination symbolique dans le quartier, tout en la minorant (« c'est un peu grâce à nous »).

Ces lobbyistes mobilisent donc leurs ressources professionnelles, associatives et s'appuient sur leurs réseaux de sociabilité locale pour chercher à prendre part à la fabrique des politiques locales. Mais ils n'adoptent pas une logique d'opposition à la municipalité et cherchent plutôt à être associés aux politiques locales, au-delà de ce que permettent les dispositifs participatifs locaux, potentiellement ouvert à tous.

b) Le militantisme associatif contre la municipalité

D'autres enquêtés ont créé des associations pour faire pression sur les autorités municipales, mais dans une logique d'opposition politique. C'est le cas d'Hélène, aujourd'hui retraitée et de Sandrine, âgée de 45 ans, qui vivent toutes deux dans le centre de Saint-Denis. Hélène, issue d'une famille ouvrière, a grandi à Saint-Denis, dans les logements dégradés et sans confort du centre ancien. Elle n'a pas fait d'études supérieures mais a connu une ascension professionnelle grâce à des promotions internes, et a fini sa carrière comme cadre dans l'édition. Elle a vécu à Paris une quinzaine d'années, où elle était propriétaire dans le 18ème arrondissement. Dans les années 1970, elle est revenue vivre à Saint-Denis pour s'occuper de sa mère qui vivait très mal son expropriation liée à la rénovation du centre de Saint-Denis. Hélène a finalement acheté un appartement dans le couvent des Ursulines en 1976, où elle vit toujours. Hélène est très attachée à ce bâtiment, qu'elle investit d'une haute valeur symbolique parce qu'il s'agit d'un monument classé[44]. Selon elle, ce sont les monuments historiques et le patrimoine ancien qui donnent une « âme » à la ville de Saint-Denis, et la distinguent d'autres banlieues populaires de Seine-Saint-Denis :

> « Donc, il reste quand même si vous voulez, l'âme de la ville, pourquoi : parce que c'est un centre-ville ancien. Et que dans le 93, c'est une des rares villes où vous avez un bâtiment classé de la qualité du… de la Basilique, qui mine de rien est là, c'est une présence très forte, dans ce centre-ville. »
>
> Hélène, 70 ans, ancienne cadre dans l'édition, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

A travers cette appropriation patrimoniale, Hélène cherche à se distinguer des classes populaires, et affirmer son appartenance à des classes moyennes dotées d'un capital culturel élevé. A la fin des années 1990, elle s'engage dans une lutte contre un projet immobilier « monstrueux » à proximité de chez elle, qui menace son cadre de vie et prévoit le passage d'une voirie dans le couvent des Ursulines. Avant cela, Hélène n'était pas investie dans la vie locale, « dans aucun parti

44. C'est en réalité le porche du couvent qui est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Hélène a longtemps été présidente du conseil syndical, afin de sauvegarder et entretenir le bâtiment.

politique, ni dans aucun mouvement associatif ». Mais lorsque le projet, mis en suspens pendant un an, a été à nouveau d'actualité, elle a « décidé de monter au créneau » et de « prendre les choses en main », sous-entendant ainsi que la contestation n'avait pas été menée de façon assez vigoureuse avant son implication. Elle a pris la tête de la contestation, en devenant présidente de l'association, et a fédéré les habitants contre le projet, qui a été abandonné[45]. A travers cette lutte, elle est devenue une figure du quartier, bien connue des élus locaux qui lui ont proposé de rejoindre le conseil municipal au moment de la campagne pour les élections municipales de 2001 :

> « Alors, j'ai été élue en 2001. En fait, c'est Patrick Braouezec qui m'a demandé de venir rejoindre l'équipe municipale. J'arrêtais mes activités professionnelles à ce moment-là puisque j'avais atteint le quota nécessaire pour m'arrêter et Patrick Braouezec, qui était donc le maire de la ville à cette époque-là, euh, me connaissait parce que j'avais pris la tête d'une association de quartier […] Et comme j'étais à la tête de l'association, parce que j'avais repris, si vous voulez, les choses en main, Patrick Braouezec était un homme plutôt malin, il s'est dit cette fille là il vaut mieux qu'on l'ait dans notre camp que contre nous. Et au bout de deux ans, il m'a demandé si j'étais d'accord pour rentrer dans l'équipe de gauche. Alors, bon moi j'étais pas du tout inscrite au Parti Communiste, ça me tentait pas des masses, d'entrer dans un mouvement de…dans une municipalité de gauche, surtout avec une présence forte du PC, j'ai jamais été communiste, et je le serai jamais d'ailleurs. Et alors j'ai beaucoup hésité. »
>
> Hélène, 70 ans, ancienne cadre dans l'édition, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

N'étant pas sympathisante communiste, Hélène a beaucoup hésité à rejoindre l'équipe municipale, mais elle a finalement accepté la fonction d'adjointe à la culture qu'on lui proposait. Pour Hélène qui se dit « autodidacte », accéder à cette fonction à l'issue de sa carrière professionnelle représentait la confirmation de son ascension sociale, et revêt une forte valeur symbolique, étant donné l'importance qu'elle accorde à la culture. Hélène exprime une adhésion aux politiques culturelles menées à Saint-Denis :

> « Non, parce que dans le domaine de la culture, si vous voulez, ce qui est fait par les municipalités de gauche, et particulièrement les municipalités communistes, c'est plutôt bien. Hein, les communistes ont porté, si vous voulez, dans les années 40/45, une ambition au niveau de la culture qui a été extrêmement bénéfique pour la culture. Ils ont créé tout un tas d'entités qui ont permis à la culture de se développer, et ici, ça a été très caractéristique puisque ils ont été à l'origine de la création du Théâtre Gérard Philippe, ils ont aussi racheté le Couvent des Carmélites pour en faire un musée d'art et d'histoire, ils ont créé une école de musique, mis en route un Festival de musique qui a un rayonnement très important. Et ils ont fait des choses extraordinaires y a, disons 30 ans, ils étaient extrêmement opérationnels sur le plan culturel. »
>
> Hélène, 70 ans, ancienne cadre dans l'édition, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

En revanche, elle est en désaccord avec la politique de peuplement menée par la municipalité, qui n'est selon elle pas favorable aux classes moyennes. Elle est opposée à la position de la

45. Ce n'est que 10 ans plus tard qu'une nouvelle opération d'aménagement a été réalisée sur cette friche (opération d'aménagement Condroyer, cf. chapitre 6).

municipalité sur le droit de vote des étrangers[46], ce qui l'a conduit à quitter l'équipe municipale pendant son mandat :

> « Lina : Et vous êtes pas d'accord sur la politique, enfin c'est plutôt en général avec la politique de la municipalité, ou plus dans le domaine de la culture juste ?
>
> Hélène : Ah, non, non. C'était pas que dans le domaine de la culture. C'est la position… […] De ce point de vue-là, j'avais pas grand-chose à leur reprocher. Par contre, si vous voulez, en tant qu'habitante, et en tant que citoyenne de la ville, j'ai constaté que la qualité de vie se dégradait, se dégradait très vite, que la ville portait un poids, si vous voulez, énorme, qui n'était plus maîtrisé, à mon avis, et que ça posait véritablement de très très grandes difficultés aux gens, et particulièrement aux classes moyennes. Voilà. Donc si vous voulez, je ne pouvais pas dénoncer ouvertement tout ce qui me choquait. Ce qui a été le détonateur, ça a été le référendum que le maire a organisé : un référendum pour le droit de vote des étrangers, et ceci était fait en prévision des élections municipales, parce qu'il souhaitait que les jeunes, notamment, s'inscrivent massivement sur les listes pour pouvoir voter. »
>
> Hélène, 70 ans, ancienne cadre dans l'édition, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

Finalement, son intégration au sein de l'équipe municipale n'a fait que renforcer son opposition politique aux élus communistes. La tactique employée par Patrick Braouezec, consistant à intégrer cette opposante dans l'équipe municipale, est révélatrice de la fragilité de la municipalité communiste : pour éviter sa déstabilisation, les élus communistes cherchent à contrôler les opposants et à s'y allier, afin de conserver la tête de la municipalité. En banlieue rouge, cela est illustré par la généralisation des listes d'union de la gauche depuis les années 1980, qui ont permis au Parti communiste de rester à la tête d'un certain nombre de municipalités, sans y être toutefois aussi hégémonique qu'avant (cf. chapitre 2). Mais Hélène n'a pas réussi à trouver un terrain d'entente avec les élus communistes. Elle a grandi à Saint-Denis dans une famille ouvrière, mais elle a été scolarisée dans l'enseignement catholique et a fait partie des jeunesses catholiques ouvrières dès son plus jeune âge, ce qui explique aussi son attachement aux monuments religieux de la ville comme la Basilique :

> « Parce que, pour tout vous dire, on a quand même été très élevés par les milieux catholiques. Si vous voulez, dans ma jeunesse, y avait deux, pour les jeunes, y avait deux issues possibles : ou on était récupéré par la municipalité, qui était une municipalité communiste et on entrait dans les mouvements organisés par la municipalité, pour les jeunes hein. Ou on n'était pas communiste, et on était chez les catholiques. Et moi j'ai… alors j'ai fait mes études chez les sœurs de Saint-Vincent-de-Paul, rue Albert Walter, et puis j'y suis restée jusqu'à 18/19 ans, et j'ai fait partie de groupements de jeunes, mais catholiques. Mes frères étaient scouts, ils faisaient partie de l'Avant-Garde de Saint-Denis, qui était organisée par le curé de la Basilique[47]. C'était l'époque où l'Eglise était très présente dans la société, hein, elle était très militante hein pour les, pour les pauvres. Elle a complètement déserté cette fonction parce qu'y a pas assez de vocation si vous voulez hein. Mais à l'époque, y avait les bonnes

46. Nous revenons sur la position d'Hélène sur cette question et son rapport à la mixité sociale dans le chapitre 9.

47. Ce groupement d'encadrement des jeunes par l'Eglise catholique est évoqué dans la thèse de B. Bréville (Bréville 2011, p.201). A ce sujet, il a montré que « les formes prises par les aides sociales catholique et communiste à Saint-Denis sont assez proches, tant sur le plan de la satisfaction des besoins élémentaires que sur les loisirs. » (Ibid., p. 197).

> sœurs, y avait les prêtres, etcetera et si vous voulez, je sais pas si vous avez eu déjà l'occasion de voir les films sur Don Camillo, bah c'était complètement ça quoi : c'était le curé de la Basilique, Don Camillo, contre Pepone, le maire, le maire communiste quoi. Et ils se partageaient l'éducation des jeunes si vous voulez, vous voyez. Et moi j'étais pas dans le versant communiste, j'étais dans le versant catholique. Voilà. Donc ça créait des liens, avec cette ville et y avait un véritable attachement, à la Basilique notamment. Pour moi, la Basilique, bien que j'aie abandonné toute pratique religieuse, et que je n'aie pas du tout envie de me réinscrire dans ce militantisme catholique dont j'ai complètement décroché, et auquel je ne crois plus d'ailleurs, mais je reste profondément attachée à ça. C'est ma culture, si vous voulez, de base. »
>
> Hélène, 70 ans, ancienne cadre dans l'édition, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

Dans ses propos, Hélène décrit les affrontements entre parti communiste et catholicisme social sur le terrain de l'encadrement des jeunes, caractéristiques de la banlieue rouge dans l'entre-deux-guerres et jusque dans les années 1960 (Bréville 2011; Fourcaut 1986). Hélène n'a donc jamais été militante ou sympathisante communiste, n'a jamais voté communiste, mais elle affirme avoir « une sensibilité de gauche ». Après avoir quitté l'équipe municipale, aux élections de 2008, elle a soutenu la liste socialiste contre celle de Didier Paillard :

> « Ah non, j'ai jamais voté communiste. Je me suis abstenue, s'il fallait et j'ai poussé les socialistes à faire une liste à part aux dernières élections. Et je, et j'ai donné mon soutien à la liste socialiste. Inutile de vous dire que j'ai été considérée comme une traîtresse par les communistes. Parce que c'était le maire communiste Braouezec qui m'avait fait rentrer dans l'équipe. Et les gens n'ont pas compris. 'Comment as-tu pu faire une chose pareille, par rapport à Braouezec et tout ça ?' Je dis 'attends, je suis pas rentrée dans l'équipe municipale pour faire plaisir à Braouezec, j'y suis rentrée parce que je sentais que je pouvais être utile. Et si je suis pas d'accord avec eux, je marque mon désaccord en soutenant une autre liste. On est en démocratie.' »
>
> Hélène, 70 ans, ancienne cadre dans l'édition, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

La trajectoire résidentielle et sociale de Sandrine est très différente. Elle s'est installée avec son mari dans le centre de Saint-Denis en 1994, où ils ont fait l'acquisition d'un logement de 220 m^2 dans un immeuble ancien. Elle a grandi dans un quartier aisé de la capitale, dans le 5ème arrondissement près du Panthéon, dans un grand logement au loyer encadré par la loi de 1948, mais elle vient d'un milieu assez modeste[48]. En situation d'échec scolaire, elle a arrêté son parcours scolaire en seconde et n'a pas passé le baccalauréat. Elle a ensuite connu une carrière professionnelle assez heurtée, enchaînant les emplois dans différents domaines, dans le secrétariat, l'hôtellerie en Afrique. Elle projetait de repartir en Afrique lorsqu'elle a rencontré son mari, un photographe : ils ont loué un logement dans le 13ème arrondissement parisien avant de venir s'installer à Saint-Denis, où ils ont eu deux enfants, âgés aujourd'hui de 11 et 15 ans. A l'époque, elle travaillait comme technicienne dans la publicité. En 2002, huit ans après son installation à Saint-Denis, elle a pris l'initiative de lancer une pétition pour exiger l'éviction d'une

48. Ses parents peuvent être qualifiés de « petits-moyens » (Cartier et al. 2008) : sa mère était femme au foyer, et son père avait une petite entreprise dont il s'est peu occupé, qui a ensuite fait faillite. Ses parents se sont séparés et son père a connu de grandes difficultés financières et une trajectoire sociale descendante : « il avait une belle vie et puis il a tout perdu quoi » (entretien Sandrine).

entreprise d'équarrissage de porc dans son quartier, à l'origine de mauvaises odeurs. Cette pétition a recueilli les signatures de nombreux habitants du centre-ville, mais aussi d'autres quartiers de Saint-Denis touchés par cette nuisance. Elle lui a permis de tisser des relations de sociabilité avec ses voisins et l'un d'entre eux, un chercheur dans le public propriétaire dans le quartier, a suggéré de créer une association. Au début de l'année 2002, Sandrine a créé l'association *Saint-Denis Environnement*, pour obtenir l'éviction de l'entreprise et au-delà, « pour lutter contre les nuisances en général, de l'air, de l'eau, du sol » à Saint-Denis :

> « Euh… bon dans les statuts, c'est lutter contre les nuisances en général hein, de l'air, de l'eau, du sol, enfin bon. Mais euh, parce qu'il fallait créer des statuts, et que surtout on voulait pas se cantonner à créer une association, seulement pour, pour éjecter cette entreprise quoi. Euh… parce que c'est clair qu'on voulait, on voulait que cette entreprise disparaisse euh, du quartier, et, et soit implantée dans une zone où y avait pas d'habitations, pas de, pas de commerces, dans une zone industrielle quoi. Mais il faut savoir qu'avant le quartier de la… Saint-Denis c'était quand même très industriel et que cette entreprise, bah elle est là depuis euh, un siècle euh….avant y avait des champs de betterave autour, et que la ville s'est construite autour de l'entreprise. Mais elle a, elle avait plus sa place dans un quartier euh, dans un quartier comme ça quoi. »
>
> Sandrine, 45 ans, agent immobilier indépendante, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Selon elle, il fallait faire disparaître cette entreprise, qui « n'avait plus sa place dans un quartier comme ça », avec les traces du passé industriel du quartier. Avant cette pétition et la création de l'association, Sandrine n'était pas investie dans la vie locale, comme Hélène :

> Et sur le, enfin sur le…sur le site là de, des élec… le site *Saint-Denis Citoyen*, j'ai vu qu'en fait, avant d'arriver à Saint-Denis, vous étiez pas du tout dans la vie associative ?
>
> « Non, pas du tout. Non, non. Ouais, vous avez vu ça ? »
>
> Ouais. Et comment ça se fait que…
>
> « Ah bah parce que euh….bah parce que forcé… c'est… les choses ont fait que forcément, au bout d'un moment, quand on en a ras-le-bol, bah on se dit si le seul moyen… si le seul moyen c'est de s'impliquer dans, dans la ville pour que les choses bougent, bah il faut y aller quoi. Donc on a créé *Saint-Denis Environnement*, parce qu'il y avait cette histoire de pollueur là et que la ville faisait pas grand-chose en fait. »
>
> Sandrine, 45 ans, agent immobilier indépendante, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Après l'arrêt de l'activité de l'entreprise d'équarrissage, Sandrine est restée à la tête de *Saint-Denis Environnement* pendant 5 ans : à l'époque elle travaillait à mi-temps ce qui lui permettait de consacrer du temps à l'association, et d'être membre d'autres associations locales[49]. Ensuite, Sandrine a quitté son poste de présidente lorsqu'elle a changé de profession et été embauchée dans une agence immobilière à Saint-Denis. Elle a ainsi pu reconvertir les ressources acquises lors de son expérience associative locale, en particulier sa connaissance de la ville et son insertion

49. Sandrine est membre de l'*Association contre la violence à Saint-Denis/Plaine Commune*, créée en 2004 suite à l'agression d'une jeune femme dans sa voiture. Elle semble en sommeil depuis 2010, son site n'étant plus actualisé : http://contrelaviolence.unblog.fr. Sandrine est également membre de *l'Union des associations des riverains du Stade de France*, qui lutte contre les nuisances autour du Stade de France, et de *Franciade*.

dans les réseaux de sociabilité locaux. En 2008, elle a été candidate à la municipalité contre le Parti communiste, à la tête d'une liste « citoyenne », *Saint-Denis Citoyen*.

Dans les trajectoires de Sandrine et Hélène, les ressources acquises en militant à la tête d'une association locale ont été reconverties dans le champ politique local.

8.2.4. Militer dans la vie politique locale à Saint-Denis, du soutien à la municipalité communiste aux mouvements d'opposition

Comme Sandrine ou Hélène, certains enquêtés se sont investis dans la vie politique locale, pour militer contre l'équipe municipale en place, ou pour soutenir la majorité. Ces militants ne sont pas nécessairement affiliés à un parti politique. Leur militantisme politique est avant tout un engagement local, à l'échelle de leur commune de résidence. Dans la majorité des cas, cet engagement a pris la forme d'un soutien actif ou d'une participation à une liste présentée aux élections municipales de 2008 ou 2014, se limitant à la période électorale. D'autres sont impliqués de manière constante dans la vie politique locale, voire militent au sein de partis politiques.

Un cinquième des enquêtés sont des militants politiques locaux[50], à Saint-Denis ou Bagnolet. A Bagnolet, ils ont tous milité contre l'équipe municipale. Cet engagement contre une majorité communiste est avant tout lié à la personnalité du maire M. Everbecq, indépendamment de son appartenance au Parti communiste. La couleur politique ne semble pas avoir directement influencé leur choix. D'ailleurs, certains se situent plutôt à l'extrême-gauche de l'échiquier politique, et votent en général pour le Front de Gauche. Ces militants bagnoletais ont pris part à la campagne municipale des Verts en 2008 ou en 2014, au sein de « la liste citoyenne » menée par Mireille Ferri, membre d'Europe Ecologie les Verts et élue au conseil régional d'Ile-de-France[51]. L'engagement dans la vie politique locale des enquêtés bagnoletais n'étant pas directement lié à la couleur politique de la municipalité, nous ne le développons pas davantage[52].

A Saint-Denis en revanche, les enquêtés qui ont milité contre la municipalité communiste, et ceux qui l'ont soutenue se répartissent de manière équilibrée. Les militants favorables à la municipalité communiste sont tous adhérents à des partis politiques, ce qui n'est pas le cas des militants luttant pour renverser la municipalité communiste, à une exception près. Certains

50. Nous désignons ainsi l'ensemble des enquêtés qui se sont investis, de manière ponctuelle ou plus continue, dans la vie politique locale, qu'ils soient adhérents à un parti politique ou pas.

51. Les entretiens avec les Bagnoletais ont été réalisés avant le début de la campagne municipale, mais j'ai nous avons ensuite recroisé mes enquêtés, et j'ai appris leur participation à la campagne de « la liste citoyenne ». La compagne de l'un d'entre eux, qui n'était pas du tout investie dans la vie locale au moment où je l'ai rencontrée, est même élue au sein de l'opposition municipale depuis les élections de 2014 (la liste citoyenne menée par Mireille Ferri ayant refusé de fusionner avec la liste PS).

52. Nous notons d'ailleurs que les militants politiques bagnoletais ont, à une exception près, un rapport positif à la mixité sociale et sont satisfaits de la composition sociale de leur quartier. Ce n'est pas le cas des militants dionysiens qui s'engagent contre la municipalité communiste, qui sont bien plus éloignés de l'extrême-gauche. Ils se prononcent contre les politiques de peuplement de la municipalité communiste, et déplorent la surreprésentation de populations pauvres et immigrées.

revendiquent même l'apolitisme de leur engagement local, comme nous allons le voir.

a) Les militants de gauche qui soutiennent la municipalité communiste

A Saint-Denis, les enquêtés engagés pour soutenir la municipalité communiste sont tous adhérents à des partis politiques, mais pas au Parti communiste. Ils sont adhérents à des partis d'extrême-gauche (Lutte Ouvrière, Front de Gauche), et au Parti socialiste dans un cas. Les militants d'extrême-gauche suivent les directives des sections locales de Lutte Ouvrière et du Front de Gauche, qui soutiennent la municipalité communiste. Quant à Michèle, elle milite au Parti socialiste depuis de nombreuses années, mais elle soutient la majorité communiste, comme une fraction locale du Parti socialiste, menée par Georges Sali[53]. Jusqu'en 2014, le fils de Michèle était élu socialiste au sein de la majorité municipale, adjoint à la politique de la ville.

Ces militants de gauche étaient pratiquement tous déjà engagés politiquement avant de s'installer à Saint-Denis. Michèle vient d'une famille de « la classe intellectuelle », où « le socialisme est héréditaire », et elle a toujours milité au Parti socialiste. Ancienne chercheuse au CNRS, elle est aujourd'hui à la retraite. Quant à Jean-Louis, un retraité de 57 ans, il a grandi à Saint-Ouen dans une famille ouvrière, et était ouvrier à la RATP. Il a milité dans divers partis d'extrême-gauche depuis son adolescence (Ligue Communiste Révolutionnaire, Nouveau Parti Anticapitaliste, et Front de Gauche). Il a contribué à la mise en place d'un groupe local Front de Gauche dans son quartier, à la Plaine Saint-Denis. Agé de 35 ans, Sylvain est plus jeune, et il militait déjà depuis dix ans à Lutte Ouvrière lorsqu'il est venu s'installer à Saint-Denis avec sa femme. Il a des origines sociales aisées : son père est médecin et sa mère professeure, et il a grandi dans des quartiers plutôt aisés. Diplômé de l'école polytechnique, il est chercheur au CNRS. Seule Sarah n'était pas militante politique avant d'emménager à Saint-Denis. Elle a grandi dans un village en Angleterre, et a immigré en France pour y faire ses études, puis elle est devenue traductrice. Après une étape résidentielle à Paris près de la Gare de l'Est, elle s'est installée à Saint-Denis en 1995 avec son compagnon, dans un logement social situé au Nord de la ville. Six ans plus tard, ils ont acheté un logement dans le centre de Saint-Denis, qu'ils ont entièrement réhabilité. C'est à Saint-Denis que Sarah a commencé à militer à Lutte Ouvrière, et elle a été conseillère municipale au sein de la majorité communiste entre 2008 et 2014.

Parmi ces militants de gauche, seul Jean-Louis a des origines ouvrières, mais il a connu une forte ascension sociale grâce à sa carrière au sein de la RATP, qui lui permet de disposer d'une retraite confortable. Il s'est marié avec une femme qui a fait de longues études et travaille dans la fonction publique territoriale. Les autres militants de gauche ont tous des origines sociales aisées et n'ont pas grandi en banlieue rouge comme Jean-Louis. Hormis Sarah qui est traductrice dans le secteur privé, ils travaillent ou ont tous travaillé dans le secteur public.

Dans sa thèse sur Ivry-sur-Seine, D. Gouard a mis en évidence le déplacement sociologique de l'assise communiste, des milieux ouvriers vers une aristocratie politique locale, composée de

53. A Saint-Denis, le Parti socialiste est divisé entre la fraction alliée à la majorité communiste (derrière Georges Sali), et celle qui est opposée au Parti communiste (derrière Matthieu Hanotin aux élections municipales de 2014).

classes moyennes diplômées (Gouard 2011)[54]. A Saint-Denis, nous retrouvons également ce profil de militants d'extrême-gauche, proches de la municipalité communiste, et appartenant aux classes moyennes diplômées. Mais nos enquêtés ont une trajectoire résidentielle différente des classes moyennes militantes ivryennes. Alors que les militants étudiés par D. Gouard sont ancrés à Ivry-sur-Seine, parfois depuis plusieurs générations, les militants de gauche dionysiens n'ont pas grandi en banlieue rouge, à l'exception de Jean-Louis[55]. Leur installation à Saint-Denis, au-delà d'une préférence pour les quartiers populaires, est révélatrice de leur affiliation politique à l'extrême-gauche, sauf dans le cas de Sarah, qui est devenue militante après son installation en banlieue rouge.

Les militants de gauche sont également très investis dans la vie locale, à l'exception de Sylvain. Cumulant diverses formes d'investissement local, ils se rapprochent des habitants décrits par H. Nez et J. Talpin, impliqués dans la démocratie participative en banlieue rouge (Nez & Talpin 2010). Michèle est très active dans la démarche quartier, elle milite également chez RESF, et héberge un sans-papier chez elle. Quant à Jean-Louis, en plus de son engagement au Front de Gauche, il est impliqué dans le comité de quartier de la Plaine, actif dans diverses associations locales, membre de la FCPE et militant chez RESF. Sarah est aussi membre de la FCPE et militante chez RESF. A une exception, tous les militants de gauche cumulent donc les formes d'investissement dans la vie locale. Ils ont un rapport positif à la mixité sociale, et ils sont engagés dans la défense des populations défavorisées[56].

b) Militer pour renverser la municipalité communiste : *Saint-Denis Citoyen*, une liste d'habitants sans étiquette politique créée par des classes moyennes aux élections municipales de 2008

A la différence des militants de gauche, les enquêtés mobilisés pour renverser la municipalité communiste ont tous un rapport négatif à la mixité sociale. Ils sont opposés aux politiques de peuplement menées par la majorité, et déplorent la surreprésentation de populations pauvres et immigrées. C'est avant tout ce rapport négatif à la mixité sociale[57] qui motive leur engagement dans la vie politique locale. Deux d'entre eux ont participé à la campagne électorale du Parti socialiste en 2008 ou 2014, dans la fraction opposée à la majorité communiste. Quant à Sandrine et Daniel, ils ont créé une liste « citoyenne » sans étiquette politique aux élections municipales de

54. Suite à la publication d'un ouvrage tiré de sa thèse, *La banlieue rouge, ceux qui reste et ce qui change*, les commentateurs du livre ont insisté sur le terme de « bocos » ou « bourgeois-communistes », comme le souligne P. Boulland dans une note de lecture (Boulland 2014; Gouard 2013). Mais D. Gouard ne reprend pas à son compte ce terme indigène, employé par un de ses enquêtés, qui fait référence au terme répandu de « bobos », « bourgeois-bohêmes ».

55. Cette différence tient aux objets d'études : alors que D. Gouard s'intéresse à l'effet du renouvellement des générations sur le communisme municipal, nous analysons l'inscription résidentielle des classes moyennes installées en banlieue rouge, mais avec des anciennetés variables (allant de quelques mois à plus de 20 ans). Parmi nos enquêtés, seuls deux ont grandi en banlieue rouge : Jean-Louis à Saint-Ouen et Hélène a Saint-Denis, mais qui est opposée à la municipalité communiste.

56. Nous revenons sur cette forme spécifique d'engagement dans le chapitre 9.

57.Pour plus de détails sur leur rapport à la mixité sociale, se reporter au chapitre 9.

2008, *Saint-Denis Citoyen,* dont ils occupaient les deux premières places. Sandrine, l'ancienne présidente de *Saint-Denis Environnement*, était la tête de liste. Daniel, âgé de 53 ans, cadre dans le milieu sportif, était le 2ème sur cette liste. Il s'est installé dans le centre de Saint-Denis après son divorce, où il a acheté une maison de 250 m^2. Lorsque le mouvement citoyen s'est constitué, il habitait à Saint-Denis depuis deux ans et demi. Comme Sandrine, il est d'origine modeste et a connu une trajectoire sociale ascendante[58]. Rapidement après son installation à Saint-Denis, il s'est investi dans la vie locale pour s'approprier l'espace public, en luttant contre la délinquance, le trafic de drogue et la prostitution.

A l'origine, le groupe d'habitants à l'initiative de la liste *Saint-Denis Citoyen* était constitué de classes moyennes résidant dans le centre de Saint-Denis, préoccupées par la dégradation de la ville et l'insécurité, en particulier à proximité de la Gare de Saint-Denis, où l'espace public était occupé par des toxicomanes et des commerçants de rue d'origine africaine. L'insertion de Sandrine dans les réseaux de sociabilité locaux, grâce à son militantisme associatif à la tête de *Saint-Denis Environnement*, a permis de rassembler un groupe de 50 personnes environ, à partir d'octobre 2007. Selon Daniel, les personnes les plus actives dans ce groupe travaillaient toutes dans le secteur privé : il évoque un consultant dans la finance, une cadre commerciale, des chefs d'entreprise, ou encore des étudiants en droit. A l'époque, Sandrine était cadre dans une agence immobilière à Saint-Denis, et son patron s'est également présenté sur la liste, parmi les premiers. Ensuite, le groupe s'est élargi pour intégrer des habitants d'autres quartiers, de milieux plus modestes et d'origine immigrée afin de s'assurer une assise électorale, notamment auprès des classes populaires. Daniel présente *Saint-Denis Citoyen* comme la liste la plus représentative de la population dionysienne :

> « On avait la liste pratiquement la plus multi-ethnique de tout Saint-Denis qui se présentait, même beaucoup plus que celle du maire, avec des jeunes, des vieux, des chômeurs, des retraités, des gens actifs, des chefs d'entreprise, enfin voilà. »
>
> Daniel, 53 ans, cadre dans le milieu sportif, divorcé avec enfant, centre de Saint-Denis

Mais l'initiative de créer ce mouvement citoyen émanait de classes moyennes du centre de Saint-Denis, qui occupaient les premières places sur la liste.

Saint-Denis Citoyen a surtout fait campagne contre la municipalité communiste :

> « Il y a un ras-le-bol général. Je pense que les gens veulent que cette ville change, les gens veulent se réapproprier la ville, ils sentent qu'on est en train de tuer la ville de Saint-Denis et aujourd'hui, il faut faire quelque chose pour ces gens, la société civile, qui à Saint-Denis ne croit plus en la politique qui est menée depuis des années sur cette ville. »
>
> Sandrine, tête de liste Saint-Denis Citoyen, vidéo de campagne[59]

Sandrine souligne la perte de légitimité du parti communiste à Saint-Denis, la majorité municipale n'étant élue qu'avec 7 000 voix environ pour près de 40 000 inscrits, grâce à des

58. Son père était ébéniste, et sa mère femme au foyer. Il est d'origine bourguignonne.

59.Cf. http://www.dailymotion.com/video/x4a3r4_sophie-durand-citoyen_news. Cette vidéo de campagne est très artisanale, pas très pro et fautes de syntaxe que nous avons corrigées. C'est également qq ch que souligne D. Gouard sur mouvement citoyen à Ivry.

Encadré 8.3. Le programme électoral de la liste Saint-Denis Citoyen

La campagne de *Saint-Denis Citoyen* était surtout dirigée contre la municipalité communiste « en place depuis des années et qui n'a rien changé » selon Sandrine, la tête de liste. Le discours des candidats de Saint-Denis Citoyen portait essentiellement sur les problèmes d'insécurité et de délinquance à Saint-Denis (prostitution, trafic de drogue, violence et agressions), sur la dégradation du cadre de vie (saleté, dégradation et paupérisation des commerces, dégradation des logements), sur le manque de mixité sociale de la ville et sa « ghettoïsation ». Outre l'opposition à la municipalité en place, peu de propositions concrètes étaient formulées, en dehors de la sécurité, la priorité de la liste : Saint-Denis Citoyen proposait d'instituer la vidéo-surveillance dans la ville, de renforcer la police municipale, d'accentuer la répression de la délinquance, ou encore de sécuriser les lieux occupés illégalement (squats), pour permettre « aux gens de se réapproprier la ville ». En termes de commerces, les membres de Saint-Denis Citoyen appellent à l'installation de commerces de proximité (boucheries, boulangeries), et dénoncent la prédominance de commerces communautaires (boucheries Halal, magasins de téléphonie). Mais ils ne proposent pas de mesures politiques concrètes en la matière. Dans le champ de l'habitat, la liste proposait la vente de logements HLM à leurs locataires et la rénovation de l'habitat insalubre, sans préciser concrètement les procédures et outils à mobiliser. Lors de cette campagne municipale de 2008, rappelons que le maire avait érigé en priorité la lutte contre l'habitat indigne (cf. chapitre 6). Le discours de Sandrine, la tête de liste, montre d'ailleurs une méconnaissance des enjeux d'habitat dans la ville, puisqu'elle avance que les logements insalubres du centre de Saint-Denis, notamment dans le quartier de la Gare, « sont très souvent des logements de la municipalité », alors qu'il s'agit essentiellement de logements privés. Enfin, Saint-Denis Citoyen propose une réduction des impôts locaux, qui pèsent sur les classes moyennes installées dans la ville.

personnes qui votent communiste « de génération en génération » :

> « Et donc, on a fait cette liste et euh… et on a, on a eu 1 284 voix, sur 39 000 inscrits, quand on sait que la mairie a été élue avec 7 200 voix comme tout le temps, parce que c'est toujours les mêmes qui votent en fait. C'est euh… c'est des histoires de famille hein, c'est de génération en génération, on vote communiste, et puis c'est une habitude quoi. Voilà, même si les gens sont pas contents, bah ils continuent à voter communiste quoi. Alors les gens sont pas contents à Saint-Denis hein. »
>
> Sandrine, 45 ans, agent immobilier indépendante, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Saint-Denis Citoyen cherchait à bénéficier du vote des nombreux abstentionnistes, en mettant en avant l'absence d'étiquette politique et d'affiliation à un parti :

> « On n'a pas d'étiquette politique, on veut rassembler au-delà des partis politiques, on en a assez d'entendre 'on va pas voter parce qu'on n'est pas d'accord avec la ville, on n'est pas d'accord avec la politique de la ville', donc tous ces gens qui vont pas aller voter aujourd'hui ils vont se reconnaître sur une liste citoyenne. […] Je pense que nous on a la volonté de faire bouger et faire changer les choses. Et les politiques actuellement en place, qui sont d'ailleurs en place depuis des années n'ont rien changé, et en plus la ville s'est dégradée, dégradée, dégradée, les gens le sentent, ils se disent mais on peut plus rien faire avec eux.
>
> Sandrine, tête de liste Saint-Denis Citoyen, vidéo de campagne

Selon Daniel, le mouvement représentait « une dynamique citoyenne avec des gens de tous bords ». Toutefois, les deux premiers de la liste, Sandrine et Daniel se considèrent tous deux de centre gauche :

> « Voilà. Mais euh…je pense que je suis euh…voilà, je me situe plus entre ouais, entre le Modem et les socialistes quoi. »
>
> Sandrine, 45 ans, agent immobilier indépendante, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Dans sa logique d'opposition à la municipalité en place, *Saint-Denis Citoyen* a refusé de s'allier au candidat du Parti socialiste qui présentait une liste distincte de la majorité communiste au 1er tour, mais qui prévoyait de s'unir aux communistes au 2ème tour :

> « On les a rencontrés, on leur a dit 'mais est-ce qu'au second tour, vous ferez l'union au second tour, ou est-ce que vous continuerez à être séparés ?'. Et ils ont dit 'on fera l'union'. On leur a dit 'bon ça sert à rien de faire séparé au premier tour si c'est pour faire l'union au second tour quoi'. Donc on a dit on fait notre liste. Sinon on n'aurait pas fait la liste. »
>
> Sandrine, 45 ans, agent immobilier indépendante, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

En effet, il était hors de question pour *Saint-Denis Citoyen* de se rallier aux communistes[60].

La sécurité était la priorité de campagne de *Saint-Denis Citoyen*, comme cela est indiqué dans la vidéo présentant la liste[61] (cf. encadré 8.3). Cela garantissait une assise électorale non négligeable, et permettait de rassembler des catégories de populations diverses, aux orientations politiques variées. Dans une formule performative, Sandrine affirme que « les problèmes d'insécurité à Saint-Denis, ça nuit au quotidien de tous les Dionysiens ». Mais au-delà de cette priorité, le programme de la campagne était peu structuré, peu concret et reflétait une méconnaissance de l'action publique locale, comme nous le soulignons dans l'encadré 8.3. En termes de peuplement, les premiers membres de la liste dénoncent la concentration de pauvres et la « ghettoïsation » de Saint-Denis, allant jusqu'à parler d' « usine de pauvres » :

> « Ouais. Euh…Mais voilà quoi, c'est euh….on aimerait que la ville évolue dans le bon sens. On aimerait qu'il y ait une vraie mixité sociale. Actuellement, euh…euh…on n'a pas l'impression qu'y ait une vraie mixité sociale dans cette ville, parce qu'on a l'impression qu'ils font des ghettos quoi. Des ghettos de pauvres, voilà. […] Moi je trouve pas que, qu'il y ait, c'est pas, c'est…pour moi c'est pas de la mixité sociale. Je trouve que euh…..y a des quartiers euh…où c'est euh…c'est ghettoïsé quoi. […]
>
> Q : Et les quartiers ghettoïsés, c'est par exemple ?
>
> La Gare. Le quartier de la Gare. Ouais, ouais, c'est le vrai point noir quoi. »
>
> Sandrine, 45 ans, agent immobilier indépendante, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Lorsque nous lui demandons quels sont les quartiers « ghettoïsés » à Saint-Denis, Sandrine ne mentionne que son quartier, celui de la Gare. Elle ne parle pas des autres quartiers de la ville, qu'elle connaît finalement peu malgré sa campagne électorale. Cet échange montre bien que les têtes de liste de *Saint-Denis Citoyen* étaient avant tout préoccupées par la dégradation et la

60. Sur cette question, un des membres de la liste précise : « une partie importante des acteurs de "Ma Ville Saint-Denis" a donc décidé de créer sa propre liste, menée par Sandrine, et baptisée "Saint-Denis Citoyen". Nous avons alors été immédiatement contactés par le PS. Georges Sali et Farid Oualouche ont rencontré Daniel, Sandrine et moi-même pour nous proposer une place – ou plusieurs – sur leur liste. La seule question que nous leur avons posée a été : "Que ferez-vous au 2e tour ?". Georges Sali a alors été catégorique : "Alliance avec le PC dans tous les cas". Nous avons insisté en précisant qu'une alliance entre nous dès le 1er tour était possible, mais que nous ne voulions en aucun cas être avec le PC au second. ».

Cf. http://saintdenis93.blog.fr/2008/03/14/mise-aux-points-de-saint-denis-citoyen-3875141/

61. Cf. http://www.dailymotion.com/video/x4a3r4_sophie-durand-citoyen_news.

paupérisation de leur quartier, mais aussi par le niveau élevé des impôts locaux pour les classes moyennes :

> « Et euh… et ici, euh… quand on a, quand on a… la classe moyenne, elle paye plein pot hein, pour tout. Pour tout, pour tout quoi. Euh…donc ça fait pas, ça donne pas envie quoi hein. Et ici faut…ici faut…ici, ici, ici faut être pauvre. […] Ils [les élus de Saint-Denis] veulent faire un ghetto. Si vous êtes pauvre, vous payez rien. Si vous êtes classe moyenne, on vous fera payer pour tout le monde. »
>
> Sandrine, 45 ans, agent immobilier indépendante, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Sous couvert de lutte contre l'insécurité et l'habitat insalubre, ce sont leurs propres intérêts – ceux des classes moyennes – que ces habitants défendaient :

> « Donc euh… et ils arrêtent pas de parler de mixité sociale, parce que euh…parce que euh, en parlant des pauvres, mais euh…les pauvres euh, ils…ça les dérange pas hein qu'y ait des gens des classes moyennes qui viennent parce que la classe moyenne, ils font quoi : ils…ils inves… ils achètent, ils…ils payent des impôts, euh… ils, ils dépensent de l'argent dans les commerces euh, ils ont un pouvoir d'achat euh… Euh donc forcément euh, ils sont bien obligés d'avoir des, des, des gens de la classe moyenne qui, qui viennent apporter tout ça parce que sinon euh, ça va être une… c'est une usine de pauvres quoi, c'est vraiment une usine de pauvres. »
>
> Sandrine, 45 ans, agent immobilier indépendante, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Soulignons la contradiction dans le discours de Sandrine : elle défend la présence de classes moyennes à Saint-Denis qui « payent des impôts » mais en même temps n'accepte pas de « payer pour tout le monde », et en particulier pour les pauvres.

Au premier tour des élections municipales de 2008, la liste *Saint-Denis Citoyen* est arrivée en 4ème position et a recueilli 1 284 voix, soit 8 % des suffrages exprimés (cf. figure 8.3). Certains de nos enquêtés ont voté pour *Saint-Denis Citoyen*, comme Alexandre, qui tient un discours très négatif sur le peuplement du centre de Saint-Denis. A l'inverse, d'autres sont critiques sur ce mouvement, comme Sylvain, militant à Force Ouvrière :

> « En plus, socialement, je veux dire, vous voyez la personne etcetera, et euh… c'était quand même, on parle de communautarisme, c'était quand même une forme de communautarisme, parce que dans le genre je m'adresse que à la bourgeoisie dionysienne et à ses préoccupations, c'était quand même assez fort quoi. Moi j'étais assez hostile à eux. Voilà. [Rires] Non mais c'est vrai, c'est quand même un petit club euh…»
>
> Sylvain, 35 ans, chercheur au CNRS, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Il souligne que le mouvement citoyen était un « club » à l'initiative de classes moyennes, dont le discours s'adressait surtout à « la bourgeoisie dionysienne ».

Figure 8.3. Résultats du premier tour des élections municipales à Saint-Denis en 2008

Nom de la liste et étiquette politique	Nombre de voix	Pourcentage de voix (suffrages exprimés)	Pourcentage de voix (nombre d'inscrits)
Saint-Denis pour tous Parti Communiste Français	6 757	42,01 %	17,67 %
Ensemble pour l'avenir de Saint-Denis Parti Socialiste	3 630	22,57 %	9,49 %
Ensemble pour un nouveau Saint-Denis Union pour un Mouvement Populaire	2 163	13,45 %	5,65 %
Saint-Denis Citoyen Sans étiquette	1 284	7,98 %	3,35 %
Mouvement Démocrate MODEM	1 200	7,46 %	3,13 %
Saint-Denis 100 % à Gauche Ligue Communiste Révolutionnaire	1 047	6,51 %	2, 73 %

Source : Ministère de l'Intérieur

Après cette mobilisation au cours de la campagne électorale de 2008, les militants de *Saint-Denis Citoyen* n'ont plus été actifs dans la vie politique locale[62]. Ils n'ont pas constitué de liste aux élections municipales de 2014. Toutefois, ils restent investis dans la vie associative locale. Une partie d'entre eux a participé à la création d'une association locale, *Sans Crier Gare*, dont l'objectif est de favoriser la réappropriation de l'espace public dans le quartier Gare :

> « Et puis ensuite voilà, donc on va, on va continuer à peser de notre poids dans cette logique de quartier : ce qui se fait au quartier Gare, c'est notre, c'est une association qu'a été issue de notre mouvement qui s'est créée quartier Gare, pour nettoyer tout ce qui concerne les 340 ou 400 euh, personnes qui se shootent et qui se droguent au quotidien, parce que faut le voir quand même. »
>
> Daniel, 53 ans, cadre dans le milieu sportif, divorcé avec enfant, centre de Saint-Denis

L'association lutte contre l'occupation de l'espace public par les toxicomanes, les commerçants de rue africains, ou même les délinquants. A l'été 2008, elle a organisé une fête dans le quartier Gare pour montrer aux toxicomanes que « l'espace public ne leur appartient pas », selon les termes de Sandrine. Sur le blog de *Sans Crier Gare*, intitulé *Saint-Denis ma Ville*, les thèmes abordés sont très proches des thèmes de campagne de *Saint-Denis Citoyen* : manque de commerces de qualité, insécurité et délinquance, trafic de drogue, saleté et occupation de l'espace public par les toxicomanes, etc. L'association affirme clairement son opposition à la municipalité communiste, et en particulier aux politiques de peuplement, qu'elle estime trop favorable aux populations pauvres et immigrées[63].

62. Quelques mois après les élections, leur blog internet a été supprimé. En faisant des recherches, nous avons constaté que Sandrine et Daniel vivent toujours à Saint-Denis.

63. Il suffit pour s'en rendre compte de consulter le blog de *Sans Crier Gare* : http://www.saintdenismaville.com. Voir en particulier le poste de blog publié en juillet 2014 suite à la réélection de la municipalité communiste : http://www.saintdenismaville.com/index.php?post/2014/07/22/LA-SALETE-ET-L'INSECURITE-A-SAINT-DENIS-SONT-LES-DEUX-PRINCIPAUX-OUTILS-POLITIQUES-QUI-PERMETTENT-A-L'EQUIPE-BAGAYOKO-/-BRAOUZEC-/-HAYE-/-PAILLARD-(M.-ET-MME)-/-PEU-/-RUSSIER-ET-LES-AUTRES-DE-CONSERVER-LEUR-MAINMISE-SUR-LA-VILLE-DE-SAINT-DENIS#c25594

Dans sa thèse, D. Gouard a montré que la désaffiliation politique à l'égard du Parti communiste favorisait le développement de formes de politisation concurrente, en particulier les mouvements citoyens issus de la vie associative (Gouard 2011). Il développe l'exemple de *Convergence Citoyenne Ivryenne*, fondée par un jeune homme d'origine algérienne et issu d'un milieu ouvrier, habitant le quartier de logement social Youri Gagarine[64]. Cette liste citoyenne avait obtenu 4,6 % des suffrages aux élections municipales de 2001, et 13 % dans le bureau de vote Youri Gagarine. Saint-Denis Citoyen est un mouvement politique très différent, créé par des classes moyennes habitant le centre-ville, et qui a réalisé ses meilleurs scores dans les bureaux de vote des du centre ancien où les classes moyennes sont surreprésentées[65].

8.2.5. L'investissement des classes moyennes dans l'animation culturelle de leur quartier

Certains enquêtés sont investis dans l'animation culturelle de leur quartier à travers des activités associatives : ils façonnent ainsi le quartier à leur image, participent à sa valorisation symbolique, et développent également des réseaux de sociabilité avec d'autres classes moyennes à travers leur investissement. Ce sont principalement des femmes qui vivent en couple sans enfant ou seules, ce qui leur donne le temps de s'investir. Ces « animateurs culturels » exercent pour la plupart des professions culturelles (artistes, graphistes, administrateurs culturels), ou sont des retraités qui travaillaient dans le secteur social[66]. Leur investissement dans la vie locale est lié à leur activité professionnelle. Par exemple, deux enquêtées qui travaillaient dans le secteur social sont aujourd'hui impliquées dans une association d'insertion culturelle installée dans le centre de Saint-Denis, *Franciade*, où sont créés des objets artisanaux à partir de techniques traditionnelles. Elles participent autant à la création artisanale qu'à la gestion de l'association, en mobilisant les ressources professionnelles acquises pendant leur carrière. A son départ à la retraite, Nadine ressentait le besoin de s'investir dans une activité culturelle ; elle a d'abord commencé par

64. Medhy a fait des études supérieures, et il est diplômé d'une maîtrise en administration économique et sociale. Après avoir enseigné comme vacataire dans un lycée, il est devenu veilleur de nuit, puis animateur social employé par la mairie d'Ivry-sur-Seine, et enfin éducateur spécialisé. Il a d'abord été à la tête d'une association de quartier destinée à « recréer du lien social dans la cité », organisant des activités sportives pour les jeunes du quartier (Gouard 2011, p.315-316).

65. A Bagnolet, la liste « Dynamique Citoyenne » menée par Mohamed Hakem, semble présenter plus de convergences avec la liste de Mehdy. D'origine kabyle, Mohamed Hakem a grandi dans le quartier populaire de la Noue à Bagnolet. A sa majorité, il a créé une association sportive dans son quartier, qui devient la principale association de jeunesse de la ville, et développe des projets d'insertion professionnelle pour les jeunes du quartier. Suite à la proposition du maire M. Everbecq, il intègre l'équipe municipale en 2008, mais il se désolidarise dès le début du mandat de la majorité municipale. Aux élections de 2014, il présente sa propre liste intitulée « Dynamique Citoyenne », soutenue par le Front de Gauche. Au cours de la campagne électorale, les tentatives d'alliance entre cette liste et la « liste citoyenne » menée par Mireille Ferri échouent. La liste « Dynamique Citoyenne » a recueilli 10,4 % des suffrages au 1er tour, et s'est alliée à la liste PS menée par Tony di Martino au second tour, qui avait recueilli 21,2 % des suffrages. Il est aujourd'hui élu au sein de la majorité socialiste.

66. Parmi nos 51 enquêtés, 7 correspondent à ce profil. Il nous paraît néanmoins important d'analyser leur investissement, car il peut jouer un rôle déterminant dans les transformations de leur quartier et il leur permet de tisser des réseaux de sociabilité sélective.

pratiquer la poterie à Franciade puis s'est impliquée dans la gestion de l'association, à laquelle elle consacre beaucoup de temps. Son implication dans l'association lui a permis de tisser un réseau de sociabilité locale, avec des habitants appartenant au même milieu social.

> « Par le biais de Franciade, on rencontre des gens qui…qui correspondent pas à la, à la population de Saint-Denis telle qu'on la décrit, qui sont plutôt des gens euh… et qui viennent s'installer à Saint-Denis donc…
>
> Q : Qui sont plutôt des gens ?
>
> Des gens euh, je dirais culturellement ouverts, et qui ont envie de vivre des choses enfin… s'ils viennent à Franciade déjà, c'est parce qu'y a une première démarche. Donc euh, ça a un petit peu faussé. Mais……qu'est pas la population euh, je dirais prolo de base… »
>
> Nadine, 59 ans, ancienne assistante sociale, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Sa situation de retraitée lui permet de consacrer beaucoup de temps à l'association. Mais la majorité des animateurs culturels sont des jeunes actifs qui ont entre 25 et 40 ans. La limite entre leur activité professionnelle et leur investissement dans le quartier est souvent très ténue : certains d'entre eux travaillent à Saint-Denis, et leur activité professionnelle participe en elle-même à l'animation culturelle de leur quartier. Par exemple, deux enquêtées travaillent au 6B, une résidence qui accueille essentiellement des professions culturelles, et dont l'objectif est de s'intégrer dans le quartier en développant des activités créatives et culturelles (cf. partie suivante).

Certains animateurs culturels ont d'abord tissé des relations de sociabilité avec des habitants de leur quartier exerçant des professions culturelles, et développent ensemble des activités culturelles, comme Olivia :

> « Là on va monter une association pour les enfants du quartier, pour l'Anglais. Parce qu'y a une prof, une, y a un couple qui parle Anglais, qui sont profs d'Anglais et euh…y a une des Ma… euh, cette dame elle veut faire des cours pour les petits, et comme on est toute une bande à avoir des enfants qui ont entre trois/quatre ans, on a décidé de créer une assoc euh….pour des activités euh, artistiques et linguistiques dans le quartier. Euh…là y a Marie qui est la directrice aujourd'hui du centre socio-culturel de Villiers-le-Bel, qu'est ma super copine et euh…euh, elle a organisé pas mal de théâtre d'appartement et de choses comme ça…ou de jardin et ça on va le faire, enfin on va le faire euh, bien sûr en invitant des voisins. Donc non, on…Y a envie de faire plein de choses. »
>
> Olivia, 41 ans, administratrice culturelle et enseignante en architecture, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Le projet d'association et les animations culturelles évoquées par Olivia sont des activités vouées à satisfaire les aspirations de classes moyennes habitant le quartier, d'ailleurs souvent organisées dans leurs lieux de résidence[67]. Elles sont donc excluantes pour les autres catégories de population, contrairement à d'autres associations et lieux culturels animés par les classes moyennes qui se veulent plus ouverts, même s'ils restent socialement exclusifs puisqu'ils correspondent aux habitus des classes moyennes.

L'investissement local des animateurs culturels se limite souvent à une implication dans la vie

67. Outre ces activités culturelles socialement très exclusives, Olivia est également engagée auprès des populations Roms du quartier (cf. 3).

culturelle de leur quartier. Néanmoins quelques-uns sont également investis dans les instances de démocratie participative de leur quartier, plutôt des personnes sans enfant.

Tous les enquêtés exerçant des professions culturelles ne s'investissent pas dans l'animation culturelle de leur quartier. A cet égard, Nathalie, graphiste indépendante, explique qu'elle aimerait bien s'investir dans la vie associative mais n'en a pas le temps, étant très occupée par son activité professionnelle.

D'autres personnes exerçant des professions culturelles sont investies dans des associations culturelles, mais en-dehors de leur quartier, comme Pierre, architecte et sa compagne, Isabelle, artiste plasticienne, membres d'un collectif artistique qui travaille principalement à l'étranger, et qui a développé un projet dans le quartier des Beaudottes à Sevran[68]. Cet engagement ne participe donc pas à la revalorisation de leur quartier de résidence, mais leur permet tout de même de retirer un profit de distinction sociale. D'autres sont impliqués dans d'autres formes d'investissement local et cherchent plutôt à peser sur les politiques locales, comme François, un musicien habitant les Coutures à Bagnolet, qui s'est investi dans les deux dernières campagnes municipales des Verts. Enfin, certains enquêtés exerçant des professions culturelles n'expriment pas le besoin de s'investir dans la vie locale, satisfaits des réseaux de sociabilité locaux qu'ils sont parvenus à tisser.

Les animateurs culturels habitent principalement le centre de Saint-Denis, seul un enquêté Bagnoletais correspond à ce profil, et aucun à la Plaine Saint-Denis[69]. Cela est pour partie lié à des différences de contexte local : en premier lieu, le tissu associatif est très développé dans le centre de Saint-Denis, et beaucoup moins à la Plaine-Saint-Denis et à Bagnolet. En outre, alors qu'à Saint-Denis, les initiatives d'animation culturelle des classes moyennes sont soutenues et encouragées par la municipalité, ce n'est pas le cas à Bagnolet. Sur ce terrain, nous avons pourtant réalisé un certain nombre d'entretiens avec des personnes exerçant des professions culturelles, mais elles ne sont pas, à une exception près, investies dans l'animation culturelle de leur quartier[70]. Hugues, musicien à l'Opéra de Paris, a donné plusieurs fois des concerts dans l'école de ses enfants ou dans son quartier :

> « Moi je suis allé jouer plusieurs fois à l'école. Je suis allé jouer à la crèche. J'ai fait... je me suis bougé pour essayer de... Quand je suis allé jouer à l'école, par exemple, j'y suis allé avec ma sœur, on a joué, on a tenu 1h30, un truc comme ça ; le directeur il était tellement content, il m'avait mis tous les... tous les... toutes les classes. Et c'est vrai que... Bon, on m'aurait redemandé après... […] Pour la musique, là par exemple cette année, j'ai essayé de... Mais jusqu'à présent j'ai pas...

68. Ce collectif, *Campement Urbain* « s'intéresse à ce qu'on appelle les fictions urbaines, qui travaille très souvent dans des territoires considérés comme difficiles et dans lesquels on essaye de construire avec des gens qui habitent ce territoire – ça peut être des habitants mais ça peut être des usagers de ce territoire – des projets communs. Et le principe de campement urbain c'est de travailler sur la logique de dispositif. » (Entretien Pierre).

69. Parmi nos enquêtés, 7 sont des animateurs culturels, dont un à Bagnolet et 6 dans le centre de Saint-Denis. Parmi ces 6 dionysiens, un couple habitait auparavant la Plaine Saint-Denis et a déménagé dans le centre de Saint-Denis, notamment pour se rapprocher de leurs activités associatives dans le centre de Saint-Denis.

70. En effet, sur les 20 entretiens bagnoletais, 8 personnes exercent des professions culturelles : artistes, graphistes, techniciens dans le monde du spectacle.

> Q : Vous avez essayé quoi ? D'organiser des trucs ? Dans les écoles, là, comme ce que vous... pas forcément ?
>
> Non, bah là c'était pour le quartier, c'était pour le concert de la fin de l'année, essayer de mettre en place un truc avec des gens du coin, quoi. De... Mais ouais, si on me demandait, je m'investirais peut-être plus. »
>
> Hugues, 39 ans, musicien, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Les contraintes économiques ont joué un rôle déterminant dans son choix résidentiel, et il vit difficilement son installation dans un quartier populaire. Il explique que son investissement lui a permis de revaloriser symboliquement son quartier, alors qu'il avait l'esprit tourmenté par d'autres préoccupations, en particulier le niveau élevé de ses impôts locaux :

> « Ça me permettrait d'éviter de tomber trop, parce que jusqu'à maintenant je suis quand même tombé dans une espèce de système où je me disais « mais c'est pas possible, on paie tout le temps, on n'est pourtant pas sur la mer, c'est l'A3 qui passe là, c'est pas... » On nous traite de privilégiés, de machin, parce que... Je comprends, c'est vrai. »
>
> Hugues, 39 ans, musicien, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Dans ses propos, Hugues souligne que ses initiatives recevaient peu d'encouragements de la part des acteurs locaux, ce qui ne l'incite pas à s'investir davantage. A l'inverse, Sophie explique que la densité du tissu associatif à Saint-Denis lui donne envie de s'investir dans son quartier :

> « Ouais. Et je crois que bah ouais parce que enfin comme je te disais le fait d'être impliquée dans la vie locale par le biais de mes boulots, et d'être investie dans des assoc'… Ouais c'est une ville à laquelle je suis attachée et pour laquelle j'ai envie de continuer à m'investir et pour la première fois je me dis ça, je trouve que c'est une ville qui offre des espaces pour s'exprimer, pour s'investir… Et du coup j'ai envie de m'investir dans la vie locale enfin autrement que professionnellement aussi, enfin aussi en tant que citoyenne. Voilà, en essayant de rencontrer des habitants, en essayant de… Pour l'instant j'ai pas encore eu le temps de m'investir dans une assoc' d'habitants ou quoi mais euh à voir enfin, c'est quelque chose qui me trotte dans la tête et ça me séduit assez en fait. Je trouve que… je m'étais fait cette réflexion, en décembre y'avait le forum de la vie associative, où j'étais, et ouais, cet espace-là qui est créé, avec tous ces gens qui sont réunis en rond et qui discutent comme ça, de façon hyper libre, et chacun avec son projet, sa culture, son envie, mais tous un peu dans un même sens de bah voilà pouvoir être là et faire des choses bien pour les gens enfin voilà, et le fait que la ville soit à l'écoute de ça je trouve que ça donne envie de profiter de ces espaces quoi. »
>
> Sophie, 27 ans, administratrice culturelle, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

En effet, elle a le sentiment d'être soutenue et encouragée par la ville pour réaliser ses projets d'animation culturelle. Sophie a connu Saint-Denis avant de s'y installer, lorsqu'elle était étudiante à l'université Paris 8. A cette époque, elle a porté un premier projet associatif dans la ville intitulé *Rue de la Danse*, un projet de création chorégraphique visant à créer un lien entre l'université et la ville :

> « Enfin l'enjeu, c'était de faire se rencontrer des étudiants et des habitants de Saint Denis autour d'un projet de création chorégraphique en espace urbain. Donc on a mobilisé 3 chorégraphes professionnels qui ont encadré 21 participants qui ont créé 3 petites formes de danse dans le centre-ville de Saint Denis. Donc ça c'était en 2009. […] Bah du coup ça a été un premier lien assez fort parce que ça a été se mettre en contact avec bah la ville,

> le service de la culture, la maison des asso', rentrer en contact avec des habitants, euh essayer de comprendre aussi les enjeux de cette ville pour pouvoir les intégrer aussi dans la réflexion qui jalonnait tout le parcours de création chorégraphique, ça a été assez fort. »
>
> Sophie, 27 ans, administratrice culturelle, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

Elle est ensuite devenue administratrice culturelle pour deux associations localisées à Saint-Denis : *Cochenko*[71] et le 6B (cf. partie suivante). Puis elle a décidé de déménager sa compagnie de danse dans les locaux du 6B. Enfin, elle s'est installée en mars 2012 dans le centre de Saint-Denis où elle a acheté un appartement. Son investissement associatif entremêle très étroitement activité professionnelle, engagement personnel et réseaux de sociabilité dans son quartier. Elle insiste sur son désir de « tisser des projets culturels avec le territoire » et mobilise ses ressources professionnelles pour contribuer à la valorisation symbolique de son quartier. A cet égard, elle présente des points communs avec les gentrifieurs étudiés par A. Collet dans le Bas-Montreuil (Collet 2010; Collet 2008).

a) Le 6B : la création d'un lieu culturel par les classes moyennes qui transforme l'image de Saint-Denis

A Saint-Denis, le 6B est emblématique du rôle d'animation culturelle joué par les classes moyennes dans leur quartier. Cette association, créée par un architecte dionysien en 2009 a donné naissance à un lieu culturel à rayonnement régional, qui a considérablement transformé

Encadré 8.4. Le 6B, un lieu de création et diffusion artistique créé par les classes moyennes au cœur d'une zone en renouvellement urbain, le quartier Gare-Confluence

Le 6B est installé dans un immeuble de sept étages sur le Quai de Seine, à quelques minutes à pied de la Gare de Saint-Denis. Il comprend 7 000 m^2 de bureaux et espaces culturels. Parmi les résidents, les professions culturelles sont largement prédominantes. L'immeuble intègre des espaces ouverts au public : une salle de concert de 200 places, une salle de cinéma, une salle d'exposition, ainsi qu'un restaurant associatif ouvert tous les midis en semaine et le soir pendant les manifestations culturelles.

Depuis 2011, le 6B organise un festival annuel, la *Fabrique à Rêves*, durant la période estivale, qui dure de deux à trois mois. A cette occasion, les espaces extérieurs sont aménagés avec une vaste structure en bois construite par les bénévoles de l'association, qui ont un bureau dans la résidence ou qui habitent à Saint-Denis. Une plage avec de grands bacs à sable et un terrain de beach-volley sont également installés. Les soirées-concerts organisées dans le cadre de la *Fabrique à Rêves,* qui durent toute la nuit*,* ont attiré de nombreux spectateurs en provenance de Paris et le reste de l'Île-de-France. La programmation musicale est assez variée, elle alterne entre soirées électroniques, musiques du monde, variété française, jazz, ou encore rap et hip-hop. A l'origine gratuites, ces soirées sont désormais payantes, le droit d'entrée s'élevant en général à six euros. Outre ces concerts, la Fabrique à Rêves propose diverses animations gratuites tout l'été, le week-end comme en semaine, avec des concerts, des expositions, des ateliers participatifs.

Les animations culturelles proposées par le 6B ne se cantonnent pas à la *Fabrique à Rêves*, mais sont réparties tout au long de l'année.

Le 6B a été labellisé « Fabrique de la culture » par la région Île-de-France en 2013.

71. Cochenko est une association installée dans le quartier Joliot-Curie, qui est soutenue financièrement par la Ville de Saint-Denis entre autres, qui « se penche sur l'accompagnement des habitants dans des phases de transformations urbaines et qui essaie de pouvoir intégrer des habitants dans ces grosses transformations et de leur donner une parole et de les impliquer dans la réflexion qu'il y a autour de ces transitions urbaines. » (Entretien Sophie).

Photo 8.3. Le Festival de la Fabrique à Rêves au 6B

Source : 6B, Saint-Denis, 2013

l'image de la ville et favorise sa gentrification[72]. Son fondateur, Julien Beller, s'est installé dans le centre de Saint-Denis en 2007, mais il a depuis déménagé à L'Île-Saint-Denis. En 2008, alors qu'il cherchait des locaux pour exercer son activité d'architecte, il a découvert un grand bâtiment de sept étages inoccupé, situé à proximité de la gare de Saint-Denis, dans une zone encore en friche mais qui faisait déjà l'objet d'un vaste projet urbain, le projet Gare-Confluence (cf. chapitre 6). Après avoir contacté des connaissances autour de lui, intéressées pour louer des locaux d'activité à bas prix, il a négocié avec le propriétaire du bâtiment, un promoteur immobilier qui avait racheté ce bâtiment à Alsthom pour y réaliser un programme de logements dans le cadre de la ZAC Gare-Confluence. Il a d'abord négocié un bail précaire d'une durée de deux ans avec le promoteur, signé à la fin de l'année 2009. A ses débuts, l'association louait 2 000 m^2 et hébergeait 40 locataires dans des ateliers d'artistes ou bureaux. Progressivement, l'association a grandi et a fini par occuper l'ensemble du bâtiment, soit 7 000 m^2 et accueillir 170 résidents. Ces résidents s'acquittent d'un loyer de 10 € par m^2 occupé qui permet d'entretenir le bâtiment et de

72. Ce lieu culturel a été créé pendant notre thèse, et nous avons pu observer son développement. Nous avons réalisé des observations participantes dans ce lieu au cours du festival *la Fabrique à Rêves* de l'été 2012. Nous avons discuté de manière informelle avec son fondateur et président, et assisté à une conférence des Ateliers du Grand Paris sur le Contrat de Développement Territorial de Plaine Commune où il s'exprimait en compagnie de Patrick Braouezec. Enfin, nous avons abordé ce thème avec nos enquêtés, dont certains jouent un rôle moteur dans le 6B.

payer cinq salariés qui assurent le fonctionnement de l'association[73]. Ce sont essentiellement des professions culturelles qui occupent les ateliers et bureaux : des artistes, architectes, graphistes, mais le 6B héberge également des associations, des artisans et travailleurs sociaux. Julien Beller explique qu'il voulait que ce lieu soit « ouvert sur le territoire pour accompagner la transformation du quartier »[74]. Le 6B est devenu un lieu culturel proposant diverses animations et événements : concerts, expositions. En 2011, le festival la *Fabrique à Rêves* a été mis en place, qui se tient désormais tous les étés au 6B (cf. encadré 8.4). Ce festival a rencontré un grand succès, auprès d'une partie des habitants du quartier, mais a surtout attiré de nombreux Parisiens à Saint-Denis, essentiellement des jeunes âgés de 20 à 40 ans. En 2012, la soirée d'inauguration de la *Fabrique à Rêves*, où nous étions, a attiré près de 3 000 personnes[75]. A l'origine éphémère, la résidence du 6B ne devait rester que deux ans dans le bâtiment avant sa destruction pour la réalisation du projet immobilier. Mais devant le succès du lieu et du festival, le promoteur a décidé de conserver le bâtiment pour rendre le 6B pérenne, considérant que le lieu contribuait à la valorisation du quartier, et lui permettait de commercialiser facilement les logements qu'il construit dans l'écoquartier en face du 6B, à L'Île-Saint-Denis. Le promoteur a finalement proposé au 6B de signer un contrat de prêt à usage pour une durée indéterminée.

Pour certains animateurs culturels, le 6B représente un point d'ancrage important à Saint-Denis. C'est le cas de Sophie, que nous avons évoquée dans la partie précédente, qui est salariée au 6B et y organise de manière bénévole des ateliers participatifs de danse avec son collectif *Corps*[76] :

> « C'est plutôt bah dans le cadre du collectif qu'on avait monté au 6B, du collectif *Corps*, où on propose à la fois des ateliers qui sont assurés par les membres du collectif, et puis on propose aussi des projets artistiques notamment là pour la *Fabrique à Rêves*, où on a fait deux propositions de projets. Un qui sera participatif et d'ailleurs qui sera sur le quartier de la gare, l'idée c'est de faire une sorte de visite guidée du quartier, depuis le 6B ben jusqu'à à peu près par ici quoi…[…] On est parti sur la thématique du territoire et le territoire en danse. »
>
> Sophie, 27 ans, administratrice culturelle, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

Son installation au 6B lui a permis de tisser des réseaux de sociabilité avec des personnes

73. Julien Beller espère atteindre 25 salariés d'ici trois ans pour gérer l'association, qui fonctionne pour l'instant essentiellement grâce à des bénévoles.

74. Cf. conférence de Julien Beller au séminaire « Les Arts pour aborder l'architecture et la ville », Fédération Nationale des Conseils Architecture Urbanisme et Environnement, 13 novembre 2013, visionnée le 10 août 2014 : https://www.youtube.com/watch?v=ETM2jpQRbHM.

75. Le bruit des concerts a entraîné des plaintes de la part de certains riverains, voir en particulier sur le blog de l'association Sans Crier Gare, Saint-Denis Ma Ville, qui regroupe des résidents très préoccupés par leur cadre de vie : http://www.saintdenismaville.com

76. Ces ateliers n'étaient pas encore réguliers à l'époque où nous avons rencontré Sophie, mais elle projetait qu'ils le deviennent et se tiennent une fois par mois. Ces ateliers sont gratuits et en principe ouverts à tous mais dans les faits se sont surtout des personnes exerçant des professions culturelles, ou qui sont amatrices de danse contemporaine : « Eh ben c'est ouvert à qui veut. Donc y a aussi bien donc des amis du collectif qui participent aux ateliers, y'a des gens du 6B, des amateurs, des professionnels de danse… Enfin c'est tout public, tous âges confondus, c'est très ouvert là… » (entretien Sophie).

exerçant des professions culturelles, résidants au 6B ou habitants de Saint-Denis :

> « Enfin voilà donc je me suis installée avec la compagnie à Saint-Denis et voilà c'est vrai que le 6B bah ça a été plein de rencontres, de gens installés aussi sur Saint Denis, euh que c'est un projet voilà ancré sur le territoire, dans lequel je me suis investie aussi en tant que bénévole, pour 6/7 mois où on était là-bas avec la compagnie, avec Christian le chorégraphe, on s'est vraiment penché sur le collectif, on a monté aussi un collectif aussi de danse, au sein du 6B avec l'idée aussi de rayonner sur le territoire donc moi j'ai réactivé les réseau de *Rue de la danse* d'avant et voilà j'ai vraiment continué à piquer dans cette dynamique de projet culturel qui cherche à tisser avec le territoire parce que c'est ce qui m'intéresse en tout cas dans ma pratique professionnelle aujourd'hui et du coup voilà, c'était un peu l'évidence de venir à Saint Denis où voilà j'avais déjà une intégration sociale, professionnelle, euh personnelle aussi parce que voilà connaissant les gens… »
>
> Sophie, 27 ans, administratrice culturelle, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

Lorsqu'elle a reçu une donation familiale, elle a décidé d'acheter un logement dans le centre de Saint-Denis ; elle n'envisageait pas d'habiter ailleurs, parce qu'elle s'y était déjà construit un ancrage. C'est également le cas de Charlotte, une graphiste installée dans un bureau au 6B, qui ne connaissait pas Saint-Denis avant d'y travailler. Elle cherchait un logement plus grand à louer à Paris pour s'installer avec son compagnon mais leur dossier était refusé par les agences, car ils exercent tous les deux en tant qu'indépendants. Au bout de six mois, elle a eu connaissance d'une offre de location à Saint-Denis par le biais de ses réseaux tissés au 6B. Ils ont alors décidé de s'installer à Saint-Denis pour se rapprocher de leur lieu de travail, mais aussi parce qu'ils y connaissaient de nombreuses personnes travaillant dans le même milieu :

> « Je pense que s'il n'y avait pas eu le 6B, je ne serais pas venue. Enfin, si tu veux, je… Ma vie était là parce que moi dans ma tête je me disais : 'c'est cool, ça peut être pas loin de mon travail'. Mais s'il y avait pas eu le 6B, je pense que ouais, j'aurais pas eu l'idée de venir là. J'étais hyper attachée à Paris. […] Y a tout plein de gens du 6B qui habitent Saint-Denis, donc ça aussi c'est chouette. »
>
> Charlotte, 28 ans, graphiste indépendante, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

De même, Solène connaissait le 6B avant de s'installer à Saint-Denis : son compagnon avait commencé à s'investir dans l'association en tant que bénévole, et ils connaissaient plusieurs habitants du centre de Saint-Denis par ce biais.

Sans leur ancrage au 6B, ces différents enquêtés ne seraient sans doute pas venus s'installer à Saint-Denis. Plus que le lieu en lui-même, c'est la présence d'habitants ou de résidents du 6B aux caractéristiques sociales proches qui a motivé leur installation à Saint-Denis. L'implantation du 6B à Saint-Denis leur assurait d'être intégrés dans des réseaux de sociabilité à proximité de leur domicile, de pouvoir fréquenter des personnes du même milieu social tout en habitant dans un quartier populaire.

Si le 6B se veut « ouvert » sur le territoire, ce lieu culturel est essentiellement fréquenté par des classes moyennes, en premier lieu par ses résidents qui exercent pour la plupart des professions culturelles, mais aussi par des habitants du quartier, et enfin par des personnes vivant à Paris ou ailleurs en Île-de-France. En effet, la programmation du lieu correspond aux habitus des classes moyennes dotées d'un capital culturel élevé, qui sont sensibles aux formes

d'art créées et exposées au 6B. Le président du 6B, Julien Beller, essaye de développer les liens avec les habitants du quartier ; il précise que « les gamins du foyer en face » viennent jouer dans les bacs à sable tous les soirs de la semaine pendant la *Fabrique à Rêves*. Il s'efforce également de nouer des liens avec les Roms qui sont installés dans le quartier dans le cadre d'une autre association (cf. 3). Mais le 6B reste un lieu géré par des classes moyennes, qui définissent sa programmation culturelle, et fréquenté par des classes moyennes.

Implanté au cœur d'un quartier en renouvellement urbain, où les espaces publics sont occupés par des commerçants de rue d'origine africaine, et parfois des toxicomanes, le 6B permet aux classes moyennes de s'approprier leur quartier et d'y exercer une domination symbolique, comme l'exprime bien Solène :

> « Ben le truc c'est que j'ai l'impression d'avoir mon truc associatif avec le 6B tu vois. Parce que ils essayent [le 6B] d'être un truc du quartier, c'est un peu dur parce que y a juste eu pendant l'été des stands de bouf africaine où ça squattait un peu. Mais c'est plutôt les bobos et les jeunes artistes qui vivent dans le coin qui y vont, tu vois. […] Et après je sais que cet été le fait de faire un truc dehors c'était pour essayer de faire un lieu fréquenté par le quartier, dans le sens de la convivialité tu vois. Y avait un énorme terrain Beach-volley/ bac à sable pour que des familles viennent squatter, passer l'aprèm. T'es au bord du canal, la mairie a aménagé le bord du canal. »
>
> Solène, 27 ans, chercheuse dans le public, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Moins agressifs que des rassemblements comme la manifestation contre les toxicomanes organisée par *Sans Crier Gare* à l'été 2009, l'organisation d'événements artistiques dans la rue, tel celui de la compagnie *Corps* qui proposait une visite guidée dans le quartier en dansant, révèle toutefois la stratégie d'appropriation de l'espace des classes moyennes.

Le 6B et les réseaux de sociabilité sélective qu'il permet d'établir entre professions culturelles jouent donc un rôle déterminant dans les choix résidentiels et l'ancrage territorial de certains enquêtés. Ce lieu culturel au rayonnement régional contribue à transformer l'image sociale de Saint-Denis, en montrant que cette ville populaire accueille des classes moyennes, et en particulier des professions culturelles, comme l'exprime bien le programmateur de la *Fabrique à Rêves* :

> « Ça permet d'avoir une autre image aussi de Saint-Denis. Je pense que la mairie se sert aussi, et même le promoteur, des lieux comme ça pour montrer que Saint-Denis c'est pas juste une ville qui peut craindre. Ça permet de montrer aussi que voilà, y a plein de gens qui connaissent le 6B maintenant et du coup ça redore un peu l'image du quartier. »
>
> Yoann Till-Dimat, programmateur du Festival la *Fabrique à Rêves*[77]

Ainsi, le 6B rend la ville de Saint-Denis plus attractive pour certaines franges des classes moyennes qui seraient réticentes à s'installer dans un quartier où elles sont largement minoritaires.

A l'initiative de classes moyennes, le 6B est désormais fortement soutenu par Plaine Commune, qui le considère comme un lieu culturel – parmi d'autres – susceptible de transformer l'image de cette zone populaire de l'agglomération parisienne, de la rendre plus attractive, et qui

77. Cf. vidéo réalisée par Inrocks TV, « 6B : Les soirées parisiennes s'exportent au-delà du périph », 6 août 2014, de Clémence Sgarbi et Maxime de Abreu, visionnée le 10 août 2014 : http://www.lesinrocks.com/inrocks.tv/les-soirees-parisiennes-sexportent-au-dela-du-periph-lexemple-du-6b-a-saint-denis/

doit participer à la construction d'une nouvelle identité locale.

b) Interactions entre politiques culturelles et stratégies des classes moyennes : des différences importantes entre Bagnolet et Saint-Denis

• Saint-Denis : l'importance de la culture dans la nouvelle identité locale, qui associe classes populaires et classes moyennes

A l'origine, le 6B est une initiative spontanée, et l'association ne percevait pas de subventions de la Ville de Saint-Denis ou de Plaine Commune. Mais très rapidement, les élus locaux ont commencé à s'intéresser à ce lieu : Patrick Braouezec et Didier Paillard, le maire de Saint-Denis, étaient présents à la soirée d'ouverture de la 2ème édition de la *Fabrique à Rêves*. Ensuite, les élus de Plaine Commune sont entrés en contact avec le président du 6B et lui ont proposé des subventions financières pour le soutenir[78]. Le 6B a finalement été intégré dans le Contrat de Développement Territorial de Plaine Commune[79], qui a pour thème « Territoire de la culture et de la création ». Le choix de ce thème comme « fil rouge » du document de planification découle du constat qu'il y a un « foisonnement » d'activités et d'initiatives culturelles et créatives dans l'agglomération : Plaine Commune a choisi de s'appuyer sur ces activités culturelles et créatives pour favoriser « son développement économique, social et culturel ». Dans le Contrat de Développement Territorial, le 6B est désigné comme un « lieu de fabrique » et constitue l'une des « zones de projet privilégiées pour le développement d'activités créatives » à Plaine Commune (CDT de Plaine Commune, p. 89). Il va accueillir dans ses locaux « l'atelier du territoire de la culture et de la création », un dispositif de démocratie participative[80].

Ainsi, la municipalité s'appuie sur les classes moyennes pour redynamiser le tissu associatif et la vie locale, comme l'illustre cet extrait d'entretien avec l'adjoint à l'aménagement :

> « Lina : Et est-ce qu'il y a une attente particulière par rapport aux habitants, enfin aux Dionysiens, etc., qui… que par exemple ils s'engagent dans le tissu associatif pour faire vivre cette solidarité ?
>
> On a une ville très, très… avec un tissu associatif très fort. Et il est très fort, donc nous on n'a pas d'attentes particulières. C'est… on veut juste que ce tissu, il se renforce, il vive, il soit aidé et accompagné, qu'il prenne plus de place dans l'organisation de la, de la ville. Mais heu, mais la vivacité, enfin la vigueur heu, l'intensité du maillage associatif, il est aussi très lié à, à la ville métissée quoi, et à la diversité qui existe. D'ailleurs on voit bien, les quartiers, les quartiers où, où les difficultés sont énormes, où les populations sont un peu de plus en plus entre elles, le tissu associatif, il s'effondre. »

78. Entretien informel avec Julien Beller.

79. Contrat de développement territorial 2014-2030, Plaine Commune, *Territoire de la culture et de la création*, 11 avril 2013, document signé le 22 janvier 2014, 268 p.

80. Ce nouvel outil participatif est décrit comme « un véritable lieu de débat et de fabrique du Territoire de la Culture et de la Création, [qui] prendra bientôt place au 6B, au croisement des villes de Saint-Denis et de L'Île-Saint-Denis, à immédiate proximité d'Épinay dans un environnement de pratiques artistiques pluridisciplinaires. » (CDT de Plaine Commune, p. 91).

Adjoint à l'aménagement de Saint-Denis et Plaine Commune, entretien n°3, décembre 2013

Cet élu local exprime la volonté de soutenir et subventionner les associations locales, et il souligne que les quartiers les moins mixtes, où les classes moyennes sont peu représentées, sont aussi ceux où le tissu associatif est le moins dense.

Selon Plaine Commune, il convient de « s'appuyer sur le 'déjà-là' [le processus créatif des habitants, des travailleurs et autres acteurs du territoire] pour faire de la culture et de la création sous toutes leurs formes des marqueurs du territoire » (Ibid., p. 87). A ce titre, le 6B fait partie des initiatives qu'il faut encourager, parmi d'autres. Les politiques culturelles de Saint-Denis et Plaine Commune ne se cantonnent pas à soutenir la créativité culturelle émanant des classes moyennes, mais la culture sous toutes ses formes, et en particulier les cultures dites urbaines[81] qui tendent à être dévalorisées par rapport à d'autres formes de création artistique plus « légitimes » (Bourdieu 1979) :

> « Les cultures urbaines notamment, issues du mouvement hip-hop, sont une marque de fabrique et un point fort du territoire. Longtemps dévalorisées et insuffisamment soutenues, elles doivent être aujourd'hui davantage accompagnées et légitimées. Elles représentent une nouvelle forme de réussite sociale et artistique et de mobilisation des milieux populaires, à contre-courant de l'image d'échec et de relégation ou de passivité à laquelle sont parfois associés le territoire et les habitants de la Seine-Saint-Denis et la banlieue nord de Paris. »
>
> Contrat de Développement Territorial de Plaine Commune, p. 90

Le choix du thème du Contrat de Développement Territorial de Plaine Commune révèle l'importance accordée à la culture et la création, qui doit contribuer au changement d'image de cette agglomération populaire et permettre de la valoriser à l'échelle métropolitaine :

> « Le territoire de Plaine Commune connaît une mutation très rapide. L'objectif est de donner une véritable empreinte culturelle à cette mutation. La culture et la création seront mobilisées pour donner une identité plus forte au territoire et offrir un cadre de vie de qualité, plus beau, plus vivant, plus animé, qui rende plus fiers et solidaires les habitants et usagers du territoire. […] La mise en valeur de la richesse patrimoniale de Plaine Commune constitue un enjeu majeur pour l'attractivité et la visibilité du territoire. Elle contribuera fortement à son changement d'image et à l'affirmation de son identité à l'échelle du Grand Paris, et simultanément au renforcement du sentiment d'appartenance et de fierté des habitants de Plaine Commune et de tous ceux qui y viennent travailler et étudier. »
>
> Contrat de Développement Territorial de Plaine Commune, p. 88

La culture et la création, « marqueurs du territoire », doivent participer à la construction d'une nouvelle identité territoriale. Mais il n'est pas question de gommer son image populaire : à côté des formes de cultures « légitimes », créées par les classes moyennes, sont également valorisées les cultures urbaines et populaires. Dans le champ des politiques culturelles comme dans celui des politiques de l'habitat, apparaît la volonté de construire une nouvelle identité locale associant classes moyennes et classes populaires. L'art, la culture et la création sont considérés comme des « outils de cohésion sociale » qui peuvent favoriser « la rencontre et l'émancipation individuelle

81. Cette expression qualifie les formes de création artistique issues du mouvement hip-hop : street art et graff, breakdance, musique rap et hip-hop, slam…

et collective » (CDT de Plaine Commune, p. 90). Cet objectif de cohésion sociale par l'art rejoint finalement celui de mixité sociale ; il s'agit de favoriser les échanges et les rencontres entre les habitants, par exemple en encourageant les liens entre structures sociales et équipements culturels. Enfin, le CDT propose de travailler à la « reconquête de l'espace public au profit des habitants, en s'appuyant sur la présence de l'art et sur des initiatives culturelles et festives » (CDT de Plaine Commune, p. 88). Ce terme de « reconquête » conduit à s'interroger : contre qui et au profit de quels habitants les élus locaux souhaitent-ils organiser cette reconquête ? L'objectif est-il de favoriser la « cohésion sociale » par l'art ou plutôt l'appropriation de l'espace public par les classes sociales dominantes ? Dans le cas du petit marché de la Place Parmentier, nous avons montré que la démarche quartier s'appuie sur les classes moyennes pour favoriser l'appropriation de l'espace public au profit de ces catégories sociales, afin de lutter contre son occupation par des populations indésirables. Dans la mesure où les classes moyennes sont les habitants les plus investis dans la vie locale, en particulier dans la vie culturelle, nous pouvons avancer que cet objectif de reconquête de l'espace public profite surtout à ces catégories sociales.

- Bagnolet : une valorisation des cultures populaires, peu de soutien aux formes de création culturelle et artistique des classes moyennes

A Bagnolet, le rôle de la culture dans l'identité locale n'est pas mis en avant comme à Saint-Denis. L'offre culturelle n'est pas négligeable, mais la ville ne compte pas d'équipements culturels prestigieux comme à Saint-Denis. La municipalité valorise essentiellement les cultures populaires, et met peu en avant les formes de création culturelle et artistique correspondant aux habitus des classes moyennes. Les principaux événements qui rythment la vie culturelle de Bagnolet sont essentiellement des événements correspondant à l'identité populaire de la ville : la fête de la ville, *Bajo plage*[82] ou *Kosmopolite,* un festival international de graffiti[83]. A Saint-Denis, il existe également ce genre d'événements, mais s'y ajoutent des manifestations ou lieux culturels s'accordant avec les habitus des classes moyennes, proposant des productions culturelles « légitimes » (*Festival de Saint-Denis* notamment). Toutefois, les manifestations telles que *Kosmopolite* ou la fête de la ville sont valorisées par une partie des classes moyennes. Colin, un urbaniste qui vit dans le centre de Bagnolet se dit « passionné du graffiti » et apprécie beaucoup le festival *Kosmopolite*, mais dénonce « la gestion schizophrène de la ville » qui avait interrompu ses subventions[84]. Quant à la fête de la ville, elle est surtout valorisée par les ménages avec enfants. En revanche, les enquêtés ne fréquentent pas *Bajo plage*.

Certains enquêtés se plaignent de la pauvreté de l'offre culturelle à Bagnolet, tout en soulignant que les artistes et professions culturelles sont pourtant nombreuses, un « potentiel »

82. *Bajo Plage* est surtout destiné aux enfants qui ne peuvent pas partir en vacances.

83. La municipalité de Bagnolet a soutenu la création du festival *Kosmopolite* en 2002, « reconnaissant la dimension sociale du mouvement artistique du street art », mais cette manifestation a été interrompue pendant trois ans, entre 2009 et 2012, faute de financements de la municipalité.

84. Entretien avec Colin, 36 ans, urbaniste dans un cabinet de conseil, en couple avec enfant, centre de Bagnolet.

que la ville ne valorise pas. Nous avons insisté sur le décalage entre Saint-Denis et Bagnolet : tandis que les animateurs culturels sont bien représentés parmi nos enquêtés dionysiens, seul un musicien, Hugues, a contribué à l'animation culturelle de son quartier à Bagnolet. Il ne se sentait pas soutenu par les autorités locales, qui semblaient plutôt indifférentes à ses « efforts ». Hugues trouve que la municipalité valorise beaucoup les activités sportives comme la lutte ou la boxe[85], tandis qu'elle ne met pas en avant les événements culturels correspondant à son habitus :

> « Je trouve, c'est pour ça qu'ils font pas de salle, enfin je sais pas comment dire ça, mais... à, par exemple, en ce moment, y a un petit orchestre qui joue sur Bagnolet, qui est l'Ensemble orchestral, bah y a pas eu vraiment beaucoup de pub sur ça alors qu'ils sont en résidence depuis un an. Et c'est énorme. C'est énorme. C'est génial. Ils auraient pu s'en servir pour les écoles, pour faire des... des petits... Mais un : y a pas de lieu, y a pas de... Non, on va nous parler de lutte, on va nous parler de boxe, on va nous parler... c'est très bien, la lutte, mais bon, au bout d'un moment... »
>
> Hugues, 39 ans, musicien salarié, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Lors d'une réunion d'information sur la ZAC Benoît Hure, un habitant exerçant une profession culturelle a pris la parole pour dénoncer le manque de soutien de la municipalité à ces catégories de population à Bagnolet, pourtant nombreuses dans la ville[86].

Seule une initiative a été prise par la municipalité de Bagnolet pour soutenir les artistes présents dans la ville : elle organise depuis 2008 des portes ouvertes des ateliers d'artiste, la ville ayant « la chance d'accueillir sur son territoire un grand nombre d'artistes ». Ces artistes n'habitent pas tous à Bagnolet, mais ils exercent du moins leur activité dans la ville. Soulignons que des événements semblables existent depuis longtemps dans d'autres villes de banlieue rouge, comme à Montreuil qui organise des portes ouvertes des ateliers d'artistes depuis 1998. Des initiatives de ce type contribuent à rendre visibles les artistes et professions culturelles installées dans la ville, et attirent surtout un public de classes moyennes.

Enfin, les activités culturelles et créatives sont valorisées dans le Contrat de Développement Territorial d'Est Ensemble, mais pas autant mises en avant qu'à Plaine Commune. Le document de planification intitulé « La Fabrique du Grand Paris » intègre trois thèmes : « Fabrique économique et d'innovation », « Fabrique culturelle et de savoirs », « Fabrique urbaine ». L'agglomération y affirme sa volonté d'être une « polarité culturelle de l'est parisien, un lieu de ressource métropolitain en devenir pour les acteurs culturels, pour les apprenants, pour les amateurs d'art et de patrimoine »[87]. Toutefois, la volonté de s'appuyer sur la culture pour façonner une identité locale n'est pas affirmée comme à Plaine Commune. Le Contrat de Développement Territorial

85. Bagnolet compte deux associations sportives à rayonnement international : le *Club Bagnolet de Lutte 93* (qui a plus de 100 ans) et le *Top Rank de Bagnolet* (boxe), dont les adhérents ont remporté des médailles aux championnats du monde et Jeux Olympiques. Ces deux associations sont soutenues financièrement par la municipalité, qui leur accorde des subventions conséquentes (d'après notre lecture des comptes rendus de conseils municipaux 2008-2014).

86. Réunion d'information sur le projet du centre-ville de Bagnolet, décembre 2012.

87. Contrat de développement territorial, Est Ensemble *La fabrique du Grand Paris*, juin 2013, signé le 21 février 2014.

d'Est Ensemble a été élaboré beaucoup plus rapidement que celui de Plaine Commune, et le maire de Bagnolet y a très peu contribué[88].

Finalement, les politiques locales à Bagnolet n'encouragent pas les formes de création culturelle et artistique correspondant aux habitus des classes moyennes et valorisent surtout les cultures populaires. Si les classes moyennes s'investissent peu dans l'animation culturelle de leur quartier, cela est en partie lié aux politiques locales, qui ne favorisent pas ce genre d'initiatives.

8.3. Conclusion

En banlieue rouge, les classes moyennes sont très investies dans la vie locale, comme dans d'autres quartiers populaires (Bacqué et al. 2014; Bidou 1984; Butler & Robson 2003; Collet 2010; Tissot 2011). Leurs formes d'investissement sont variées et se cumulent souvent : implication pour « redresser » les copropriétés, participation à la démocratie locale, militantisme associatif ou politique, animation de la vie culturelle locale. En s'investissant dans la vie locale, les classes moyennes poursuivent divers objectifs. Les enquêtés actifs dans la démocratie participative cherchent à influencer les politiques locales, et retirent de leur investissement un profit de domination symbolique dans leur quartier. Les militants associatifs essayent également de peser sur les politiques locales, et se mobilisent pour améliorer leur cadre de vie et requalifier un quartier dévalorisé. A Saint-Denis, certains enquêtés s'engagent dans la vie politique locale pour renverser la municipalité communiste et encourager la gentrification, tandis que d'autres soutiennent l'équipe en place. D'autres contribuent à animer la vie culturelle locale à travers leur investissement. Toutes ces formes d'investissement révèlent une volonté de s'inscrire dans l'espace local, de se construire un ancrage local, et de se distinguer au sein d'un quartier populaire où les classes moyennes ne sont pas toujours très visibles.

Selon les terrains étudiés, le contexte local favorise plus ou moins l'investissement des classes moyennes. A Bagnolet, les classes moyennes trouvent peu d'espaces matériels et symboliques pour s'investir : il n'y a pas de conseils de quartier, et la municipalité n'encourage pas les initiatives des animateurs culturels comme à Saint-Denis. Les enquêtés bagnoletais sont tout de même investis dans la vie locale, mais leur implication interagit peu avec les politiques locales : ils sont surtout investis dans le redressement de leur copropriété ou dans des associations de parents d'élèves. Quelques-uns ont participé à la campagne municipale des Verts pour renverser la municipalité, mais cet engagement était plus lié à la personnalité du maire qu'à son appartenance politique. En revanche, à Saint-Denis, les politiques locales encouragent l'investissement des classes moyennes. Les enquêtés disposent de diverses scènes locales pour s'investir : les démarches-quartiers, un tissu d'associations dense et diversifié que la municipalité subventionne, des lieux culturels soutenus par la Ville. En outre, la ville apporte un soutien aux initiatives des classes

88. Le maire de Bagnolet n'a pas assisté aux réunions d'Est Ensemble (selon un entretien informel avec la directrice du cabinet de la présidence d'Est Ensemble).

moyennes, telles que le 6B et tous les projets de manifestations culturelles qui y sont associés. Ces politiques locales, qui encouragent l'investissement des classes moyennes, favorisent leur ancrage dans la ville et créent un attachement pour leur quartier, où elles tissent d'intenses relations de sociabilité. Les classes moyennes ont le sentiment d'être reconnues et entendues par les élus locaux, et elles en retirent un profit de domination symbolique. Dans certains cas, ce soutien aux classes moyennes contribue à leur affiliation à la municipalité communiste, alors qu'elles ne votaient pas pour le Parti communiste avant de s'installer à Saint-Denis. Il semble donc que la municipalité de Saint-Denis n'ait pas totalement perdu sa capacité à affilier politiquement la population en irriguant les associations et la vie locale. Mais les municipalités communistes ne sont pas autant à l'écoute d'autres catégories de population, comme les populations précaires et immigrées, comme l'indiquent un certain nombre de travaux sur la banlieue rouge (Bacqué & Sintomer 2001; Gouard 2011; Masclet 2003; Nez & Talpin 2010). Or, ce sont ces catégories de population qui sont les moins mobilisées politiquement et les plus abstentionnistes (Rey 2004; Subra 2012). En outre, la municipalité communiste ne parvient pas à séduire toutes les classes moyennes installées dans la ville : certaines sont très critiques sur les politiques locales et s'investissent dans la vie politique locale pour renverser l'équipe municipale, ou restent au contraire en retrait. Les premiers se caractérisent toutefois par un fort ancrage local, mais ils sont engagés dans une stratégie de conquête sociale et spatiale, se mobilisant pour encourager la gentrification.

Les classes moyennes, traditionnellement très investies, sont donc désirables aux yeux des élus locaux, puisqu'elles peuvent contribuer à animer la vie locale, s'engager dans la rénovation de l'habitat dégradé et participer à la revalorisation de la ville et son image. Quels peuvent être les effets d'une telle stratégie sur le peuplement de la ville ? Nous l'avons souligné, à travers leur investissement, les classes moyennes contribuent à donner le ton localement et modèlent leur quartier à leur image. Leur implication dans les instances de démocratie participative tend à « faire des couches moyennes la norme de référence sur laquelle devraient s'aligner les couches populaires », ces dispositifs n'attirant pas les groupes dominés (Bacqué et al. 2007, p.31). En favorisant l'installation des classes moyennes dans la ville et en soutenant leurs initiatives, la municipalité dionysienne encourage le changement d'image de la ville, et atténue son identité populaire. Cela contribue à rendre le territoire attractif auprès des classes moyennes, et tend à favoriser sa gentrification, sans garantie que les classes moyennes soutiennent le Parti communiste.

Chapitre 9. Rapport à la mixité sociale et ancrage territorial des classes moyennes

Dans ce chapitre, nous analysons le rapport à la mixité sociale des classes moyennes, en croisant leurs discours, représentations et pratiques. Les différentes formes d'investissement dans la vie locale et pratiques présentées dans les chapitres 7 et 8 nous apportent des éléments pour caractériser leur rapport à la mixité sociale.

Peut-on identifier des formes de rapport à la mixité sociale qui seraient spécifiques à la banlieue rouge, en comparant les résultats de notre enquête avec d'autres travaux scientifiques ? Dans quelle mesure l'identité populaire de ces territoires, mise en avant par les politiques locales, influence-t-elle les pratiques et représentations des classes moyennes à l'égard de la mixité sociale ? Quelles caractéristiques sociales ou résidentielles des enquêtés nous permettent de comprendre leur rapport à la mixité sociale ? Dans des quartiers où les classes moyennes restent très minoritaires, leurs représentations de la mixité sociale jouent un rôle déterminant dans leur rapport au quartier et leur ancrage territorial. Ce chapitre nous permet ainsi de caractériser les modalités de l'ancrage territorial des classes moyennes : leur localisation en banlieue rouge ne représente-t-elle qu'une étape résidentielle de courte durée, ou leur implantation paraît-elle durable ?

Dans la première partie du chapitre, nous illustrons le décalage entre les discours des classes moyennes valorisant la mixité sociale et leurs pratiques, en montrant que leurs relations de voisinage sont socialement sélectives, et en étudiant leurs pratiques d'évitement scolaire. La seconde partie est fondée sur une typologie qui nous permet de caractériser et d'analyser le rapport à la mixité sociale des enquêtés et leur ancrage territorial.

9.1. Les pratiques des classes moyennes à l'égard de la mixité sociale : construction d'un entre soi et évitement scolaire

Les travaux sur la mixité sociale ont souligné le décalage entre les discours et les pratiques des classes moyennes habitant les quartiers populaires (Bidou, 1984 ; Butler, Robson, 2003 ; Jaillet *et al.*, 2008 ; Launay, 2011 ; Bacqué *et al.*, 2014). Tout en valorisant la mixité sociale et leur présence dans un quartier populaire, elles ne côtoient pas ou très peu les classes populaires ou populations défavorisées habitant dans leur quartier et nouent des relations de sociabilité locale avec des voisins du même milieu social.

9.1.1. Inscription dans les réseaux de sociabilité locaux : la construction d'un entre-soi

Les relations sociales que les enquêtés nouent au sein de leur quartier de résidence se caractérisent par une forte homogénéité sociale. Beaucoup soulignent la facilité à nouer des relations de sociabilité dans leur quartier et leur intensité. Leur quartier se caractériserait par une « atmosphère de village », où « on connaît tout le monde », ou du moins beaucoup d'habitants dans son voisinage. Cette référence au village est récurrente dans les entretiens, quelle que soit la morphologie urbaine du quartier[1]. De manière plus ou moins explicite, les enquêtés établissent un lien entre le caractère populaire du quartier et l'intensité des relations de voisinage : les habitants des quartiers populaires seraient plus « ouverts »[2] qu'ailleurs. Comme l'ont montré divers travaux qui se sont attachés à déconstruire le mythe du village, les relations de voisinage que nouent les classes moyennes dans leur quartier sont socialement exclusives. Dans le chapitre 8, nous avons montré que les pratiques locales des classes moyennes, socialement sélectives, favorisent les relations d'interconnaissance avec des habitants aux caractéristiques sociales proches. En outre, leur investissement dans la vie locale leur permet de construire un entre soi au sein de leur quartier de résidence : leur implication dans les instances de démocratie participative, leur investissement associatif voire politique leur permettent de tisser des relations de voisinage avec leurs semblables. Sans forcément s'investir dans la vie locale, d'autres enquêtés ont noué des relations de sociabilité intenses dans leur quartier.

Quel est le degré d'inscription des enquêtés dans les réseaux de sociabilité locaux ? Comment établissent-ils des relations de sociabilité au sein de leur quartier, autrement dit comment se construisent les réseaux de sociabilité locaux ?

a) Variation du degré d'inscription dans les réseaux de sociabilité locaux selon la structure familiale, l'ancienneté dans le quartier, les projets résidentiels et les caractéristiques professionnelles

Parmi nos enquêtés, nous distinguons deux profils de classes moyennes selon leur degré d'inscription dans les réseaux de sociabilité locaux. La majorité des enquêtés (deux tiers) a noué des relations de voisinage intenses, pour l'essentiel avec d'autres classes moyennes. Mais une minorité d'enquêtés (un tiers) se caractérise par un faible degré d'inscription dans les réseaux de sociabilité locaux : ces enquêtés en « retrait » ne cherchent pas particulièrement à lier connaissance avec des habitants de leur quartier et entretiennent des relations de voisinage peu intenses. Leur faible degré d'inscription dans les réseaux de sociabilité locaux est en partie lié à leur installation

1. Depuis les années 1980, divers travaux de recherche ont montré que le mythe du « quartier-village », très présent dans les discours des nouvelles classes moyennes habitant les quartiers populaires, participe à la valorisation de leur choix résidentiel et à la production symbolique d'un quartier désirable (Chalvon-Demersay, 1984 ; Bidou, 1984 ; Bourdin, 1984 ; Collet, 2012). Alors que ces travaux portent surtout sur les centres anciens, nous retrouvons également cette référence au village dans le quartier neuf de la Plaine Saint-Denis.

2. Selon les termes d'un enquêté résidant à la Plaine Saint-Denis.

récente dans le quartier et leur structure familiale. Ce sont principalement des ménages sans enfant, des couples ou des célibataires. Les couples avec enfants sont aussi bien représentés, mais la plupart ont des enfants jeunes, qui ne sont pas encore en âge d'être scolarisés. Les enquêtés « en retrait » appartiennent à différentes générations, ils ont de 26 à 74 ans. En général, leur ancienneté dans le quartier est peu élevée : la plupart y sont installés depuis moins de deux ans, le reste se répartissant entre deux et huit ans[3]. Les recherches sur le rapport au quartier des individus ont montré que l'ancienneté dans le quartier et la structure familiale sont des critères déterminants pour comprendre l'insertion dans les réseaux de voisinage (Authier *et al.*, 2001 ; Cartier *et al.*, 2008). Mais cela ne suffit pas à comprendre ce retrait des réseaux de sociabilité locaux, puisque d'autres enquêtés, installés depuis peu dans le quartier ou célibataires, ont tissé des relations de voisinage intenses. Pourquoi ces ménages ne cherchent-ils pas à tisser des relations de sociabilité dans leur quartier de résidence ? Pour certains de ces ménages en retrait, la banlieue rouge n'est qu'une étape résidentielle et ils ne comptent pas y rester de nombreuses années. Dans certains cas, ils trouvent leur quartier trop populaire et souhaitent s'installer dans un quartier plus aisé, mais dans d'autres cas, ils ont simplement d'autres projets résidentiels liés à l'évolution probable de leur structure familiale. Mais ces ménages qui aspirent à quitter leur quartier à court terme ne sont toutefois pas majoritaires parmi les enquêtés « en retrait » : la plupart sont satisfaits de leur localisation résidentielle et ne comptent pas quitter leur quartier pour l'instant. Beaucoup d'enquêtés « en retrait » exercent des professions culturelles, sont indépendants ou intermittents du spectacle ; ils ont noué des relations de sociabilité intenses en-dehors de leur quartier de résidence, entremêlant vie professionnelle et relations amicales. En-dehors des commerces alimentaires, ils ont des pratiques peu intenses dans leur quartier et ils fréquentent beaucoup la capitale, pour des raisons professionnelles et sociales. Insérés dans des réseaux sociaux denses en-dehors de leur quartier, ils ne cherchent pas à tisser des relations de voisinage dans leur quartier.

Le reste des enquêtés (les deux tiers) entretiennent des relations de sociabilité intenses dans leur voisinage[4]. Ce sont pour l'essentiel des couples avec enfants, seuls quelques-uns sont célibataires ou en couple sans enfant. Leur ancienneté dans le quartier est plus élevée en moyenne que les enquêtés en retrait : seuls quatre sont installés depuis moins de deux ans, seize vivent dans le quartier depuis deux à huit ans, et treize depuis plus de huit ans. Bien qu'ils aient noué des relations de sociabilité intenses dans leur quartier, quelques-uns aspirent à le quitter, déplorant son manque de mixité sociale et la concentration de pauvreté. Cette aspiration à déménager est également motivée par la volonté d'éviter les écoles du quartier. Mais dans leur majorité, les ménages insérés dans les réseaux de sociabilité locaux ne comptent pas quitter leur quartier. Cela n'empêche pas certains d'entre eux d'être très critiques sur le peuplement de leur

3. On compte toutefois deux enquêtés « en retrait » qui vivent dans leur quartier depuis plus de 20 ans (un couple).

4. La caractérisation des professions de ces enquêtés insérés dans les réseaux de sociabilité locaux présente peu d'intérêt, puisqu'ils sont très largement majoritaires : leurs professions sont donc très diverses, à l'image de l'échantillon de l'enquête.

quartier et ses évolutions, et d'entretenir un rapport négatif à la mixité sociale.

b) La construction de réseaux de voisinage socialement sélectifs : les « communautés »[5] de classes moyennes

Comment les enquêtés qui entretiennent des relations de voisinage intenses ont-il tissé leurs réseaux de sociabilité locale ? Les couples avec enfants scolarisés nouent des relations sociales avec des parents de la même génération et du même milieu social. Quant aux ménages sans enfant, couples ou célibataires, l'investissement dans la vie locale leur permet de construire des réseaux de voisinage socialement sélectifs. Enfin, les enquêtés, quelle que soit leur situation familiale, entretiennent des relations de sociabilité dans leur voisinage proche, à l'échelle de leur copropriété ou de leur rue, avec des voisins du même milieu social.

• La formation de réseaux de sociabilité entre les couples avec enfant qui partagent des conditions d'existence proches

Parmi nos enquêtés, les couples avec enfants scolarisés ou familles monoparentales ont pour la plupart noué des relations de voisinage intenses, avec des habitants qui partagent leurs caractéristiques sociales, c'est-à-dire des couples de la même génération qui ont des enfants, sont propriétaires, et appartiennent aux classes moyennes. Ils ont tissé ces relations avec d'autres parents lorsque leurs enfants sont entrés à l'école, en militant avec eux à la FCPE, en inscrivant leurs enfants à des activités extra-scolaires, notamment au conservatoire. Pour certains, ces relations de sociabilité se limitent au strict voisinage, à l'échelle de leur copropriété. Ces ménages avec enfants insistent sur la facilité à nouer des relations de sociabilité avec des habitants dont ils partagent les caractéristiques familiales et l'état d'esprit, comme Emmanuel :

> « La vie très sympa puisque finalement tous les gens qui se sont installés dans le quartier sont arrivés un petit peu au même moment, c'est-à-dire sans enfant et avec des enfants qui naissaient ensuite. Et puis avec un état d'esprit généralement bon. Enfin on vient pas dans le 93 uniquement parce que c'est pas cher. Les gens qui viennent dans le 93 y viennent aussi parce qu'ils sont un temps soit peu ouverts. Donc ça crée... Ça fait que le climat est sympa. […] Comme je disais on est arrivé dans un quartier avec des gens du même âge que nous, qui arrivaient pour les mêmes raisons et qui de manière générale étaient assez ouverts. On a fait la connaissance de gens sympas, notre fille a fait sa vie là, mine de rien elle est restée 4 ans et demi là-bas, donc elle a ses copines, donc voilà, attaché à la vie de quartier parce que, parce que finalement on a plus eu... clairement, par exemple si on regarde à Ville d'Avray, je connaissais personne, à Nation je connais la voisine de palier. Si on prend la Plaine je connais énormément de gens dans le quartier. »
>
> Emmanuel, 40 ans, consultant financier indépendant, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

De manière implicite, Emmanuel établit un rapport entre le caractère populaire du quartier

5. Nous reprenons le terme employé par un enquêté qui parle de « communauté de bobos ». Il explique que ses pratiques commerciales ou culturelles dans le centre de Saint-Denis sont autant d'occasions de croiser des personnes du même milieu social et de tisser des réseaux d'interconnaissance, en complément de son investissement dans les associations et la démocratie participative (cf. chapitre 8).

et la facilité à y nouer des relations sociales : la Seine-Saint-Denis attirerait des ménages plus ouverts qu'ailleurs, avec qui il est simple de tisser des relations de sociabilité. Il souligne qu'il n'avait jamais rencontré une telle facilité à nouer des relations de voisinage dans ses anciens quartiers de résidence, à Ville d'Avray dans les Hauts-de-Seine ou à Paris. Mais ses propos montrent surtout que cette facilité est liée à la présence de couples avec enfants de la même génération dans son voisinage. Comme cela a été décrit dans la France des petits-moyens, « ces sociabilités ont pour principal point de départ et support les enfants » (Cartier *et al.*, 2008, p. 88).

A Bagnolet, nous avons rencontré trois couples avec enfants qui entretiennent des liens amicaux forts entre eux[6]. Militants à la FCPE, ils ont l'habitude de prendre leur café ensemble tous les matins après avoir accompagné leurs enfants à l'école, comme l'explique Amélie :

> « Tous les matins après avoir déposé les enfants à l'école, on se retrouve – bah comme la dernière fois là - avec tous les parents, enfin pas tous les parents, mais 1 bon petit groupe de parents et on se prend 1 petit café.
>
> Lina : vous êtes combien à peu près ? Parce que là vous étiez… 3,4…
>
> Élodie : on est…Ouais, entre 3 et 6. »
>
> Amélie, cadre commerciale, 40 ans, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Les parents de ce groupe ont des conditions d'existence très proches : ils ont entre 35 et 40 ans, ont de deux à quatre enfants, ils sont tous cadres dans le secteur privé et gagnent très bien leur vie, leurs revenus atteignant autour de 7 000 euros nets mensuels par couple. Leur trajectoire sociale est stable par rapport à leurs parents, qui appartenaient déjà aux classes moyennes. Ils sont propriétaires de maisons, mais n'habitent pas à des distances très proches : un couple habite au nord du centre-ville, dans une rue pavillonnaire près du quartier des Malassis, l'autre au sud du centre-ville, dans une rue pavillonnaire près de la cité de la Capsulerie, et l'autre au cœur du centre-ville. Ils se sont rencontrés dans l'école où sont scolarisés leurs enfants, la maternelle Fromont située dans le centre-ville. Ils ne dépendaient pas tous de cette école : deux d'entre eux ont recouru à des stratégies d'évitement scolaire pour y scolariser leurs enfants. Nos entretiens ont montré que cette école récente, livrée à la fin des années 2000, est très prisée par les classes moyennes de Bagnolet parce qu'elle leur semble plus mixte que les autres. Comme le souligne Colin, qui a demandé une dérogation pour y scolariser ses enfants, il y a des « parents en costard cravate » dans cette école[7]. Au sein de ce groupe de couples avec enfant se sont développées des relations de nature amicale : outre ce rituel du café le matin, ils s'invitent régulièrement chez eux à l'occasion de dîners ou de fêtes, partent en vacances ensemble.

6. Au cours d'observations de terrain, nous avions repéré que certains parents d'élèves, après avoir accompagné leurs enfants à l'école maternelle Fromont située dans le centre-ville, allaient prendre un café au *Bal Perdu*. L'un d'entre eux, habillé en costard cravate, avait affiché un document dans la vitrine sous clé située devant l'école. Nous avons abordé ces parents lorsqu'ils prenaient leur café dans le bar. Nous avons utilisé d'autres méthodes pour entrer en contact avec des classes moyennes, afin de ne pas rester dans le même milieu d'interconnaissance, où les profils des enquêtés auraient été trop proches. Nous n'avons pas rencontré tous les membres de ce groupe et préféré diversifier l'échantillon de notre enquête.

7. Il était d'ailleurs habillé en costard-cravate le jour où nous sommes entré en contact avec ce groupe de parents, et nous l'avons repéré très vite.

D'autres ménages avec enfants qui exercent des professions culturelles se lient également avec des parents aux caractéristiques professionnelles et conditions d'existence proches. Céline et Eric sont comédiens ; par le biais de leurs enfants, ils se sont constitués un groupe de « copains ». Si Eric souligne qu'ils ont des « copains de tous les univers », il précise ensuite que ce sont surtout des personnes du même milieu social, qui exercent des professions artistiques ou sont enseignants :

> « Nous les points positifs c'est que maintenant on a une vie sociale qui est vachement agréable là. On a des copains de tous les univers qui sont là. Les enfants ils rencontrent des jeunes, des enfants de toutes catégories sociales, et ça se passe bien et moi je trouve ça agréable en même temps. On n'est pas cloisonné dans un rapport, même si finalement les gens qu'on rencontre sont plutôt profs, ou peintres ou artistes, machin comme ça. Mais y a quand même de tous les niveaux et moi j'aime bien ça, j'aime bien ce mélange là. Parce que ça pose pas plus de problèmes et au contraire je trouve que... Voilà on vit ça, on a notre vie sociale qui est agréable. »
>
> Eric, 46 ans, comédien, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Ce mélange auquel il fait référence désigne en réalité la diversité professionnelle des personnes qu'il fréquente, mais au sein des classes moyennes. En revanche, ils n'entretiennent pas de relations de sociabilité avec des classes populaires.

Dans la *France des petits-moyens*, les auteurs ont analysé les relations de sociabilité intenses qui s'établissaient entre des jeunes parents qui partagent une aspiration à l'ascension sociale et ont des conditions d'existence assez variées (Cartier *et al.*, 2008, p. 88). A l'inverse, dans notre enquête, les classes moyennes développent des relations de sociabilité avec des ménages très proches socialement, qu'il s'agisse du milieu professionnel, de leur capital économique ou de leur capital culturel.

• S'investir dans la vie locale pour tisser des relations de sociabilité locales

Quant aux ménages sans enfant, l'investissement dans la vie locale – associatif, politique, démocratie participative – leur permet de tisser des relations de sociabilité locale. Dominique et Brice sont propriétaires d'une maison de ville dans une copropriété de la Plaine Saint-Denis, où ils vivent depuis quatre ans. Lorsqu'ils habitaient leur ancien logement dans le 14ème arrondissement parisien, Brice ne cherchait pas spécialement à s'investir dans la vie locale, considérant sa présence dans le quartier comme une étape résidentielle de courte durée. Après l'achat de leur logement à la Plaine Saint-Denis, il s'est investi dans la vie locale, d'abord à la section locale des Verts dont il a rapidement démissionné, ensuite dans le comité de quartier et des associations locales[8]. A travers cet investissement dans la vie locale, Brice aspire à tisser des relations de sociabilité dans son quartier :

> « Sachant qu'avant l'installation il y avait l'idée aussi enfin… Qu'on est en train de réaliser peut-être ici mais que dans le quartier où on vivait on avait bien envie aussi de, de tisser des liens, de connaître un peu des gens, d'être investi pourquoi pas dans la vie associative par

8. Il est membre de l'association *Vélo à Saint-Denis*, et de l'AMAP *AMAPlaine*, qui est surtout fréquentée par des enseignants et cadres et professions intellectuelles supérieures, comme il le souligne au cours de l'entretien.

> exemple et euh donc dans le 14e moi j'ai toujours considéré qu'on y était de passage même si ça avait duré finalement huit ans pour moi et que j'ai pas fait cet, j'ai pas franchi ce pas là. […] J'ai commencé plutôt à m'intéresser au conseil de quartier de la plaine, parce que là du coup c'est vraiment du local local et puis bah ça permettait aussi de tisser des liens vraiment au niveau du quartier. […] Après sur l'inscription dans le quartier, je pense que ce qu'on disait c'est qu'on a essayé à travers le conseil de quartier pour moi, les démarches quartier pour tous les deux, le marché euh…bon le fait de discuter avec ses voisins c'est naturel, l'AMAP aussi, donc toutes ces démarches c'est à la fois pour les fruits et légumes évidemment mais c'est aussi pour, et de rencontrer des gens, et euh… Faire émerger une sorte de vie de quartier dans un quartier qui est pas, où c'est pas très évident au départ. Je pense qu'on a vraiment, on a à cœur que ça réussisse ce projet de quartier entre guillemets, que la mayonnaise prenne et que les gens se connaissent et que il y ait un peu de, enfin il y a un peu plus d'échanges entre les gens, et donc, enfin c'est pas du militantisme mais c'est l'idée quand même de porter des initiatives. »
>
> Brice, 35 ans, ingénieur, en couple sans enfant, Plaine Saint-Denis

En s'impliquant dans les réunions de démarche-quartier, il a réussi à nouer des relations de sociabilité avec des classes moyennes habitant son quartier. En outre, le couple entretient des relations de sociabilité avec les voisins de leur copropriété, avec qui ils discutent régulièrement et organisent des dîners. Enfin, ils tiennent à se rendre au marché de la Plaine tous les samedis, où ils rencontrent des connaissances. Guy, en couple sans enfant, explique qu'il a très facilement noué un réseau de sociabilité locale, à la fois à la Plaine Saint-Denis et dans le centre de Saint-Denis où il a déménagé ensuite :

> « C'est un territoire où réellement, y a les... une solidarité, une proximité, y a du lien social, comme on dirait aujourd'hui, qui est pas délité. Enfin en tout cas qu'à rien à voir avec une situation parisienne. On a été très frappé en arrivant... de la... voilà, de toute cette possibilité de nouer des liens et de très facilement être... rentrer dans une... un réseau de relations, un réseau de sociabilité... »
>
> Guy, 62 ans, consultant en politiques publiques, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Lui et sa compagne sont très investis, dans la démocratie participative, comme dans des associations locales, ce qui leur a permis de construire ce réseau avec d'autres classes moyennes blanches « militantes » comme eux[9]. Ainsi, l'investissement dans la vie locale permet aux classes moyennes de nouer des relations sociales sélectives, comme nous avons commencé à le montrer dans le chapitre 8.

• Des relations socialement sélectives dans le voisinage immédiat

Dans leur voisinage proche, à l'échelle de leur copropriété ou de leur rue, les classes moyennes nouent des relations de sociabilité avec des voisins du même milieu social. Les enquêtés qui habitent dans des immeubles ou des copropriétés connaissent surtout les propriétaires avec qui ils partagent des caractéristiques sociales. C'est ce que souligne Ludivine, qui habite dans une petite copropriété de neuf lots, située dans le centre de Bagnolet. Elle est investie dans le syndicat

9. Nous reprenons les termes de Guy, qui évoque la constitution de « communauté de bobos militants », de couleur de peau blanche.

bénévole, avec les autres propriétaires occupants qui exercent des professions culturelles. Elle entretient des relations de sociabilité « sympas » avec ses voisins propriétaires, qui sont de la même génération et ont des enfants comme elle, mais elle connaît très peu les locataires dans sa copropriété, qui appartiennent aux classes populaires :

> « Enfin nous, en tout cas notre copropriété, c'est vraiment très mélangé : y a des gens comme nous et y a des gens… Qui ont vraiment très très peu d'argent, qui louent des tout petits trucs… […]
>
> Lina : et est-ce que avec vos voisins vous organisez des trucs entre vous ? Je sais pas, est-ce que vous faites la fête des voisins, des choses comme ça ?
>
> Ludivine : bah on la fait, on la fait, en fait on… Tous ceux qui ont acheté euh on est tous un peu de la même génération, on a un ou deux enfants, voilà. Mais il y a aussi, je vous disais, c'est une copropriété où il y a aussi des gens euh beaucoup plus euh… Des catégories beaucoup plus populaires qu'on voit rarement, qui travaillent beaucoup, enfin des gens qui travaillent très tôt le matin, qui rentrent très tard le soir, qui vivent dans des tout petits trucs euh et qu'on connaissait pas, donc on a fait 1 truc pour essayer justement de rencontrer ces gens. Parce que pour nous, entre nous, on se voit régulièrement et donc on n'avait pas besoin forcément de faire une fête des voisins pour nous quoi, c'est plutôt pour rencontrer les autres. […]
>
> Lina : et ça a marché alors ?
>
> Ludivine : ouais, ouais ouais, c'était… C'était, on a vraiment rencontré des gens euh très différents les uns des autres et très gentils, ouais, non c'était très sympa.
>
> Lina : ils ont participé aussi à l'organisation ?
>
> Ludivine : non, c'est plutôt nous, c'est nous qui l'avons fait quoi, mais…
>
> Lina : mais ils sont venus quoi.
>
> Ludivine : ils sont venus, ouais.
>
> Lina : et ils étaient satisfaits que…
>
> Ludivine : bah ils avaient l'air contents, ouais.
>
> Lina : Ok. Et… Qu'est-ce que je voulais dire… Et donc, en dehors de ça, vous dites que bah entre vous, vous vous voyez déjà etc., est-ce que ça a changé quelque chose après sur le fait, je sais pas, sur les relations dans l'immeuble ?
>
> Ludivine : bah… Ça change que on se connaît quoi, un peu, donc on peut, on peut discuter de temps en temps si on se croise, voilà quoi. C'est plutôt ça, plutôt… Ouais, plutôt se connaître et discuter, voilà, et leur dire aussi que - parce qu'en plus on est un syndic bénévole donc leur expliquer que s'il y a un souci, qu'ils, voilà qu'ils… Comment fonctionne un peu la copro… »
>
> Ludivine, 37 ans, professeure au collège, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Pour rencontrer ces locataires modestes, les propriétaires ont organisé une fête des voisins ; l'objectif de cet événement était également de leur expliquer le fonctionnement de la copropriété. A l'initiative des classes moyennes qui assurent le fonctionnement de la copropriété, ce rassemblement exprimait leur domination symbolique dans la résidence. Mais au-delà de cet événement ponctuel, c'est avec des personnes du même milieu social que Ludivine entretient des relations de sociabilité régulières dans sa résidence. Les enquêtés cherchent souvent à établir

des relations de sociabilité avec leurs voisins, mais leurs initiatives ne fonctionnent pas tout le temps, en particulier lorsqu'ils sont trop éloignés socialement de leurs voisins immédiats. Zohra vit à la Plaine Saint-Denis depuis cinq ans avec son mari et ses deux enfants. Dans un premier temps, ils ont loué une maison de ville dans une copropriété, en attendant que leur appartement acheté sur plans soit livré. Dans cette première résidence où ils ont vécu, ils ont rapidement tissé des relations de sociabilité avec leurs voisins propriétaires qui habitaient dans la même allée qu'eux. Mais dans sa nouvelle copropriété, Zohra déplore l'absence de vie et la difficulté à nouer des relations de sociabilité avec ses voisins :

> « Lina : Vous connaissez vos voisins ?
>
> Zohra : De vue seulement. C'est pas pareil, c'est un immeuble et ça change complètement le rapport aux autres. Et puis on a beaucoup de petits logements donc beaucoup de locataires, enfin il doit y avoir moitié de locataires, donc c'est pas non plus le même investissement dans la vie de l'immeuble. Et on a une forte communauté chinoise qui n'est pas forcément francophone. Donc ça simplifie pas non plus les relations entre les habitants. Les trois réunis. […]
>
> Lina : Vous participez à la vie de la copropriété ?
>
> Zohra : Il n'y a pas de vie. Il n'y a pas de fête des voisins, rien du tout. J'ai essayé de l'instaurer mais j'étais seule à vouloir l'organiser donc…
>
> Lina : Vous avez trouvé vraiment personne ? Ah ouais.
>
> Zohra : 'C'est bien, c'est une bonne idée', mais personne n'a rien fait. Il faudrait que j'essaye cette année à nouveau. »
>
> Zohra, 42 ans, urbaniste dans le public, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Si elle établit un lien entre les formes urbaines et la difficulté à nouer des relations de voisinage, cette difficulté est surtout liée à la distance sociale qui la sépare de ses voisins, locataires et immigrés chinois non francophones. En revanche, dans son ancienne résidence, sa proximité sociale aux voisins lui avait permis de tisser d'intenses relations de sociabilité. Elle est d'ailleurs restée très liée avec ses anciens voisins qu'elle voit régulièrement, avec qui elle participe aux réunions du comité de quartier.

Certaines copropriétés où vivent les enquêtés se caractérisent par une forte homogénéité sociale, comme l'ancien couvent des Ursulines dans le centre de Saint-Denis. Dans ce bâtiment, la présidente du conseil syndical cherche à contrôler les caractéristiques sociales des candidats à l'accession, afin de privilégier les couples avec enfants exerçant des professions d'enseignants. Murielle et Sylvain ont d'abord été locataires dans cette copropriété, avant d'y acheter leur appartement. Aucune annonce immobilière n'avait été publiée pour cette vente, et le choix des nouveaux résidents par la présidente du conseil syndical s'apparente selon eux à une cooptation :

> « Sylvain : Pour les locations, on a quand même, enfin, à l'époque, on avait quand même l'impression qu'il s'agissait aussi un petit peu de…de choisir ses voisins. Parce que nous, on était euh….enfin nous, au départ, on était locataires et puis on a fini par, par acheter ici, le même appartement…Et donc y avait pas d'annonce, on a…c'est euh…
>
> Murielle : Oui c'était une cooptation.

> Sylvain : C'est euh… c'est un peu plus que de la cooptation, y a l'aspect un peu euh… Choisir ses voisins quoi.
>
> Murielle : Moi je, je…bon, mon sentiment, c'était pas seulement de choisir ses voisins ; c'était que Hélène elle avait ses critères à elle.
>
> Sylvain : Elle voulait, elle voulait avoir des enfants, Hélène.
>
> Murielle : Hélène elle voulait des professeurs d'université [rires] »
>
> Murielle et Sylvain, 41 et 35 ans, cadre dans le public et chercheur, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Les habitants du couvent des Ursulines appartiennent surtout aux classes moyennes, ce sont des « cadres moyens » d'après Hélène, la présidente du conseil syndical, et il n'y a pas d'habitants pauvres. Nous verrons dans la partie suivante qu'Hélène a un rapport négatif à la mixité sociale et trouve son quartier trop populaire : en cherchant à contrôler le peuplement de sa copropriété, elle aspire à construire un entre-soi, en quelque sorte une enclave de classes moyennes dans un quartier populaire. Dans l'ancien couvent des Ursulines, les habitants ont créé une association dénommée *Les Amis du Couvent*, qui organise des fêtes dans l'enceinte du bâtiment régulièrement dans l'année[10]. Ces fêtes sont destinées aux habitants du couvent et plus largement, « aux amis de l'extérieur qui portent de l'intérêt à ce bâtiment » selon Hélène, autrement dit qui l'investissent d'une haute valeur patrimoniale, ou y connaissent des habitants. Certains de nos enquêtés qui habitent en dehors du couvent ont déjà eu l'occasion de se rendre à l'une de ces fêtes. Ces fêtes sont très exclusives socialement : elles permettent aux classes moyennes de se rassembler entre elles en retrait de l'espace public.

De la même façon, les enquêtés qui habitent dans des maisons nouent des relations de voisinage socialement sélectives dans leur rue ou quartier pavillonnaire.

Les classes moyennes nouent des relations de sociabilité dans leur voisinage, par le biais de leurs enfants, en s'investissant dans la vie locale, ou simplement à l'échelle de leur copropriété. Pour l'essentiel, ces relations sont très exclusives socialement, y compris au sein des classes moyennes puisque les enquêtés se lient avec des habitants dont ils partagent les caractéristiques professionnelles et les conditions d'existence. Leurs relations de voisinage avec les classes populaires ou populations défavorisées sont très limitées. Comme le souligne Guy, les réseaux de sociabilité locale que construisent les classes moyennes s'apparentent à des « communautés de bobos » et se caractérisent par un entre soi social :

> « Le restaurant Rochette, je sais pas si certains vous en ont parlé ; Rochette c'est emblématique, c'est un restaurant qui est... qui s'est ouvert à côté du musée, sur Gabriel Peri, quand on quitte... Et qu'est un resto où se retrouve tout... toute la communauté... j'allais dire 'bobo', mais en fait c'est pas des bobos parce que c'est beaucoup de gens qui ont choisi de s'installer à Saint-Denis, soit par militance parce que c'était... Donc c'est les anciens habitants, cette partie d'habitants qu'est la communauté blanche de Saint-Denis, et

10. Quatre événements ponctuent la vie du couvent : la fête des Vins, la fête du Patrimoine où une visite du Couvent est organisée, la fête du Cinéma autour d'une projection de film et la fête de la Musique autour d'un concert. Ces fêtes sont en général suivies d'un repas.

> qui... ce sont plutôt des gens de notre âge, qui ont le même type de parcours sauf qu'eux ils ont fait des choix politiques au PC, et donc... voilà, qui se retrouvent... aujourd'hui... Alors quand vous allez dans ce restaurant-là, vous trouvez que des têtes blanches... En fait, y a une sorte de... ouais, y a des gens qu'on retrouve un peu toujours partout quoi. Comme dans un petit village, quoi. Mais parce que c'est une communauté... Alors je... Nous on est plutôt... Bon, y a des jeunes aussi – enfin des trentenaires. […] On y va de temps en temps, oui. On va retrouver les mêmes personnes qu'on va retrouver à l'écran, qu'on va retrouver à... à Gérard Philippe quand on va au théâtre, qu'on va retrouver... ce qu'est un peu normal vu la taille de la ville, mais c'est vrai aussi que c'est... y a des espaces ou des moments – la fête des tulipes en est un très bon exemple – où on se retrouve, voilà, on retrouve les différentes composantes de la population de Saint-Denis. Et sinon le reste du temps, c'est vrai qu'on fait plutôt que se croiser. Enfin dans notre mode de vie, parce que je pense que c'est... y a d'autres modes de vie qui permettent peut-être plus de croisements avec d'autres types de population. »
>
> Guy, consultant en politiques publiques, 62 ans, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Dans leur quartier, les classes moyennes fréquentent les mêmes lieux, ce qui favorise la construction d'un entre soi.

Dans des quartiers populaires où les classes moyennes sont minoritaires, les relations de voisinage que nouent les enquêtés leur permettent de s'extraire de cet environnement populaire en construisant un entre soi. La composition sociale du quartier influence nettement leurs stratégies : lorsqu'ils résidaient dans des quartiers moins populaires, ils ne cherchaient pas forcément à tisser des relations de sociabilité dans leur quartier de résidence. Pour certains d'entre eux qui ont un rapport négatif à la mixité sociale, cet entre-soi leur permet même de « tenir » dans le quartier, autrement dit de se résigner à y rester. C'est ce qu'exprime François, un musicien qui vit à Bagnolet depuis plus de trente ans :

> « Lina : Vous êtes satisfait d'habiter ici ?
>
> François : Satisfait d'un certain côté, parce qu'on est aux portes de Paris. On a un espace qu'on pourrait pas avoir dans Paris ou dans des banlieues mieux entretenues on va dire. Ça j'en ai bien conscience, suffit de regarder un petit peu le marché de ce point de vue-là, oui. Mais dans notre quotidien c'est pas agréable, ça donne pas envie. Heureusement qu'il y a une vie de quartier. On a monté une AMAP avec des voisins. »
>
> François, 50 ans, musicien, en couple avec enfant, Coutures de Bagnolet

Les relations de sociabilité locale participent à l'ancrage territorial des classes moyennes, voire à leur attachement au quartier. Parmi les enquêtés qui entretiennent des relations de sociabilité locale intenses, certains considèrent qu'ils ont noué de véritables relations amicales, tandis que d'autres distinguent bien leurs relations de voisinage de l'amitié[11], pour l'instant du

11. C'est le cas de Dominique et Brice, qui vivent en couple sans enfant et sont très investis dans la vie locale : « [Brice] : On commence, on commence à être…plus euh, plus des amis, enfin il y a des gens qu'on rencontre, que ce soient des voisins qu'on voit un peu plus quand même au fil du temps mais c'est vrai que ça, enfin c'est pas… C'est pas des relations franches et c'est pas, nous-mêmes on n'invite pas forcément très souvent, c'est vrai que c'est c'est… On a nos amis, historiques j'allais dire, ou nos amis qui sont plutôt à Paris. Et à la Plaine, sça va être plutôt des connaissances ou des amis qu'on voit de temps en temps mais euh… C'est plus occasionnel. C'est vrai que c'est

moins. Ces derniers sont minoritaires, et en général leur ancienneté dans le quartier est plus faible. La plupart des parents avec enfants estiment qu'ils ont rencontré des amis dans leur quartier. Mais l'intensité des relations de sociabilité locale n'est qu'un facteur qui participe à l'ancrage territorial des classes moyennes. En effet, certains ménages bien intégrés dans des réseaux de sociabilité locale envisagent de quitter leur quartier à court terme, pour éviter les écoles de leur quartier notamment.

9.1.2. Des pratiques d'évitement scolaire très répandues pour assurer une reproduction sociale

De nombreux travaux de recherche ont analysé les pratiques d'évitement scolaire des classes moyennes : ils ont montré que ces pratiques sont très courantes lorsqu'elles habitent dans des quartiers populaires (Van Zanten, 2001 ; François, Poupeau, 2004 ; Oberti, Préteceille, 2004 ; Oberti, 2007). Dans un système sectorisé, l'évitement scolaire désigne « l'ensemble des pratiques des familles qui scolarisent leurs enfants dans un autre établissement que celui de l'aire de recrutement à laquelle appartient leur domicile » (François, 2002, p. 308). Les classes moyennes et supérieures s'appuient sur leurs ressources sociales, culturelles, et économiques, pour déployer des stratégies de placement scolaire particulièrement élaborées : cet investissement autour des études de leurs enfants et de manière plus large, des activités extra-scolaires, doivent assurer leur reproduction sociale (Bourdieu, 1979 ; Poupeau, François, 2008).

Chez nos enquêtés, les pratiques d'évitement scolaire sont très répandues. Dans l'échantillon, la moitié des ménages ont des enfants, principalement des couples et deux familles monoparentales. Quelques-uns ont des enfants encore jeunes, qui ne sont pas en âge d'être scolarisés, mais ces trois couples comptent quitter leur quartier, notamment pour éviter ses écoles, et plus largement pour préserver leurs enfants. Leur quartier ne leur semble pas assez mixte, trop populaire et ils ne veulent pas que leurs enfants grandissent dans cet « environnement » qu'ils trouvent violent et peu sûr. Parmi ces trois couples, deux ont des origines à la fois immigrées et populaires et ont connu une forte ascension sociale[12]. Ils habitent tous à Saint-Denis, dans le centre-ville ou à la Plaine Saint-Denis.

Quant aux ménages qui ont des enfants en âge d'être scolarisés, ils pratiquent majoritairement l'évitement scolaire. Sur ces 25 ménages, 11 pratiquent l'évitement scolaire, et six prévoient de le pratiquer très bientôt, d'ici une année en général. Seuls huit ménages ne pratiquent pas l'évitement scolaire, mais il n'est pas exclu que certains le fassent à l'avenir, en particulier lorsque leurs enfants entreront au collège. Pour l'instant, leurs enfants sont encore scolarisés en maternelle ou primaire. A cet égard, les recherches sur les stratégies scolaires des ménages

un peu différent. [Dominique] : mais c'est parce qu'on rencontre les gens, enfin c'est comme les voisins en fait c'est vrai qu'on s'invite pas beaucoup mais comme on se croise, on discute, mais finalement c'est pas comme si on se faisait une soirée, enfin voilà c'est déjà arrivé mais c'est… Ouais c'est ça, c'est plus des gens qu'on voit, on discute avec eux mais c'est pas trop… C'est pas vraiment de l'amitié en fait. »

12. Nous détaillons ce profil de classes moyennes qui a un rapport négatif à la mixité sociale et projette de déménager dans un quartier plus aisé dans la partie suivante (les démissionnaires).

ont montré que les pratiques d'évitement des classes moyennes et supérieures tendent à se généraliser à partir de la scolarisation dans le secondaire (Van Zanten, 2001 ; Oberti, 2007). A Bagnolet, nous avons observé que les classes moyennes pratiquent l'évitement scolaire dès l'école maternelle. Certains enquêtés ont demandé des dérogations pour contourner la carte scolaire et obtenir la scolarisation de leurs enfants dans l'école maternelle qui leur paraît la plus mixte dans la commune, l'école maternelle Fromont, située dans le centre-ville. Cette école est valorisée par les enquêtés à divers titres : c'est une école récente, en bon état, le nombre de classes y est peu élevé (« ce n'est pas une usine »), mais surtout elle est selon eux relativement mixte. Colin a demandé des dérogations pour scolariser ses enfants à l'école maternelle Fromont et à l'école primaire Joliot Curie, où les élèves de la maternelle Fromont continuent normalement leur scolarité. Il dépendait normalement d'une autre école, située tout près de chez lui, où sont scolarisés la plupart des enfants qui habitent le quartier de grands ensembles de logement social des Malassis, un quartier très populaire de la ville. Selon lui, l'école maternelle Fromont, et l'école primaire Joliot Curie sont « encore mixtes » :

> « En fait en primaire il y a encore une vraie mixité sociale, pour parler revenus, enfin qui se voit entre les parents costards cravates et puis, et puis les parents non costard cravate, euh et puis on voit dans la diversité des professions des parents d'élèves - je suis assez impliqué dans les parents d'élèves, à Joliot et à Fromont… Donc voilà, il y a une vraie mixité et ça fonctionne très bien. Euh… collège, il y a encore malheureusement un vrai couperet qui fait que tous les enfants de cadres ils sont rapatriés soit dans le privé, donc ici à Saint-Benoît, soit dans d'autres établissements qu'ils soient parisiens ou dans d'autres villes de banlieue, mais c'est une vraie coupure malheureusement et… »
>
> Colin, 36 ans, urbaniste dans le privé, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Tant que les écoles publiques de Bagnolet leur paraissent mixtes, les ménages avec enfants y scolarisent leurs enfants. Mais à partir du collège, voire dès l'école primaire, ils envisagent de pratiquer l'évitement scolaire pour échapper aux établissements scolaires de la ville, qui ne sont pas suffisamment mixtes. Si Colin déplore les stratégies d'évitement scolaire des cadres résidant à Bagnolet, il prévoit d'en faire de même lorsque ses enfants entreront au collège. Les enquêtés justifient fréquemment leurs pratiques d'évitement scolaire en avançant qu'ils y sont contraints, ces stratégies étant très répandues chez leurs semblables : les classes moyennes pratiquant massivement l'évitement scolaire, les écoles ne sont pas assez mixtes pour qu'ils y scolarisent leurs enfants. Chez nos enquêtés dionysiens, les pratiques d'évitement scolaire sont inexistantes à l'école maternelle, et rares à l'école primaire. C'est surtout à partir de l'enseignement secondaire qu'elles sont mises en œuvre ou envisagées.

Les formes d'évitement scolaire des enquêtés sont variées : scolarisation dans un établissement public hors-secteur dans la ville, à Paris, ou dans une autre commune de banlieue plus aisée ; scolarisation dans un établissement privé dans la ville ou ailleurs[13]. Pour échapper à la sectorisation de la carte scolaire, ils mobilisent leur connaissance du système scolaire et

13. Parmi les ménages qui pratiquent l'évitement scolaire, la moitié contournent la carte scolaire mais scolarisent leurs enfants dans un établissement public, et l'autre moitié a inscrit ses enfants dans des établissements privés.

s'appuient sur leurs ressources sociales et culturelles. Les parents ayant inscrit leurs enfants au conservatoire pour y pratiquer un instrument de musique, envisagent de demander une scolarisation dans une classe à horaires aménagés leur permettant d'échapper aux écoles de leur commune de résidence. D'autres connaissent des personnes proches des décideurs politiques, leur permettant d'obtenir un traitement de faveur. Certains trouvent des tactiques pour indiquer une fausse domiciliation et contourner la carte scolaire. Des groupes de parents, qui entretiennent des relations de sociabilité, échafaudent même des tactiques collectives pour contourner la carte scolaire. François a une fille de neuf ans, qui est en CM1 dans l'école publique dont il dépend, l'école primaire Jules Ferry dans le quartier des Coutures. Avec un groupe de parents du quartier dont il est proche, ils organisent déjà des réunions pour préparer l'entrée au collège de leurs enfants qu'ils ne veulent pas séparer : il s'agit de discuter pour choisir l'établissement (public ou privé), de trouver un moyen d'obtenir une fausse domiciliation s'ils choisissent un établissement public, de s'organiser pour accompagner à tour de rôle leurs enfants à l'école. Enfin, certains enquêtés contournent la carte scolaire, mais inscrivent toutefois leurs enfants dans un établissement public de leur commune de résidence. Ces derniers, ainsi que ceux qui ne pratiquent pas l'évitement scolaire, sont très impliqués dans les associations de parents d'élèves, pour s'assurer du bon fonctionnement de l'école où est scolarisé leur enfant, voire faire pression pour améliorer l'école, comme Daniel. Il avait d'abord inscrit son fils dans une école privée du centre de Saint-Denis, mais il n'en était pas content. Il est alors retourné vers l'école publique, et il est devenu président du conseil local de la FCPE dans l'école primaire où est scolarisé son fils pour « améliorer » l'école publique :

> « Lina : Et depuis quand vous êtes membre de la FCPE ?
>
> Daniel : Depuis qu'Ulysse est rentré à l'école euh voilà…je me suis investi et … »
>
> Lina : Depuis qu'il est dans l'école publique en fait ?
>
> Daniel : Ouais. Parce que je voulais être très attentif à la manière dont se développait l'école publique et j'ai bien fait. […] Mon fils va à l'école publique et je veux que l'école publique s'améliore. »
>
> Daniel, 53 ans, cadre dans le milieu sportif, divorcé avec enfant, centre de Saint-Denis

Il s'est notamment mobilisé pour obtenir des modifications de la carte scolaire dans le centre de Saint-Denis. La stratégie de Daniel s'apparente à une forme de « colonisation de l'école », décrite par A. Van Zanten dans ses travaux (Van Zanten, 2010). En outre, les parents qui ne pratiquent pas l'évitement scolaire s'appuient sur les choix d'option au collège pour s'assurer que leurs enfants soient dans des classes sélectives.

Quelles sont les raisons invoquées par les parents pour justifier leurs pratiques d'évitement scolaire ? Quelle que soit leur localisation résidentielle, l'établissement scolaire dont ils dépendent serait « violent », « mal organisé » ou caractérisé par un « manque de stabilité de l'équipe enseignante », le niveau scolaire y serait faible. Souvent, cette mauvaise réputation des établissements scolaires du quartier se fonde sur des rumeurs, ils n'en ont pas fait l'expérience directement, mais préfèrent « ne pas prendre de risque ». Mais surtout, c'est le peuplement de

l'établissement qui leur pose problème, parfois qualifié par des euphémismes vagues tels que « la fréquentation ». Cette question du peuplement n'est pas forcément abordée de manière spontanée par les parents au cours des entretiens, mais elle transparaît clairement lorsque nous les relançons. Les pratiques d'évitement scolaire sont avant tout motivées par le manque de mixité sociale dans les établissements scolaires de leur quartier, plus précisément par la concentration de populations pauvres, immigrées, et la faible représentation des classes moyennes. Par exemple, Emmanuel et sa compagne s'inquiétaient de la concentration d'élèves de « couleur de peau » non blanche :

> « L'école est très bien et c'est parfait. Malheureusement, il n'y a pas de mixité, au sens de la couleur de peau, puisque les gens qui s'installent et qui ont des enfants, pour certains les mettent dans le privé ailleurs. Si bien que... C'est clairement dommage. Et je comprends bien le cheminement qu'ont les gens puisque j'ai eu de grandes discussions avec ma femme à ce sujet, qui elle aussi avait peur de mettre notre fille à l'école du coin. Et avec même des questions vraiment super con, vraiment toutes bêtes, mais ... Est-ce qu'elle va apprendre le français ? Est ce que les enfants parlent français. Bah oui les enfants parlent français. Mais cela dit, si on y est pas allé, c'est tout bête mais c'est vraiment fondamental, c'est quand même la question que tout le monde se pose, je pense. C'est 'Est-ce que mon enfant va apprendre le français correctement ?' Donc c'est une question toute bête mais qui est fondamentale. »
>
> Emmanuel, 40 ans, consultant financier indépendant, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

A l'époque où nous avons rencontré Emmanuel, ses enfants n'étaient plus scolarisés à la Plaine Saint-Denis puisqu'il avait déménagé pour s'installer en province, dans le grand bassin parisien. Ce départ a notamment été motivé par les craintes de sa compagne sur la scolarité de ses enfants dans le quartier, qu'il évoque dans l'extrait d'entretien. Comme Emmanuel, beaucoup d'enquêtés pratiquant l'évitement scolaire soulignent la surreprésentation de populations immigrées dans les établissements scolaires de leur quartier. Ils convoquent fréquemment l'image de la photo de classe de leurs enfants, qui seraient les seuls « blancs » parmi les enfants d'origine maghrébine, africaine ou encore asiatique. Selon les parents pratiquant l'évitement scolaire, la concentration de populations pauvres et immigrées se traduirait par un niveau scolaire faible. Amélie et Rémi ont deux enfants de 5 et 7 ans. Dès leur scolarisation à l'école maternelle, ils se sont appuyés sur leur relations sociales[14] pour obtenir une dérogation afin d'éviter l'école de leur secteur, située au pied d'un quartier de grands ensembles de logement social, la Capsulerie. Leur fille aînée est restée scolarisée hors-secteur lorsqu'elle est entrée à l'école primaire « suivant tout le monde », c'est-à-dire les élèves scolarisés dans la même école maternelle. Elle est inscrite depuis deux ans dans « l'école entre guillemets top de Bagnolet », l'école primaire Joliot Curie. Ils se disent « moyennement contents » de cette école. Par conséquent, ils ont décidé de scolariser leur fils cadet dans une école privée à Nogent-sur-Marne pour son entrée à l'école primaire, et

14. Par ses relations familiales, Amélie connait des personnes qui travaillent au ministère de l'éducation nationale et ironise à ce sujet : « donc Monsieur le ministre a demandé que ma fille Sandra soit à l'école Francine Fromont [elle prend une voie moqueuse]. C'est l'amie de maman qui a appelé quand même en disant 'Monsieur le ministre souhaiterait que la petite Sandra intègre votre établissement' ».

ils cherchent également à y faire entrer leur fille. Ils justifient ainsi ce choix :

« Lina : mais donc pourquoi vous avez décidé de… ?

Rémi : parce qu'on veut pas compenser le soir, parce qu'on a des travails prenants, on veut pas compenser l'école publique…

Amélie : enfin, l'école publique de Bagnolet parce qu'il y a des écoles publiques qui sont très bonnes, mais…

Rémi : alors qu'on est des pro-école publique, y a aucun problème, mais le niveau étant ce qu'il est dans ces écoles-là, désolé de le dire mais c'est un fait, euh j'ai pas envie le soir de compenser pour que ma fille acquière un niveau… d'études normal.

Amélie : on n'a pas le temps surtout…

Rémi : j'ai pas envie le soir de passer deux heures à compenser l'école publique donc je préfère les mettre dans 1 école privée. [Rires]

Lina : mais du coup, vous étiez, enfin vous étiez… Satisfaits ou pas de votre fille qui est à Joliot-Curie ?

Rémi : ouais, mais de temps en temps, bon elle parle de problèmes physiques mais bon, ça y en a dans toutes les écoles, même les meilleures écoles privées…

Amélie : il y a des, des petits problèmes de violence…

Lina : des problèmes physiques, c'est-à-dire ? De violence ?

Rémi : ouais mais bon, ça c'est dans toutes les écoles, les gamins il faut pas se leurrer, ils sont durs entre eux, ça c'est… C'est aussi le niveau quoi.

Amélie : bah c'est le niveau. Le problème c'est que, enfin le problème…

Rémi : Sandra elle a des 'très bien' partout euh… Je pense pas qu'elle aurait des 'très bien' dans une autre école.

Lina : ah bon ?

Amélie : bah peut-être, si, mais en tout cas elle est…

Lina : vous, vous le voyez vraiment…

Amélie : elle est pas, elle est pas tirée vers le haut…

Rémi : elle est pas tirée par le haut…enfin… Notre fille est une fille normale, elle est pas hyper intelligente, t'as vu les devoirs quoi, ça va, c'est… On s'en occupe le soir mais dix minutes, elle a que des bonnes notes.

Amélie : mais bien sûr. Le problème c'est que après y a toute la population quoi, dans l'école il y a plein de petits chinois qui sont arrivés…

Rémi : Oui…

Amélie : qui parlent pas très bien français.

Lina : dans sa classe aussi, ou… ?

Amélie : oh oui, oui.

Rémi : surtout à l'école maternelle, c'est impressionnant quoi c'est…

Amélie : c'est assez mélangé hein…

Rémi : les petits arrivent, ils parlent pas français… Ou très peu…

> Amélie : mais c'est vrai que du coup le fait qu'il y ait cette mixité de population, que nous on aime bien, c'est aussi pour ça qu'on a choisi d'habiter dans ce coin-là et tout ça, ça fait que bah malheureusement le niveau de l'école il est - même si les profs sont super, les maîtresses et tout ça, franchement les maîtres on n'a jamais rien eu à dire, ils sont, ça a l'air super – bah c'est quand même… »
>
> Amélie et Rémi, 40 et 41 ans, cadres commerciaux, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Lorsque nous leur demandons ce qui a motivé leurs pratiques d'évitement scolaire, Amélie et Rémi commencent par évoquer la faiblesse du niveau dans l'école primaire où est scolarisée leur fille. Amélie cite également des problèmes de violence, mais son mari nuance ses propos, et revient à la question du niveau scolaire. A la fin de l'échange, ils finissent par aborder ce qui leur pose réellement problème dans cette école : la surreprésentation d'enfants immigrés qui ne parlent pas français (« il y a plein de petits chinois qui sont arrivés ») et plus largement la concentration d'enfants des classes populaires à l'image du peuplement de Bagnolet (désigné par l'euphémisme « mixité de population »). De manière implicite, ils établissent un lien entre la faiblesse du niveau scolaire dans l'établissement et la surreprésentation d'enfants d'origine immigrée ou populaire. Ils craignent que cette composition sociale et la faiblesse du niveau scolaire exercent des effets d'entraînement sur leur fille (« elle n'est pas tirée vers le haut »). A la fin de l'extrait, Amélie souligne l'ambivalence de leurs choix résidentiels et scolaires : tout en exprimant une préférence pour les quartiers populaires caractérisés par une « mixité de population », elle admet que cette « mixité » a ses limites puisqu'elle ne souhaite pas scolariser ses enfants dans la commune où elle réside. Comme Rémi, les enquêtés emploient souvent des affirmations, telles que « je suis pro-école publique », « je suis un enfant de l'école publique » ou encore « je suis fils d'instits », d'une certaine manière pour excuser leurs pratiques d'évitement scolaire : ils valorisent l'école publique, tout en soulignant que le niveau scolaire est trop faible dans l'établissement de leur quartier pour qu'ils y scolarisent leurs enfants. Ils établissent ainsi une distinction entre l'école publique en général, et l'école publique de leur quartier caractérisée par un niveau plus faible, qui n'est pas conforme à la représentation qu'ils se font de l'école publique. A cet égard, Riwal affirme « moi je suis un enfant de l'école publique », mais il a décidé de scolariser ses filles dans une école privée dans le centre de Saint-Denis. Il s'est d'ailleurs brouillé avec sa mère sur ce sujet, expliquant que pour sa mère « y a que le public qui compte ». Avec sa compagne, ils ont d'abord loué un appartement à la Plaine Saint-Denis pendant quatre ans. Ensuite, ils ont décidé d'accéder à la propriété et ont cherché à quitter Saint-Denis, en particulier parce que les écoles publiques ne leur paraissaient pas suffisamment mixtes :

> « Y a quand même beaucoup de contraintes de vivre à Saint-Denis, surtout à la Plaine, enfin je sais pas, c'était pas…on voulait, on voulait changer. Notamment avec les écoles, une fois que les filles étaient scolarisées, on n'était pas très contents de l'école publique de Saint-Denis.
>
> Lina : Elles étaient scolarisées où?
>
> Le complexe scolaire rue du Bailly. Une très belle école en plus, j'aimais bien ces architectes. Je trouve que cette école est belle, enfin ils ont bien réalisé leur ouvrage du point de vue spatial. Mais j'étais pas satisfait de l'école publique comme je l'avais connue en fait en

> province, je me trouvais…en fait ce qui me dérangeait, ce qui me dérange beaucoup à Saint-Denis c'est qu'il y a très très peu de mixité. Y a…y a une mixité culturelle, mais y a pas de mixité sociale. Enfin c'est mon point de vue mais… A l'école il y avait quelques parents où on avait à peu près des boulots un peu similaires, mais après il y avait aussi énormément de…ben on sentait vachement la misère. Et…et ça, c'était déjà comme ça à la crèche, c'était encore comme ça à l'école, et puis je voyais pas mes filles évoluer dans ce cadre. C'est pour ça qu'on a cherché à changer. Donc on a cherché dans d'autres villes, aussi à Nogent-sur-Marne, à…Fontenay-sous-Bois, Bagnolet, les Lilas, enfin on regardait un peu partout mais tout était trop cher. »
>
> Riwal, 33 ans, architecte salarié, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Riwal déplore la concentration d'enfants aux parents pauvres dans les écoles publiques de Saint-Denis (« on sentait vachement la misère ») et l'absence de mixité sociale, c'est-à-dire la sous-représentation de classes moyennes (il y avait peu de parents qui « avaient des boulots un peu similaires » au sien). Il a finalement acheté un appartement dans le centre-ville de Saint-Denis, où les prix de l'immobilier lui permettaient de réaliser son projet résidentiel, et a scolarisé ses filles dans une école privée.

La volonté d'éviter les écoles du quartier peut conduire les classes moyennes à déménager pour accéder à de bonnes écoles, comme le montre l'exemple de Riwal évoqué ci-dessus. E. Korsu a qualifié ces stratégies « d'évitement scolaire par déménagement », et il a souligné qu'il est très difficile de les quantifier (Korsu, 2004). D'un point de vue qualitatif, les choix résidentiels des ménages résultant d'arbitrages articulant un ensemble de facteurs, il est délicat d'isoler clairement la volonté d'évitement scolaire. Les ménages avec enfants qui envisagent de déménager pour des raisons scolaires souhaitent plus largement s'installer dans des quartiers plus aisés pour préserver leurs enfants. Parmi les 28 ménages avec enfants enquêtés, neuf ont évoqué au cours de l'entretien le projet de déménager pour éviter les écoles de leur quartier, et certains l'avaient déjà réalisé[15]. Ils ont tous un rapport négatif à la mixité sociale et trouvent leur quartier trop populaire. Beaucoup sont d'origine populaire ou immigrée, et ont connu une forte ascension sociale. Rester en banlieue rouge leur paraît être un obstacle à leur reproduction sociale, et ils aspirent à déménager dans un quartier plus aisé. Les autres enquêtés qui pratiquent l'évitement scolaire n'envisagent pas de quitter leur quartier, parce qu'ils y ont développé des relations sociales, se plaisent dans leur quartier, ou parce qu'ils pensent que le quartier va se gentrifier. Vincent est attaché à son quartier, où il a habité quatre appartements successifs. Lorsqu'il s'est séparé de sa compagne, il a choisi de rester à la Plaine Saint-Denis, où il avait commencé à nouer des relations sociales avec des parents d'élèves, mais aussi par le biais de son investissement dans la vie locale, dans les instances de démocratie participative et chez Réseau Education Sans Frontières. S'il a décidé de pratiquer l'évitement scolaire pour l'entrée au collège de sa fille, il compte rester dans son quartier où il a construit un ancrage :

> « Je vais la mettre en 6ème dans le 18ème. Je contourne. Enfin j'abandonne... J'avais pressenti ça dès le départ, c'est -à-dire qu'on s'était dit avec la mère des enfants qu'elles feraient leurs scolarités ici, parce que l'école est bien, et puis c'est la primaire. Mais, par contre, c'est vrai

15. Parmi ces neuf ménages, cinq avaient déjà déménagé ou étaient en train de préparer leur déménagement.

> que sur le secondaire, le collège, en terme de niveau, de fréquentation du collège etc... C'est là que je dis qu'il y a ambiguïté. On oscille entre des réactions, des prises de positions, des choix, liés à ses croyances personnelles assez généreuses, et un vrai intérêt, une vrai envie de savoir que la vie ne se limite pas à … C'est ce que je dis tout le temps à mes collègues : 'Les gars vous me faites rire, vous êtes à Paris. Paris c'est pas la France. À Paris il y a 90 % des gens qu'ont un job, qui sont plutôt aisés, qui ont tous des moyens de bien s'habiller, qui ont des boulots qui commencent à 9h qui terminent à 5h'. Je dis 'écoutez les gars sortez de là. Vous sortez de là, la vie est beaucoup plus difficile'. Ceci explique beaucoup de problèmes, ce que je disais au départ, de … la dégradation sociale génère énormément de problèmes. Moi je suis convaincu que c'est ça. J'ai quand même envie de rester sur un territoire qui a ces difficultés là, parce que c'est la vraie vie, et même pour mes filles, je trouve que c'est important. Par contre là, 6ème, on revient à cette ambiguïté, qui finalement n'en est pas une, là on se pose la question, pour les enfants il faut quand même qu'ils aient un... sachant que pour les enfants, le 18ème ça reste la Goutte d'Or, dans un lycée pour le coup privé, mais à la Goutte d'Or, qui reste très ouvert. »
>
> Vincent, 41 ans, cadre commercial, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Vincent valorise son choix résidentiel, mais souligne néanmoins l'ambiguïté de ses pratiques : il souhaite rester dans son quartier, marqué par des « difficultés », que ses filles vivent dans un quartier populaire « parce que c'est la vraie vie », mais en même temps il pose les limites de cette confrontation à l'altérité en pratiquant l'évitement scolaire. A l'inverse des parents qui aspirent à déménager, ces ménages se caractérisent pour la plupart par une trajectoire sociale stable. L'évitement scolaire leur semble suffire pour garantir leur reproduction sociale, et ils ne ressentent pas le besoin de déménager dans un quartier plus aisé. Certains d'entre eux ont toutefois un rapport négatif à la mixité sociale, trouvent leur quartier trop populaire et se mobilisent pour encourager sa gentrification[16].

Pour un certain nombre de ménages avec enfants, l'offre scolaire représente donc un obstacle à leur stabilité résidentielle. Il semble qu'ils avaient déjà un rapport négatif à la mixité sociale avant d'avoir des enfants, mais la naissance ou la scolarisation des enfants a accentué cette perception. Néanmoins, la majorité des ménages avec enfant n'envisage pas de déménager pour accéder à de meilleures écoles, ce qui ne les empêche pas de pratiquer l'évitement scolaire. Certains ont un rapport positif à la mixité sociale, et sont même engagés dans la défense des populations défavorisées[17].

9.2. Une typologie pour analyser le rapport à la mixité sociale et les formes d'investissement local

Les classes moyennes rencontrées valorisent toutes la mixité sociale. Ces discours leur permettent de se distinguer socialement d'autres fractions des classes moyennes ou des classes supérieures qui choisissent d'habiter dans des quartiers aisés (Bidou, 1984 ; Collet, 2010 ; Tissot,

16. Cf. les promoteurs de la gentrification dans la deuxième partie de ce chapitre.

17. Cf. les solidaires dans la deuxième partie de ce chapitre.

2011). Les enquêtés définissent la mixité sociale comme une coprésence résidentielle d'individus aux positions sociales, revenus, et origines géographiques variés. Lorsqu'ils appliquent cette définition à leur quartier de résidence, on constate qu'ils se distinguent par des perceptions opposées : certains considèrent que leur quartier est « mixte » ou « cosmopolite » tandis que d'autres déplorent son manque de mixité sociale et la surreprésentation des classes populaires.

Au-delà de ce discours partagé qui valorise la mixité sociale, les enquêtés se distinguent donc par des rapports variés à la mixité sociale. Nous proposons d'exposer ces différents rapports dans une typologie qui articule leurs pratiques et représentations de la mixité sociale, la façon dont ils vivent leur localisation dans un quartier populaire et leurs formes d'investissement local.

9.2.1. Présentation de la typologie : méthode de construction et d'analyse

a) Construction de la typologie : une démarche inductive pour rendre compte de la complexité et la diversité des rapports au quartier et à la mixité sociale

Dans la littérature scientifique, il existe de nombreuses typologies sur le rapport à la mixité sociale des gentrifieurs ou des classes moyennes habitant des quartiers populaires. Nous en avons présenté quelques unes dans le chapitre 1. En général, ces typologies distinguent deux, voire trois groupes de classes moyennes : les groupes ouverts à la mixité sociale, et ceux qui sont plus réservés. S'ajoutent parfois des formes d'investissement local liées à la présence de populations défavorisées dans le quartier : soit pour les défendre, soit pour encourager la gentrification. Dans ses travaux sur Belleville, P. Simon distingue par exemple « les transplantés » et « les multiculturels » (Simon, 1995). La catégorie des « multiculturels » regroupe des profils variés de classes moyennes : les multiculturels ont en commun de valoriser la mixité sociale, mais parmi eux, certains ne sont qu'à la recherche d'un effet « paysage » tandis que d'autres se mobilisent pour défendre le relogement sur place de catégories populaires et immigrées. Il nous semble donc qu'une opposition binaire entre classes moyennes ouvertes à la mixité sociale d'une part, et classes moyennes plus réservées d'autre part, ne permet pas de décrire la diversité des rapports à la mixité sociale, en tout cas pour analyser les résultats de notre enquête en banlieue rouge.

La plupart des typologies sur le rapport à la mixité sociale des classes moyennes sont construites à partir de caractéristiques sociales ou résidentielles qui distinguent différents groupes : à partir du statut d'occupation (Simon, 1995), de la position dans le parcours résidentiel (Authier, 2003), ou de la catégorie sociale parfois reliée aux stades du processus de gentrification (Collet, 2010 ; Bacqué *et al.*, 2014). Selon une démarche hypothético-déductive, ces approches partent du principe que les individus qui ont des caractéristiques sociales ou résidentielles semblables ont un rapport à la mixité sociale similaire. Les travaux ont par exemple montré que les nouvelles classes moyennes exerçant des professions dans le champ de la santé, de l'enseignement ou du travail social sont plus ouvertes à la mixité sociale que les classes moyennes

travaillant dans le secteur privé ou le milieu culturel. Ces approches hypothético-déductives présentent l'intérêt de pouvoir tirer des conclusions sur le lien entre les caractéristiques sociales ou résidentielles et le rapport à la mixité sociale. Mais elles ont également des inconvénients : en choisissant de construire la typologie à partir d'une caractéristique sociale ou résidentielle (la position ou catégorie sociale, le statut d'occupation ou encore la position dans le parcours résidentiel), elles ne permettent pas toujours de croiser différentes caractéristiques sociales (par exemple la catégorie sociale, mais aussi l'âge, la catégorie raciale, les origines sociales, le parcours résidentiel) et donc de rendre compte de la diversité des profils sociaux. Autrement dit, au moment de construire la typologie, on choisit la caractéristique sociale ou résidentielle qui semble la plus pertinente pour expliquer le rapport à la mixité sociale des individus étudiés : ainsi on se prive quelque peu d'analyser l'influence des autres caractéristiques sociales, qui apportent sans doute également des clés de compréhension. Pourtant, il nous paraissait essentiel d'articuler trajectoires résidentielles et trajectoires sociales dans l'analyse, divers travaux en ayant montré l'intérêt (Chamboredon, Lemaire, 1970 ; Cartier *et al.*, 2008 ; Authier, 2010). Enfin, ces approches hypothético-déductives nous sont apparues trop déterministes. D'après les premières analyses de nos entretiens, il ne nous semblait pas pertinent de choisir certaines caractéristiques sociales plutôt que d'autres. Par exemple, les enquêtés d'origine populaire qui ont connu une forte ascension sociale se caractérisent par des rapports variés à la mixité sociale : certains sont ouverts à la mixité sociale et expriment une préférence pour les quartiers populaires, tandis que d'autres aspirent à s'installer dans un quartier aisé pour symboliser leur ascension sociale. De la même façon, le clivage entre professions du secteur public et professions du secteur privé, souvent évoqué dans les travaux de recherche, ne nous semblait pas *a priori* permettre d'analyser le rapport à la mixité sociale. En effet, certains enquêtés exercent des professions dans le secteur privé, ont un capital économique élevé, et sont très ouverts à la mixité sociale, voire engagés auprès des populations défavorisées.

Malgré tout, il nous semblait pertinent de construire une typologie pour décrire, mais surtout comprendre, la diversité des profils de classes moyennes rencontrées dans notre enquête[18]. Nous avons un grand nombre d'enquêtés, et nous ne voulions pas laisser de côté certains types de classes moyennes. En outre, certains groupes semblaient déjà se distinguer lors de notre première enquête de terrain en master, mais nous ne parvenions pas à différencier leurs caractéristiques sociales (Raad, 2009 ; Raad, 2012). Après avoir testé différentes solutions, il nous est apparu que la démarche la plus pertinente pour rendre compte de la diversité des profils de classes moyennes était de type inductif, c'est-à-dire de construire la typologie à partir des pratiques et représentations des classes moyennes, et dans un second temps, de chercher à comprendre leurs liens avec les caractéristiques et trajectoires sociales et résidentielles des individus. Dans leurs travaux sur la Goutte d'Or, M-H. Bacqué et Y. Fijalkow adoptent une démarche semblable, et

18. J'ai fait une première tentative de typologie en master 2, dont je n'étais pas très satisfaite. J'ai beaucoup discuté de cette question pendant ma thèse, avec diverses personnes que je tiens à remercier ici pour leurs conseils : Marie-Hélène Bacqué, Leïla Frouillou et Fabrice Ripoll.

distinguent deux groupes d'habitants selon leur mobilisation collective : un premier engagé dans la défense des populations modestes, et un second qui cherche à encourager la gentrification (Bacqué, Fijalkow, 2006). Ils cherchent ensuite à comprendre cette opposition entre les deux groupes, en distinguant leurs caractéristiques sociales. Dans notre cas, seule une démarche inductive nous est parue à même de rendre compte de la complexité et la diversité des profils de classes moyennes et de leur rapport à la mixité sociale.

Nous avons donc construit notre typologie à partir des pratiques et représentations à l'égard du quartier et de la mixité sociale. Tout d'abord, comme dans d'autres travaux, nous distinguons une opposition entre les classes moyennes ouvertes à la mixité sociale et celles qui ont un rapport négatif à la mixité sociale et trouvent leur quartier trop populaire. Mais cette opposition ne caractérise que leurs représentations, et nous avons montré dans le chapitre 7 que celles-ci ne suffisent pas pour comprendre le rapport des classes moyennes à la mixité sociale, et qu'il faut les articuler à leurs pratiques. Le chapitre 8 a montré que les formes d'investissement dans la vie locale des classes moyennes étaient très variées, mais aussi que certains enquêtés n'étaient pas investis dans leur quartier. Pour saisir la diversité des rapports à la mixité sociale, il nous paraît pertinent d'articuler les représentations de la mixité sociale et l'investissement local des classes moyennes, en particulier les formes d'engagement liées à la proximité spatiale des classes populaires. Ainsi, nous aboutissons à une typologie qui distingue cinq groupes de classes moyennes, représentés aussi bien à Bagnolet qu'à Saint-Denis (cf. figures 9.1 et 9.2). En outre, nous étudions les stratégies de placement des différents groupes, dans le champ professionnel, scolaire, associatif, voire politique. Nous nous intéressons notamment à leur rapport aux politiques locales et à la municipalité communiste. Enfin, nous analysons l'ancrage local des différents groupes et leurs projets résidentiels, afin d'estimer leur stabilité résidentielle et son influence sur les transformations sociales : leur présence en banlieue rouge n'est-elle qu'une courte étape dans leur parcours résidentiel, ou se caractérisent-ils par un fort ancrage local ? Cela nous permettra de tirer des conclusions sur l'avancée du processus de changement social en banlieue rouge : à l'aune de l'ancrage territorial et des projets résidentiels des classes moyennes, la gentrification des quartiers étudiés paraît-elle assurée, ou le changement à l'œuvre n'est-il qu'un « état transitoire et fragile au cours duquel les processus d'invasion/succession (faire venir ses semblables) ne sont pas assurés » (Bacqué, Fijalkow, 2006, p. 64) ?

Figure 9.1. Typologie : rapport à la mixité sociale et formes d'investissement local

	Rapport positif à la mixité sociale		Rapport négatif à la mixité sociale
Investissement local	Les solidaires	Les affirmateurs	Les promoteurs de la gentrification
Absence d'investissement local	Les contemplateurs		Les démissionnaires

Source : entretiens avec les classes moyennes

Figure 9.2. Répartition des types selon les villes

	Rapport positif à la mixité sociale			Rapport négatif à la mixité sociale	
	Les contemplateurs	Les solidaires	Les affirmateurs	Les promoteurs du changement	Les démissionnaires
Bagnolet	10	3	2	3	3
Saint-Denis	6	6	7	7	4
Total	16	9	9	10	7

Source : entretiens avec les classes moyennes

Parmi les enquêtés qui ont un rapport positif à la mixité sociale, nous distinguons trois types : les contemplateurs qui ne sont pas investis dans la vie locale ; les affirmateurs et les solidaires qui sont très investis dans la vie locale, mais dont la nature de l'engagement diffère et révèle des rapports différents aux classes populaires. **Les contemplateurs** sont satisfaits d'habiter dans un quartier populaire, ils valorisent le mélange social mais cette mixité sociale reste un décor et ils ne cherchent pas à nouer des relations sociales avec les classes populaires du quartier. La plupart pratique l'évitement scolaire. Ce profil de classes moyennes est très souvent évoqué dans les travaux sur la gentrification, en France ou dans les pays anglo-saxons (Butler, Robson, 2003 ; Butler, 2003). Les contemplateurs sont assez proches des « multiculturels » décrits par P. Simon dans ses travaux sur Belleville ou des « cosmopolitains » dépeints par L. Launay (Simon, 1995 ; Launay, 2011), mais ils ne sont pas engagés dans la défense des populations défavorisées. **Les affirmateurs** partagent ce rapport positif à mixité sociale avec les contemplateurs, et ils sont très investis dans la vie locale (associations, instances de démocratie participative, animation culturelle). A travers cet investissement, ils affirment leur position sociale et expriment une domination symbolique dans un quartier où ils sont minoritaires. Cet investissement leur permet d'établir des relations de sociabilité avec des classes moyennes, de valoriser leur quartier et leur choix résidentiel. Ils sont assez proches des gentrifieurs du Bas-Montreuil décrits par A. Collet dans sa thèse (Collet, 2008 ; Collet, 2010).

Les solidaires ont des relations sociales moins sélectives : ils valorisent également le mélange social, mais ils ne se contentent pas d'une proximité spatiale avec les classes populaires et ils sont engagés dans la défense des populations défavorisées. Ils cumulent cet engagement avec d'autres formes d'investissement local, leur permettant d'établir des relations de voisinage avec des classes moyennes et de se distinguer socialement. C'est dans ce groupe que les pratiques d'évitement scolaire sont les moins répandues. Certains travaux de recherche ont évoqué des groupes de classes moyennes qui se mobilisent pour le relogement des populations modestes lors d'opérations de rénovation (Simon, 1995 ; Bacqué, Fijalkow, 2006), mais décrivent surtout un engagement temporaire lié à une opération urbaine.

Parmi les enquêtés qui ont un rapport négatif à la mixité sociale, nous distinguons deux groupes : les promoteurs de la gentrification et les démissionnaires. Pour ces deux derniers groupes, ce sont avant tout les prix de l'immobilier qui les ont conduits à s'installer en banlieue rouge, mais ils n'aspirent pas à vivre dans un quartier dont le caractère populaire est aussi marqué.

Cette insatisfaction se traduit soit par un engagement pour transformer le quartier, soit par un retrait de la vie locale, les ménages considérant leur quartier comme une étape dans leur parcours résidentiel et ne recherchant pas d'ancrage local. **Les promoteurs de la gentrification** trouvent leur quartier trop populaire et militent pour encourager sa gentrification. Ils ne comptent pas quitter leur quartier et défendent leur place dans ces espaces populaires, en déployant parfois des stratégies agressives de conquête territoriale. Leur stratégie de conquête sociale les rapprochent du groupe d'habitants décrit par M-H. Bacqué et Y. Fijalkow dans leurs travaux sur la Goutte d'Or (Bacqué, Fijalkow, 2006). **Les démissionnaires** ont également une mauvaise image de leur quartier et de sa composition sociale, mais ils ne cherchent pas à encourager sa transformation, puisqu'ils souhaitent quitter le quartier ou l'ont déjà quitté. Dans la littérature scientifique, nous n'avons pas retrouvé de groupes de classes moyennes semblables aux démissionnaires.

Les cinq types se caractérisent par une sociabilité sélective, mais elle est plus ou moins exclusive. Les démissionnaires et les promoteurs du changement sont les plus fermés aux relations sociales avec les classes populaires, tandis que l'entre soi est moins prononcé chez les contemplateurs, les affirmateurs et les solidaires. Seuls les solidaires entretiennent des relations sociales régulières avec des classes populaires et populations défavorisées.

La majorité des enquêtés ont un rapport positif à la mixité sociale. Cela n'est pas surprenant puisqu'ils ont choisi d'habiter dans un quartier populaire au terme d'un arbitrage entre leurs espérances subjectives et leurs chances objectives. Mais pour la plupart d'entre eux, le caractère populaire du quartier reste un décor, et leurs relations sociales sont très exclusives : les contemplateurs sont largement majoritaires parmi les enquêtés. Les démissionnaires sont les moins nombreux, mais ce sont aussi les enquêtés que nous avons eu le plus de mal à rencontrer, parce qu'ils entretiennent peu de relations de sociabilité au sein de leur quartier de résidence, qu'ils sont en retrait de la vie locale, voir qu'ils ont déjà quitté leur quartier. En outre, ils ne sont pas toujours prompts à répondre favorablement à des demandes d'entretiens. Les solidaires et les promoteurs du changement sont représentés en nombre quasiment égal dans notre échantillon. Enfin, les différents types se répartissent à parts égales entre les deux villes mais aussi dans les différents quartiers étudiés, si l'on tient compte du moindre nombre d'entretiens à Bagnolet.

b) Comprendre la diversité des rapports à la mixité sociale au prisme des trajectoires sociales et résidentielles des classes moyennes

Outre la distinction de profils variés de classes moyennes, la typologie doit nous permettre d'analyser et de comprendre cette diversité : les différents types d'habitants se distinguent-ils par leurs caractéristiques sociales, telles que leur profession, leur âge, leur situation familiale, leur parcours militant ou position politique ? Peut-on éclairer la diversité des rapports à la mixité sociale au prisme des trajectoires résidentielles et sociales des enquêtés ?

Les travaux de recherche ont démontré que le rapport à la mixité sociale des classes moyennes varie selon leur profession et secteur d'activité, leur niveau de revenu, leur âge et situation

familiale, leur ancienneté dans le quartier, leur statut d'occupation, leurs trajectoires sociales et projets résidentiels[19]. Ils ont notamment opposé des fractions des classes moyennes plus ouvertes à la mixité sociale (professions de la santé, de l'éducation, du travail social ; professions du secteur public), et d'autres plus réservées à l'égard de la mixité sociale (professions artistiques et culturelles, professions du secteur privé). Qu'apporte notre enquête sur la banlieue rouge aux conclusions de ces différents travaux : les confirment-ils ? Peut-on dégager d'autres facteurs qui expliqueraient la diversité des rapports à la mixité sociale ? Enfin, peut-on identifier des formes de rapport à la mixité sociale qui seraient spécifiques à la banlieue rouge, en comparant les résultats de notre enquête avec les travaux existants ?

9.2.2. Les classes moyennes ouvertes à la mixité sociale et satisfaites d'habiter dans un quartier populaire

Parmi les classes moyennes ouvertes à la mixité sociale, nous distinguons celles qui sont très investies dans la vie locale (les affirmateurs et les solidaires), et les contemplateurs qui ne ressentent pas le besoin de s'investir dans leur quartier mais sont tout de même satisfaits d'habiter dans un quartier populaire. Les formes d'investissement des affirmateurs et des solidaires sont très différentes : tandis que les solidaires cherchent à se rapprocher des populations défavorisées, l'investissement des affirmateurs leur permet de construire un entre soi et d'exprimer une domination symbolique dans leur quartier.

a) Les contemplateurs, la mixité sociale comme un décor

Les contemplateurs se plaisent dans leur quartier et valorisent son côté « cosmopolite », le « brassage » de populations. En majorité, ils ont grandi dans des contextes résidentiels aisés, qu'il s'agisse de la région parisienne ou de la province. Les enquêtés originaires de région parisienne sont minoritaires dans ce groupe. Parmi les contemplateurs, seuls trois enquêtés sur seize ont grandi dans des quartiers populaires, en banlieue parisienne ou en périphérie d'autres villes[20]. Ces trois enquêtés sont d'origine ouvrière ou petits-moyens. Les anciennetés des contemplateurs dans leur quartier sont variables : six sont installés en banlieue rouge depuis peu de temps (de zéro à deux ans), sept depuis un nombre d'années plus élevé (de quatre à huit ans), et trois y vivent depuis longtemps (plus de dix ans).

Les contemplateurs ne sont pas investis dans la vie locale, mais cela ne les empêche pas de nouer des relations de voisinage intenses pour certains d'entre eux. Nous pouvons distinguer deux cas de figure selon leur situation familiale. La moitié des contemplateurs sont des ménages sans enfant, se répartissant entre couples sans enfant et ménages isolés. Ces ménages sans enfant n'expriment ni le désir de s'investir dans la vie locale, ni celui d'entretenir des relations de

19. Nous ne revenons pas en détail sur ces travaux, pour une description précise, se reporter au chapitre 1 (2.2.c).

20. Une a grandi dans un logement social en banlieue parisienne, une dans un logement social dans la banlieue de Tours, une dans un logement dans une ZUP en banlieue de Rennes.

voisinage intenses dans leur quartier. L'autre moitié des contemplateurs sont des ménages avec enfants âgés de 30 à 50 ans, principalement des couples[21], qui se sont le plus souvent constitué un réseau de relations de voisinage par le biais de leurs enfants. Ils sont surtout représentés à Bagnolet.

Les contemplateurs sans enfant appartiennent à diverses générations : ils ont de 26 à 74 ans. Parmi eux, on compte deux locataires, qui sont sous-représentés dans l'ensemble de l'échantillon de l'enquête. Ces ménages sans enfant ne ressentent pas l'envie de s'investir dans la vie locale, par manque de temps selon eux, ou parce qu'ils sont impliqués dans la sphère professionnelle, dans des activités culturelles ou associatives en-dehors de leur quartier de résidence. Ils exercent pour la plupart des professions culturelles, et sont indépendants ou intermittents (graphiste, DJ, architecte ou comédien). Leurs loisirs et pratiques culturelles sont très liés à leur activité professionnelle, à tel point qu'il est difficile de faire la distinction entre les deux. Ils fréquentent assidûment les lieux culturels parisiens (théâtres, salles de spectacles, boîtes de nuit, musées). Ils se caractérisent par un faible ancrage local : ils n'ont pas noué de relations sociales dans leur quartier et n'en ressentent pas l'envie. Ils font tout de même leurs courses alimentaires dans leur quartier, mais à cette exception près, l'essentiel de leurs pratiques se déploie dans la capitale. S'ils n'expriment pas d'attachement marqué à leur quartier, ils n'ont pas pour autant l'intention de le quitter. Leur ancrage local repose essentiellement sur leur logement et sa localisation dans l'agglomération parisienne, mais pas sur les relations de voisinage. Ils sont surtout satisfaits de leur logement, pour lequel ils expriment parfois un attachement. Pour la moitié de ces ménages sans enfant, la présence en banlieue rouge représente une étape résidentielle, mais ils n'aspirent pas forcément à y rester longtemps. Une mise en couple ou la naissance d'enfants peut sans doute les conduire à quitter leur quartier. Un couple sans enfant envisage par exemple de partir s'installer en province dans les prochaines années. L'autre moitié des ménages sans enfant paraît plus stable du point de vue résidentiel, étant très attachés à leur logement ou en fin de parcours résidentiel.

Les ménages avec enfants ont un ancrage local plus fort : ils ont construit des réseaux de sociabilité de voisinage, par le biais de leurs enfants ou dans l'enceinte de leur copropriété. La scolarisation des enfants, leur implication dans les associations de parents d'élèves leur permettent de tisser des réseaux de sociabilité, avec des parents de la même génération mais aussi du même milieu social. Les activités extra-scolaires des enfants, notamment le conservatoire, sont également l'occasion de nouer des relations socialement sélectives dans leur quartier. Enfin, les contemplateurs qui habitent dans des petites copropriétés établissent des relations de voisinage, parfois intenses, avec d'autres propriétaires qui leur ressemblent socialement. Ces parents intégrés dans des réseaux de voisinage ont le sentiment d'avoir « leur vie de quartier »[22], et ne ressentent pas le besoin de s'investir dans leur quartier, au-delà des associations de parents d'élèves, et parfois dans leur copropriété. Certains ont toutefois eu

21. On compte une famille monoparentale parmi ceux-ci.

22. Selon les termes d'une enquêtée.

l'occasion de côtoyer des habitants des classes populaires, en faisant garder leurs enfants par des assistantes maternelles. Au cours des entretiens, les couples avec enfants évoquaient très souvent cet exemple de rencontre avec d'autres catégories sociales dans leur ville, qui les amenait à fréquenter des quartiers plus populaires que celui où ils habitent[23]. En faisant garder son fils par une assistante maternelle, Marine a découvert le quartier de la Capsulerie, un quartier très populaire de Bagnolet situé au sud du centre-ville, avec des tours de logement social. Marine trouve le paysage urbain « horrible » dans ce quartier, mais elle avait pris l'habitude de passer un moment avec les assistantes maternelles lorsqu'elle allait chercher son fils :

> « Au bout de deux ans de Capsulerie, à la fin moi j'allais au parc, il y a une espèce d'horrible dalle où il y a plein de courants d'air mais en même temps c'est super en été, parce que si vous avez chaud c'est frais. Avec une espèce de jeu, mais complètement pourri, délabré etc. mais comme les assistantes maternelles elles aèrent les gamins là et que je m'entendais bien avec elles, bah tous les soirs je restais pendant une demi-heure sur le banc, à écouter des histoires de gens qui ont pas du tout la même vie que moi, pas du tout le même vécu, et c'était super intéressant humainement de partager avec ces gens-là. »
>
> Marine, 39 ans, parfumeuse indépendante, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Si elle « s'entendait bien avec elles » et prenait plaisir à fréquenter des habitants d'un autre milieu social, son discours traduit un décalage entre elle et les assistantes maternelles, lié à la distance sociale. Elle souligne d'ailleurs qu'elle n'a pas réussi à entretenir ces relations sociales lorsque son fils est rentré à l'école maternelle, et qu'elle a abandonné parce qu'elle ne se sentait pas à sa place et avait l'impression de faire du « tourisme social » :

> « Je me suis bien rendue compte en passant, vraiment j'ai passé deux ans, en tout cas tous les mois d'été sur ces bancs avec ces femmes, il y a une barrière, c'est-à-dire que même si… Le fait je crois qu'elles ont beaucoup apprécié le fait que je m'assois avec elle et que je me mette à leur niveau… Je… enfin vraiment c'était une maman comme les autres, je pense qu'au début ça a beaucoup surpris, c'est-à-dire que pratiquement il y a pas mal de femmes voilées, enfin j'étais la seule blanche dans le truc, vous sentez que c'est bizarre que vous soyez là mais quelque part c'était presque un activisme politique, je le faisais exprès c'est-à-dire que j'essayais justement dans un souci de mixité sociale, et ben oui mon fils, c'est un gamin, il y a un toboggan et il faut qu'il puisse jouer, enfin je sais pas ça me paraissait bien d'être là. Mais très rapidement, j'ai continué à faire ça quand mon fils a commencé à aller à l'école parce qu'il voulait encore voir sa nounou, qu'on avait pris cette habitude, et là j'ai senti que c'était pas la même, c'est-à-dire qu'il y avait plus de relations soc… enfin financières entre moi et la nounou, c'est-à-dire que j'étais plus son employeur même si ça passait par le prisme de la municipalité. Elle était contente de me voir, ses copines, les voisines en fait ou les autres assistantes maternelles étaient surprises de me voir, donc il y avait un truc où au bout d'un moment c'est moi qui ai dit à mon fils on ne va plus y aller parce que je pense qu'on gêne quoi. Donc c'était vraiment intellectuel, j'ai dit bon voilà parce qu'il y a un moment je me suis dit, j'avais l'impression que c'est comme si on faisait du tourisme social quoi et ça me mettait mal à l'aise et que c'était pas, aller à l'encontre de ce que j'avais plutôt envie de faire. »
>
> Marine, 39 ans, parfumeuse indépendante, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

23. En général, ils en parlaient lorsque je leur posais des questions sur les quartiers fréquentés dans la ville en-dehors de celui où ils résident, ou sur la mixité sociale (cf. grille d'entretien en annexe).

De manière générale, tous les ménages avec enfants soulignent la distance sociale qui les sépare des assistantes maternelles. Seul Yves semble avoir noué des relations plus amicales avec son ancienne assistante maternelle et sa famille[24], ce qu'il ne manque pas de souligner :

> « On est tombé presque en amour avec une certaine Malika et … Il y a quelques jours on est allé au mariage de sa fille là, qui a gardé, une de ses filles-là, et les filles ont beaucoup gardé ma fille aussi, une fois qu'elle allait plus chez son assistante maternelle, on la faisait garder ici. »
>
> Yves, 49 ans, technicien dans le cinéma, seul avec enfant, centre de Bagnolet

Pour l'essentiel, ces relations sociales avec les assistantes maternelles restent temporaires. Au-delà, les relations de voisinage des contemplateurs restent très exclusives socialement.

Les contemplateurs avec enfant ne pratiquent pas encore l'évitement scolaire, mais ils prévoient de mettre en place des stratégies d'évitement pour l'entrée au collège de leurs enfants, voire à l'école primaire. Ils n'ont pas pour autant l'intention de quitter leur quartier, où ils se plaisent et ont réussi à tisser des relations sociales avec des parents du même milieu. Seuls deux couples avec enfants évoquent l'éventualité d'un déménagement pour échapper aux écoles ou collèges de leur quartier. Plus que le quartier en soi, ce sont surtout les relations de sociabilité qu'ils y ont nouées qui attachent ces ménages à leur lieu de résidence.

Le rapport positif des contemplateurs à leur quartier ne les empêche pas d'être très critiques sur leur municipalité et les politiques locales. Toutefois, quelques uns n'ont pas connaissance des enjeux politiques locaux, auxquels ils prêtent peu d'intérêt. Tous les contemplateurs votent à gauche, à l'exception d'un couple habitant dans le centre de Saint-Denis qui vote pour l'UMP et trouve la programmation culturelle de la ville « trop orientée politiquement ». A Saint-Denis, la majorité des contemplateurs apportent leur suffrage électoral à la municipalité communiste[25], sans que cela ne corresponde forcément à leurs habitudes de vote avant de s'installer à Saint-Denis. Par exemple, Francine souligne qu'elle a voté pour le Parti communiste « à sa grande surprise », alors qu'elle « ne le faisait plus depuis 68 »[26]. A Bagnolet, les contemplateurs votent surtout pour le Parti socialiste ou les Verts, à l'échelle locale comme aux autres élections. Quelques ménages se disent plutôt affiliés à l'extrême-gauche (Parti communiste ou Front de gauche), mais à une exception, ils n'apportent pas leur suffrage à la municipalité communiste, du fait de la personnalité du maire.

A la différence des solidaires, les contemplateurs ne sont pas engagés dans la défense des populations défavorisées, et n'en expriment pas le souhait, comme le souligne Marine :

> « Il y a une dame qui fait la manche devant le Franprix mais… J'ai, je lui ai jamais parlé, parce que moi je suis très, je donne mais j'aime pas… pas faire l'assistante sociale avec tout

24. Yves avait réussi à obtenir une place en crèche à Bagnolet, mais il explique sur un ton ironique qu'il a « préféré avoir une assistante maternelle en tant que petit-bobo ».

25. On compte parmi les contemplateurs un militant de Lutte Ouvrière, dont l'engagement politique est bien antérieur à son installation à Saint-Denis et n'est pas lié aux enjeux politiques locaux.

26. Francine, 74 ans, ancienne cadre dans le milieu artistique, seule, centre de Saint-Denis.

le monde parce que des fois ça me coûte trop cher personnellement. »

Marine, 39 ans, parfumeuse indépendante, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Dans ses propos, Marine cherche à se distinguer de sa mère, qui a été assistante sociale auprès de toxicomanes, puis psychologue clinicienne. Pour sa part, elle ne souhaite pas « faire l'assistante sociale avec tout le monde », soulignant que cela lui « coûte trop cher personnellement ». Les trajectoires sociales des contemplateurs permettent-elles de comprendre cette difficulté à supporter la misère sociale et la volonté de rester à l'écart des populations défavorisées ?

La majorité des contemplateurs exerce des professions culturelles, et beaucoup ont un statut professionnel peu stable, d'intermittent du spectacle ou d'indépendant, qui ne leur assure pas forcément des revenus réguliers et élevés. Certains vivent parfois dans l'angoisse de ne pas suffisamment travailler dans l'année pour gagner leur vie correctement (« faire ses heures » pour les intermittents du spectacle). Pour s'assurer des revenus supplémentaires, Yves qui est technicien dans le cinéma, réalise des travaux dans le bâtiment sans le déclarer. Sans cela, ses revenus ne seraient pas suffisants pour élever sa fille, et rembourser son prêt immobilier qu'il prend en charge tout seul depuis sa séparation. En combinant ces deux emplois, il parvient tout de même à toucher près de 3 900 euros par mois. Les autres contemplateurs ont des positions professionnelles et des revenus plus confortables : ils exercent des professions de cadres ou d'ingénieur dans le secteur privé, et gagnent entre 5 000 et 8 000 € mensuels nets par couple d'actifs. Enfin, quelques-uns exercent des professions dans le secteur public et ont un niveau de revenu intermédiaire entre ces deux groupes, autour de 2 000 € mensuels nets par actif. Par exemple, Ludivine est professeur d'histoire géographie, et son mari est éducateur spécialisé : à eux deux, ils cumulent 3 700 € nets par mois, et ils ont un enfant. Pour acheter leur appartement de 70 m^2 dans le centre de Bagnolet, ils ont pris un emprunt d'une durée de 25 ans, et ils remboursent 1 200 € par mois.

La plupart des contemplateurs ont des trajectoires sociales stables par rapport à leurs parents. Seuls trois ont connu une forte ascension sociale et ont des origines populaires, leurs parents exerçant des emplois d'ouvriers. Parmi les contemplateurs, seul un enquêté a des origines immigrées. Les contemplateurs se caractérisent donc par des trajectoires sociales assez stables, mais certains d'entre eux ont un capital économique moins élevé que leurs parents, en lien avec l'instabilité de leur situation professionnelle. Ils ont en revanche fait de longues études pour la plupart, et ont un capital culturel très élevé. Deux profils peuvent donc être distingués : les contemplateurs qui ont une situation professionnelle peu stable ou peu aisée, dans certains cas moins aisée que leurs parents ; les contemplateurs qui ont des positions professionnelles stables avec des revenus très confortables, exerçant surtout des emplois de cadres ou ingénieurs dans le secteur privé. Ils se caractérisent tous par leur investissement marqué dans la sphère professionnelle, qu'ils aient des horaires de travail prenants, ou qu'ils passent du temps à chercher du travail dans le cas des intermittents et indépendants. Quant à ceux qui exercent des professions culturelles, leurs loisirs et leurs relations sociales s'entremêlent étroitement à leur activité professionnelle.

b) Les affirmateurs, valoriser son quartier et exprimer une domination symbolique en s'investissant dans la vie locale pour compenser des positions sociales intermédiaires

Les affirmateurs valorisent leur quartier et son caractère populaire et ils sont très investis dans la vie locale, à la différence des contemplateurs. Ils expriment un attachement pour leur quartier, où ils ont noué d'intenses relations de sociabilité. Ils sont impliqués dans les instances locales de démocratie participative, dans des associations pour influencer les politiques locales, ou sont des animateurs culturels (cf. chapitre 8). A Bagnolet, deux d'entre eux ont participé à la campagne électorale des Verts aux municipales[27]. Tous les affirmateurs votent à gauche ; à Saint-Denis ils apportent presque tous leur suffrage électoral à la municipalité communiste. A Bagnolet, ils soutiennent les Verts, même si une des enquêtées a déjà voté pour le Parti communiste aux élections municipales, avant que la gestion du maire M. Everbecq ne soit dépréciée par diverses affaires.

L'investissement dans la vie locale des affirmateurs peut-il être relié à la composition sociale de leur quartier ? Dans le chapitre précédent, nous avons montré que ces différentes formes d'investissement permettent aux classes moyennes de nouer des relations de voisinage sélectives, de valoriser leur quartier et leur choix résidentiel. Les affirmateurs retirent de leur implication un profit de distinction sociale, exprimant ainsi une domination symbolique dans un quartier où ils sont minoritaires.

A travers cet investissement dans la vie locale, ils cherchent à s'implanter dans leur quartier, à s'y construire un ancrage. La plupart n'habitent pas depuis longtemps en banlieue rouge (moins de cinq ans) ; seuls deux y vivent depuis plus de quinze ans. Avant de s'installer en banlieue rouge, ils habitaient tous dans Paris, une moitié dans des quartiers populaires (10ème, 18ème et 19ème arrondissements), et l'autre moitié dans des quartiers plus aisés (11ème, 12ème et 14ème arrondissements)[28].

L'investissement dans la vie locale permet aux affirmateurs de nouer des relations de voisinage en venant s'installer en banlieue rouge, en particulier pour les ménages sans enfant. Ceux-ci sont majoritaires parmi les affirmateurs, qu'il s'agisse de couples sans enfant ou de personnes vivant seules. On compte une retraitée parmi ces derniers, ainsi qu'un enquêté bientôt à la retraite, dont la compagne déjà retraitée est très investie dans la vie locale. Les couples avec enfant sont tout de même bien représentés : ce sont des individus qui passent du temps à leur domicile, exerçant leur emploi en partie chez eux. Les affirmateurs ont entre 28 et 59 ans.

Si les affirmateurs valorisent les quartiers populaires et la mixité sociale, ils sont conscients que leurs relations de voisinage sont socialement sélectives et assument cet entre soi. Sabrina habite à la Plaine Saint-Denis depuis quelques mois, où elle acheté un duplex de 100 m² avec

27. Nous ne détaillons pas ces formes d'investissement dans la vie locale, qui ont été analysées dans le chapitre 8.

28. Les trajectoires résidentielles des affirmateurs sont très variées : la moitié a grandi dans des quartiers mixtes ou aisés, et les autres dans des quartiers populaires. Une enquêtée a grandi à Bagnolet, et est revenue s'y installer lorsqu'elle a acheté une maison avec son compagnon.

son compagnon. Elle a passé son enfance dans un pavillon à Villepinte, une banlieue populaire en Seine-Saint-Denis. Elle a ensuite loué un logement à Boulogne pendant dix ans, puis dans le 12ème arrondissement parisien, près de Nation. Peu après son emménagement à la Plaine Saint-Denis, Sabrina s'est rendue à une réunion de démarche-quartier pour s'investir dans la vie locale, où elle a constaté la prédominance des classes moyennes. Malgré tout, elle continue à y participer. Si Sabrina valorise les quartiers populaires, elle reconnaît qu'elle sympathise plutôt avec des voisins du même milieu social, avec qui elle partage un capital culturel élevé :

> « Enfin il suffit pas d'habiter dans un même quartier dans le même immeuble pour que la mixité se fasse. Je pense que c'est extrêmement compliqué parce qu'on a tous tendance à vivre entre nous et à vivre entre gens qui nous ressemblons. Donc euh il faut pas en attendre plus que ce qu'elle ne peut produire, c'est à dire une manière de vivre un peu sereine, entre euh, en acceptant des différences, en supportant… oui, en acceptant les différences et en faisant une richesse plutôt qu'un objet de conflit et de, voilà, d'avoir une vraie curiosité saine pour ces différences et surtout de le vivre tranquillement. Ce à quoi moi je me sens assez prête, j'ai pas de difficultés… Après il faut que les choses, c'est à chacun aussi de mesurer les limites de ce qui rend insupportable les cohabitations culturelles, sociales, voilà. »
>
> Sabrina, 50 ans, cadre dans le public, en couple sans enfant, Plaine Saint-Denis

Selon elle, la mixité se limite à cohabiter avec des catégories sociales différentes (« en acceptant des différences, en supportant »). Si elle est ouverte aux situations de mixité sociale, elle est consciente que ce n'est pas forcément le cas de tous les individus, valorisant ainsi son choix résidentiel. Pour les affirmateurs, la mixité sociale reste un décor, un « paysage » (Simon, 1995). Ils expriment une préférence pour les quartiers populaires, mais ont des relations de voisinage socialement sélectives, et ne cherchent pas particulièrement à nouer des relations sociales avec d'autres catégories de population.

Les couples avec enfants, minoritaires parmi les affirmateurs, ne pratiquent pas l'évitement scolaire à une exception près. Mais leurs enfants sont encore scolarisés à l'école primaire et il n'est pas exclu qu'ils le pratiquent ensuite, à l'entrée au collège ou au lycée et certains s'en préoccupent déjà.

Les trajectoires sociales des affirmateurs permettent-elles de comprendre ce besoin de s'investir dans la vie locale et d'exprimer une domination symbolique ? Les affirmateurs exercent des professions dans le domaine de la culture, l'éducation ou le travail social. Par rapport à l'échantillon de l'enquête, ils n'occupent pas des positions professionnelles très élevées : en majorité, ils appartiennent à la catégorie socioprofessionnelle des professions intermédiaires[29]. Parmi ceux-ci, quelques-uns ont une position professionnelle peu stable : ce sont des intermittents du spectacle ou indépendants, et leurs conjoints se caractérisent souvent aussi par l'instabilité de leur situation professionnelle. Les revenus des affirmateurs qui exercent des professions intermédiaires sont assez modestes autour de 1 800 € net mensuels par personne active. Les enquêtés cadres et professions intellectuelles supérieures sont minoritaires. Ils ont des revenus plus élevés, de 4 500 à 8 000 € net mensuels par couple. La majorité des affirmateurs ont connu

29. C'est le cas de six enquêtés sur les neuf affirmateurs.

une ascension sociale, sans qu'elle soit toujours très forte. Ces trajectoires ascendantes leur ont surtout permis de dépasser les positions de petits-moyens de leurs parents. Seuls deux affirmateurs sont d'origine populaire et ouvrière, dont une de parents espagnols, qui est la seule enquêtée d'origine immigrée dans ce groupe. Les autres affirmateurs ont des positions sociales stables par rapport à leurs parents, mais qui ne sont pas très élevées, puisqu'ils exercent des professions intermédiaires et ont des revenus assez modestes. Le désir des affirmateurs d'exprimer une domination symbolique dans leur quartier est sans doute lié à leurs positions ou origines sociales intermédiaires : l'investissement dans la vie locale est un moyen de compenser des positions professionnelles peu élevées en s'impliquant en-dehors de la sphère professionnelle, comme d'autres travaux l'ont souligné (Bidou, 1984 ; Collet, 2008). Les affirmateurs n'aspirent pas à habiter dans des quartiers plus aisés, ils cherchent donc à s'ancrer dans les quartiers populaires de banlieue rouge. Ils ne sont pas à l'aise dans les quartiers trop « bourgeois », dont la composition sociale apparait trop éloignée de leur propre position sociale.

Les affirmateurs se sentent bien dans leur quartier et ne comptent pas le quitter pour l'instant. Mais leur ancienneté dans le quartier n'est pas très élevée dans l'ensemble, et leur rapport au quartier est susceptible d'évoluer avec le temps. Il est possible que leur investissement dans la vie locale soit moins important lorsqu'ils se seront bien insérés dans des réseaux de sociabilité de voisinage. En effet, nous avons constaté qu'un certain nombre d'enquêtés ont été investis dans la vie locale par le passé, en particulier lorsqu'ils venaient d'emménager, mais ne le sont plus aujourd'hui. La situation professionnelle ou familiale des affirmateurs leur laisse pour l'instant la possibilité d'être fortement investis dans la vie locale, mais d'éventuels changements peuvent contribuer à transformer leur rapport au quartier. En particulier, il peut évoluer au gré d'événements familiaux comme la mise en couple ou la naissance d'enfants, et d'étapes dans la scolarité des enfants, comme l'entrée au collège. Charlotte a 28 ans et elle vit dans le centre de Saint-Denis depuis un an, où elle loue un appartement avec son compagnon. Pour l'instant, elle se plaît beaucoup dans son quartier et elle a tissé un réseau de voisinage avec des professions culturelles grâce à sa résidence au 6B. Mais elle anticipe l'éventuelle naissance d'un enfant, et n'est pas sûre de vouloir rester dans le quartier lorsque cet événement surviendra :

> « Et il y a un autre truc chiant à Saint-Denis, enfin moi j'ai pas d'enfants, mais tu te dis, avoir un enfant ici, moi j'ai pas trop envie de le mettre dans les écoles, enfin… Ce truc-là de… Enfin, je pense qu'il y a une violence un peu sourde, parce que moi j'ai jamais eu de problèmes de violence à Saint-Denis, mais t'entends parler de trucs et t'as pas très envie de mettre ton gamin au collège, quoi... Et ça, ça peut faire que certaines familles aient pas envie de venir ici, parce que tu te dis 'Putain, mon gamin...' Enfin, c'est chiant... […] C'est marrant parce que c'est une ville que t'aimes ou que t'aimes pas, quoi. Enfin soit tu la sens, soit tu la sens pas et soit tu restes, soit tu pars... Mais il y a pas de demi-mesure, il y a un truc hyper fort, quoi.
>
> Lina : Et comme, du coup, tu disais qu'il y a les deux côtés, quoi, du coup c'est...
>
> Charlotte : Ouais, moi j'suis assez, j'suis tranchée...
>
> Lina : Après ça fait un an que t'es là, peut-être que...

> Charlotte : ... Je pense que je suis quand même assez attachée. Enfin je pense qu'il y a des gens c'est carrément, enfin... Ils veulent vraiment partir, quoi. Moi c'est pas ça, j'suis plus partagée, enfin... […] Ouais, enfin, c'est une ville qui est fatigante. Je pense. Enfin, je fais le parallèle avec La Rochelle, parce que La Rochelle[30], c'est vraiment tranquille ! Et tu vois, quand je... Je sais pas, par exemple, j'étais en week-end chez mes parents et je viens ici, et euh... Je retourne à Saint-Denis, et j'arrive dans la rue et y a deux mecs qui sont en train de s'embrouiller, y en a un qui est... Je sais pas, il était avec une batte, en train d'essayer de péter la gueule à un autre, tu te dis : 'Ouais, welcome !' quoi. C'est juste... Tu sens que c'est pas une ville hyper... C'est pas toujours cool, quoi, enfin moi je suis... Mine de rien, même si je suis super bien et que je me déplace comme je veux et tout ça, je suis toujours un peu sur mes gardes quand je rentre le soir tard : je fais gaffe, je... Ça, parfois ça fait chier, en fait. T'aurais envie de lâcher tout et d'être juste bien dans l'espace où tu vis, enfin... Ce qui était le cas là où j'habitais avant [dans le 20ème arrondissement de Paris]. Ce qui l'est un peu moins aujourd'hui, mais bon, en même temps.... »
>
> Charlotte, 28 ans, graphiste indépendante, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Si Charlotte se dit « assez attachée » à Saint-Denis et s'y sent « super bien », elle n'aspire pas forcément à y rester de nombreuses années. La stabilité résidentielle des affirmateurs est donc incertaine et elle variera selon leurs caractéristiques familiales. L'ancrage des couples âgés de plus de cinquante ans et sans enfant sera sans doute plus durable que celui des jeunes qui n'ont pas encore fondé de famille. Quant aux couples avec enfant, ils semblent bien ancrés dans leur quartier et déterminés à y rester.

c) Les solidaires, assurés de leur position sociale, s'engagent auprès des populations défavorisées

Les solidaires ne se contentent pas d'une proximité spatiale avec les classes populaires ; ils ressentent le besoin de s'engager dans la défense des populations défavorisées qui habitent dans leur quartier (populations sans-papiers, populations sans logement, Roms). Ils défendent leurs droits, en militant chez Réseau Education sans Frontière[31] pour qu'ils obtiennent des papiers, les aident à accéder à un logement digne, en hébergeant des sans-papiers comme Michèle, ou en aidant les Roms à construire leur bidonville (cf. encadré 9.1.). Les solidaires cumulent cet engagement auprès des populations défavorisées avec d'autres formes d'investissement dans la vie locale (démocratie participative, militantisme politique, animation culturelle). Leur ancienneté dans leur quartier est variable : quelques-uns vivent en banlieue rouge depuis plus de 12 ans, mais la majorité s'y est installée récemment (de quelques mois à 5 ans).

A Saint-Denis, certains solidaires militent dans la vie politique locale pour soutenir la municipalité communiste. Tous les militants de gauche qui soutiennent la municipalité

30. Charlotte a grandi à la Rochelle dans une maison de ville.

31. Le Réseau Education Sans Frontières « a pour but la défense des parents sans-papiers d'élèves scolarisés et des jeunes majeurs dans la même situation. ». Les membres du réseau accompagnent les démarches administratives des familles pour obtenir des papiers, organisent des signatures de pétition, cherchent à empêcher les forces de l'ordre de mener des interpellations d'étrangers en situation irrégulière.
Cf. http://www.educationsansfrontieres.org/

Encadré 9.1. Aider les populations Roms à autoconstruire leur logement, une initiative de solidaires dionysiens soutenue par Plaine Commune

Dans les médias et dans le langage commun, le terme de Roms fait la plupart du temps référence aux Roms migrants, c'est-à-dire aux « populations originaires de Roumanie ou de Bulgarie, qui migrent en Europe de l'Ouest depuis la chute du mur de Berlin. Cette expression n'est utilisée que pour parler de ceux qui sont les plus visibles et donc en situation de grande précarité. L'expression ne désigne par les Roms 'insérés' et donc invisibles » (Costil, 2013). Il existe fréquemment une confusion entre Roms et gens du voyage. Les Roms migrants s'installent sur les terrains vacants, où ils vivent dans des bidonvilles dépourvus de confort, sans eau ni électricité. Soumis à des restrictions pour accéder au marché du travail, ils « pratiquent des activités économiques informelles et parfois illégales » pour survivre (Ibid.). Ces restrictions les empêchent également d'accéder à d'autres droits sociaux, comme le logement ou les prestations sociales. Les populations Roms sont très stigmatisées dans les média et les discours politiques en France : la présence de ces populations, très visible dans l'espace public, est associée à la délinquance et la mendicité.

Les Roms migrants sont surreprésentés en Seine-Saint-Denis, où leur nombre était estimé à 5 000 en 2012 par la Préfecture (Ibid.). Dans ce département, ils sont mieux tolérés par les élus locaux, alors que dans les autres départements, des politiques répressives sont à l'œuvre, qui ne respectent souvent pas la législation en matière d'expulsion.

A Saint-Denis, deux enquêtés architectes, ainsi que le président du 6B, Julien Beller, se sont engagés auprès des populations Roms habitant le bidonville du Hanul. Ce bidonville, construit à Saint-Denis au début des années 2000, était un des plus grands bidonvilles de proche banlieue (Ibid.). Julien Beller milite pour que les Roms migrants aient accès au droit commun, mais « en attendant » il s'investit pour améliorer leurs conditions de vie, bien que ces bidonvilles soient illégaux : « il faut continuer à se battre pour qu'ils aient accès au droit commun. Quand je dis 'ils' avec un S je parle des ultra-précaires, arrêtons de dire les Roms parce qu'il y en a une bonne partie qui sont pas Roms d'ailleurs, donc battons nous pour qu'ils aient droit, qu'ils aient accès aux logements sociaux et tout. Et n'oublions pas que chez nous, à Saint-Denis il y a 10 ans d'attente pour un logement social, donc en attendant qu'est-ce qu'on fait ? Encore une fois, problème de responsabilité : c'est informel, c'est complètement hors-norme etc., du coup personne ne prend la responsabilité d'y faire quoi que ce soit. Moi je considère que nous qui fabriquons la ville on est responsable, notamment de la sécurité, donc il faut faire des accès pompiers, il faut mettre des extincteurs, il faut mettre des chiottes, même si c'est des endroits illégaux. C'est compliqué parce que… voilà, ils ont pas le droit d'être là, donc on n'a pas le droit de travailler là-dessus. ». Julien Beller défend une architecture « bottom up », où les habitants s'impliquent eux-mêmes dans la construction de leur logement.

A l'été 2010, le bidonville du Hanul a été expulsé par la Préfecture de Seine-Saint-Denis. Après cette expulsion, entre 2010 et 2012, Plaine Commune a successivement aménagé trois sites transitoires pour accueillir les familles expulsées, en s'appuyant sur les militants engagés pour aider les Roms à construire leur logement (Costil, Roche, à paraître). Finalement, c'est un village d'insertion à vocation transitoire qui a été réalisé par Plaine Commune et Saint-Denis, pour protéger les familles du Hanul de l'expulsion, et faciliter leur accès au droit commun : « l'idée c'était de sélectionner 200 personnes Roms qui avaient… enfin pour les amener vers 1 logement de droit commun, 1 emploi etc. Bref, pour qu'ils s'insèrent. Et donc c'est 1 solution à moyen terme. Et donc des familles ont été suivies d'un point de vue social, et la plupart maintenant ont 1 travail, parlent le français. » (Entretien avec le référent de Plaine Commune sur les Roms). Ce sont essentiellement des familles dont les enfants étaient scolarisés sur le territoire qui ont été sélectionnées (Ibid.). Pour construire ce village d'insertion, le cabinet de Patrick Braouezec, qui gère directement la « question Rom » a contacté Julien Beller qui était engagé auprès des familles du Hanul ; il est devenu l'architecte de ce village, et a travaillé avec d'autres architectes dionysiens, comme le compagnon de Solène, une de nos enquêtées.

La Ville de Saint-Denis et de Plaine Commune s'appuient donc sur des classes moyennes solidaires pour trouver des solutions à la « question Rom ». Ces solidaires, attachés à défendre l'accès au droit commun des populations Roms trouvent un terrain d'entente avec les élus locaux communistes.

communiste décrits dans le chapitre 8 sont des solidaires, à une exception. Mais la majorité des solidaires ne sont pas des militants politiques. A Saint-Denis, tous les solidaires apportent leur suffrage électoral à la municipalité, et valorisent les politiques locales, en particulier la tradition d'accueil des populations défavorisées. Solène s'enthousiasme par exemple des politiques dionysiennes à l'égard des populations Roms :

> « Au moment où y a eu des expulsions de Roms partout, pour la première fois c'est-à-dire au moment où ça a choqué les gens avant que ça devienne assez continu cet été. C'est quand y a eu le gros bidonville expulsé, et les premiers gros bidonvilles qui étaient là depuis 10 ans se sont fait expulsés. Le maire de Saint Denis a dit dans la presse locale, mais il l'a affiché fort politiquement : 'les Roms et les sans-papiers venez à Saint Denis'. Et j'ai trouvé ça hyper courageux et très beau politiquement et donc ça m'a grave botté. Et tu vois pour le coup, par exemple, pour que la mairie réinstalle les familles du bidonville… Y a des gamins qui sont nés à Saint Denis, le bidonville il était là depuis 20 ans, donc t'as des gamins qui ne connaissent que Saint Denis, qu'ont été à l'école ici et tout, qui connaissent que la France. Et donc la mairie considère que c'est des habitants de Saint Denis. Ils font pas un camp de passage, fin ils font pas un terrain de passage ; je sais plus quel est le terme officiel pour l'aire d'accueil [un village d'insertion]. Ils font pas une aire d'accueil, ils font du long terme. Et je trouve que c'est… Enfin y a plus des mairies comme Saint Denis avec un courage politique pour faire ça. Ça je trouve ça très cool. »
>
> Solène, 27 ans, chercheuse dans le public, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

En revanche, à Bagnolet, les deux enquêtés solidaires ne sont pas favorables à la municipalité communiste. Ils votent pourtant à l'extrême-gauche de manière générale, mais ils critiquent les dérives de la gestion du maire, M. Everbecq.

Pourquoi ces solidaires s'engagent-ils pour défendre les droits des populations défavorisées ? Quelle relation pouvons-nous faire entre leur engagement et leur localisation résidentielle dans un quartier populaire ? Nous pouvons distinguer les enquêtés qui se sont engagés après s'être installés en banlieue rouge, et ceux qui étaient déjà investis avant d'y habiter.

L'engagement de certains solidaires est directement lié à leur installation en banlieue rouge, où ils côtoient des populations défavorisées. Sarah vit à Saint-Denis depuis 14 ans avec son compagnon. Grâce à l'emploi de son compagnon, ils ont d'abord habité dans un logement social dans le quartier de la Mutualité, au nord de Saint-Denis. En 2001, ils ont acheté un ancien café dans le centre de Saint-Denis, qu'ils ont entièrement réhabilité. Sarah a commencé à militer chez Réseau Education Sans Frontières lorsque son fils a été scolarisé ; elle a alors pris conscience que de nombreux parents d'élèves et habitants du quartiers étaient sans-papiers et a ressenti le besoin de s'engager :

> « Lina : Et vous, vous êtes militante ?
>
> Sarah : Ouais.
>
> Lina : C'est-à-dire ?
>
> Sarah : [Rires] Vous voulez dire politiquement ou euh… ?
>
> Lina : Enfin, en général, mais euh…

> Sarah : En général, oui. Euh…je suis militante d'extrême-gauche, de lutte ouvrière. Euh… je milite euh…enfin, je fais partie de la FCPE, je fais partie du Réseau d'Education sans Frontières, euh…je, je, je fais des choses avec les sans-papiers, enfin, oui.
>
> Lina : D'accord.
>
> Sarah : Voilà, oui, oui. Je suis militante…
>
> Lina : Et ça fait longtemps que vous êtes impliquée comme ça ?
>
> Sarah : Ouais. RESF et euh…..les sans-papiers, et FCPE, bah depuis que ma fille est à l'école. Parce que c'est à ce moment là que tu es vraiment…ce problème là surgit vraiment dans ta vie quoi. Et….donc oui, depuis un bout de temps maintenant.
>
> Lina : Et quels problèmes ? Parce qu'y a des problèmes…
>
> Sarah : Parce que des problèmes, parce qu'on côtoie des gens qui euh……..euh……..on peut être dans une école, et du jour au lendemain on apprend que le Papa de, le Papa de, du petit, et ben il est pas venu chercher son fils hier parce qu'il est en garde-à-vue. Ah ! Ah bah oui, bah ils l'ont chopé à Gare du Nord parce que il a pas de papiers, machin truc, je veux dire c'est, c'est, très vite on est euh…face à des problèmes comme ça que…Bon voilà. Soit on réagit, soit on réagit pas, mais je pense qu'on peut pas rester indifférent à ce genre de choses. Donc euh…..et ça c'est vraiment quelque chose euh, que nous, enfin, on a découvert à l'école, le jour où je commençais à faire signer des pétitions pour quelqu'un qu'était sans-papiers, il y a des gens qui sont venus me voir et qui m'ont dit 'écoute, tu sais que moi aussi j'en n'ai pas'. Bah c'est… ça fait quelque chose quoi. Donc euh…donc voilà, oui, je suis militante, militante pour la famille [rires]. »
>
> Sarah, 40 ans, traductrice, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Quant à Vincent, c'est au contact de Jean-Louis, un militant communiste très actif dans son quartier et membre des parents d'élèves, qu'il s'est investi contre l'expulsion de sans-papiers :

> « Pour parler très clairement... moi je suis en plein dans l'ambiguïté mais j'ai une attirance pour les quartiers populaires et quand je dis ça ce n'est pas que de l'image. Vraiment. Je me suis mouillé et je suis beaucoup intervenu sur les parents d'élèves, je suis beaucoup intervenu sur les personnes en foyer ou sans-papiers. Avec Jean-Louis notamment, on est allé faire des collectifs, défendre des personnes quand elles passaient au tribunal, pour les OQTF, les obligations de quitter le territoire. Je suis allé au tribunal de Cergy-Pontoise, à l'île de la cité, au tribunal soutenir des sans-papiers qui risquaient d'être expulsés. J'ai des actes derrière, pas assez à mon goût et pas assez longtemps etc. ... mais j'étais pas mal...puis ça varie en fonction de mon temps libre. Mais j'ai quand même... Ce côté là me plait, est important parce que la vie ne peut pas être que faite de gens qui ont de belles situations. Et l'ambiguïté de la situation dans laquelle je me suis moi… Je suis plutôt à l'aise, j'ai pas trop de difficultés, enfin comparé à ce que je connais autour de moi elles sont tout à fait acceptables, et en même temps j'ai envie aussi de pas être le seul dans cette situation-là, qu'il y ait d'autres personnes comme moi. »
>
> Vincent, 41 ans, cadre commercial, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Vincent insiste sur l'ambiguïté de ses pratiques et représentations : en effet, il défend des sans-papiers qui habitent son quartier, mais dans le même temps, il souhaite que des catégories sociales aisées s'installent et s'ancrent dans ce quartier (« j'ai envie qu'il y ait d'autres personnes comme moi »), afin de nouer des relations de voisinage socialement sélectives. Soulignons à cet égard que son engagement auprès des populations défavorisées lui permet d'établir des relations

avec d'autres classes moyennes solidaires. Vincent, comme Sarah, font partie des rares enquêtés de notre échantillon à ne pas pratiquer l'évitement scolaire. Dans leur cas, c'est la proximité spatiale des populations démunies qui a suscité leur engagement.

D'autres solidaires étaient engagés avant de s'installer en banlieue rouge, pas nécessairement dans leur quartier de résidence, et parfois à l'étranger dans des actions humanitaires. Ils ont fait des séjours en Afrique ou dans des pays pauvres, qui les ont beaucoup marqués. Marianne a travaillé un an en Ouganda pendant ses études, où elle a choisi d' « habiter avec des étudiantes ougandaises à la différence de « la plupart des expatriés qui partent dans des pays d'Afrique qui vivent pas mal entre expats, se protègent ». Elle relie son engagement à son expérience « traumatisante » en Afrique :

> « En fait, mon expérience en Afrique elle avait été assez dure, et traumatisante. Probablement parce que j'y suis allée franchement, que j'étais pas préparée. Euh… Et d'ailleurs ça explique sans doute mes engagements après autour de l'immigration. […]
>
> Lina : c'était quoi qui était traumatisant dans ton expérience en Afrique ?
>
> C'est surtout les différences culturelles[32] et le fait que finalement comment on mange, comment on dort, comment on boit, on s'en fout mais par contre, quand les gens ont des comportements qui sont selon tes règles culturelles profondément différents, euh soit tu te dis c'est tous des cons - ce que font souvent les expatriés, enfin moi c'est comme ça que je l'ai vécu, enfin je sais pas ce que toi tu as comme expérience mais…
>
> Lina : euh je suis jamais allée en Afrique…
>
> Soit… Soit tu te dis, va en fait leur façon de voir, c'est peut-être une façon de voir et après tout…
>
> Lina : mais du coup après, quel est le lien, enfin avec l'engagement chez RESF par exemple ?
>
> Parce que quand je suis rentrée, je me suis dit, eh ben moi j'ai vécu cette différence, mais eux aussi ils la vivent, ils la vivent dans l'autre sens. […] Je veux dire il y a plein de trucs qui dans l'autre sens aussi sont hyper choquant pour eux, et, et du coup j'arrêtais pas de me dire en rentrant euh, quand je voyais les… Enfin de me dire, holà là ça doit être super dur. Et puis, comme évidemment j'ai été sensibilisée à l'Afrique, bah je rencontrais 1 petit peu des Africains, enfin tu vois j'avais envie de parler avec des Africains, et donc très souvent ils me disaient tous « bah maintenant ça va, mais au début c'était super dur ». Et je me suis dit, bah j'ai envie d'être là au début, quand ils arrivent. Donc je connaissais rien aux problématiques de sans-papiers tout ça, mais juste je voulais être là quand ils arrivent et j'avais vaguement vu la CIMADE quelque part ou je sais pas quoi, ahah, mais je me suis dit voilà, je veux 1 assoc qui accueille les gens qui viennent d'arriver, enfin c'était un peu ça l'idée quoi. »
>
> Marianne, 36 ans, urbaniste, seule sans enfant, centre de Bagnolet

A son retour d'Afrique, elle a commencé à militer à la CIMADE[33], dans des collectifs

32. Marianne explique que la différence culturelle qui l'a plus marquée est l'infidélité dans les couples : « tu passes ton temps à discuter avec des gens qui mentent à leur femme ».

33. La CIMADE (Comité inter-mouvement auprès des évacués) est une association qui défend les droits des migrants et des réfugiés. Selon ses statuts, « la Cimade a pour but de manifester une solidarité active avec ceux qui souffrent, qui sont opprimés et exploités et d'assurer leur défense, quelles que soient leur nationalité, leur position politique ou religieuse. ». Cf. http://www.lacimade.org/

qui défendent le droit au logement, chez Réseau Education Sans Frontières. Elle travaille aujourd'hui à la Fondation Abbé Pierre. Pour Marianne, comme pour d'autres solidaires, la frontière entre leur engagement personnel dans la défense des populations défavorisées et leur activité professionnelle est très ténue. Par exemple, Zohra qui travaille dans la rénovation urbaine explique qu'elle a choisi de travailler sur les « grands ensembles les plus en difficulté » parce qu'elle veut « améliorer les conditions de vie des populations défavorisées » :

> « Lina : Est-ce que vous êtes militante?
>
> Zohra : Politique ? Non. Je suis militante professionnelle, je suis dans la rénovation urbaine depuis quinze ans. […]
>
> Lina : Et quand vous disiez que vous êtes militante de la rénovation urbaine, qu'est-ce que vous vouliez dire?
>
> Zohra : J'ai fait le choix de ne travailler que sur les grands ensembles en difficulté. Je travaille aussi sur Sevran-Beaudottes. Voilà, c'est un choix, c'est sciemment que je travaille sur ces quartiers-là. Les autres ne m'intéressent pas, j'irais pas dans le 92, sauf si c'est à Gennevilliers ou Nanterre, enfin je veux dire… C'est améliorer les conditions de vie des populations les plus défavorisées qui m'intéresse. Pas faire de l'aménagement n'importe où. »
>
> Zohra, 42 ans, urbaniste, en couple avec enfant, la Plaine Saint-Denis

Pour beaucoup de solidaires, le métier qu'ils exercent participe à leur engagement auprès des populations défavorisées. Ces solidaires, déjà engagés avant d'habiter en banlieue rouge, se sont rapidement investis dans leur quartier. Olivia, diplômée d'une école d'architecture, défend le droit d'habiter des populations démunies ou malades (enfants des rues au Cameroun), dans le cadre de son association, l'*Organisation des Architectes Alternatifs*[34]. Lorsqu'elle s'est installée dans le centre de Saint-Denis, elle s'est engagée auprès des populations Roms du camp du Hanoul, pour les aider à améliorer leurs conditions de vie (cf. encadré 9.1). Elle habite dans une grande maison de 400 m^2 avec son mari et ses deux enfants, et loue une partie de son logement à des étudiants, ce qui lui a permis de financer son prêt immobilier. Elle souligne le décalage entre sa position sociale, très confortable, et les populations défavorisées, surreprésentées dans son quartier, qui font face à de grandes difficultés de logement :

> « Je suis très très attachée au quartier, euh, comment dire euh, et euh…comment dire. Moi mon mari il vient du Cameroun, d'une famille euh… D'une famille on va dire modeste, donc euh…je suis aussi très proche des familles africaines, comment dire, en désarroi ici, donc euh…Et comme, en tant que même liée aux ONG, je travaille beaucoup dans les milieux entre guillemets où il y a de la grande pauvreté. Euh…je suis, je me sens tout à fait à l'aise euh…d'habiter ici, dans ces conditions-là, dans le sens où je suis euh…très active euh, comment dire dans la vie associative. Je, j'ai pas de complexes d'habiter la maison, euh, sachant que tout autour de moi euh, y a des conditions de vie extrêmement difficiles, je suis absolument pas naïve là-dessus. Mais bon, j'essaye avec mes propres moyens euh, de…modestement, de, de faire des choses et euh, et dans, dans mon envie de…euh…

34. Olivia explique qu'elle refuse d'exercer l'architecture à « la manière française » et pratique cette activité d'une « façon non conventionnelle » en s'investissant dans son association, l'*Organisation des Architectes Alternatifs*. Elle a également travaillé pendant cinq ans avec les populations biélorusses habitant sur les territoires contaminés par la catastrophe nucléaire de Tchernobyl avec l'organisation *Patrimoine sans Frontières*.

> que la maison soit un lieu de partage, elle l'est, enfin je pense qu'elle l'est vraiment parce que je pense qu'y a certains des étudiants et des gens qu'habitent là, euh…ne seraient pas forcément pris euh…euh…par d'autres pro… enfin par des propriétaires. C'est-à-dire que je prends, en priorité des gens euh, qui seraient pas forcément euh pris dans…qui ont du mal en fait à trouver des logements parce qu'ils ont des noms musulmans, ou euh, ils sont un petit peu, on va dire noirs ou basanés, et donc moi je prends en priorité ceux-là. […] Ici à Saint-Denis, faut, même si on voit un immeuble du 18ème siècle, il faut imaginer qu'y a peut-être un squat derrière ou des familles africaines qui y vivent, mais dans des conditions euh…qui sont pas dignes, et qui sont extrêmement dangereuses pour les enfants euh, que ça soit la peinture au plomb ou que ça peut brûler parce que le, le système électrique est dangereux. Et donc ça, c'est absolument terrible euh…et je sais pas comment la mairie peut s'en sortir parce qu'y a trop. C'est-à-dire que, à part avoir une aide de l'Etat, euh…je pense que la mairie peut pas s'en sortir seule pour euh…garder ces populations parce que je pense que c'est très important de les garder. Euh moi j'ai envie de, de garder ces populations, mais qu'ils vivent d'une manière digne. C'est-à-dire qu'il faut absolument euh…il faut pas fermer les yeux en disant 'Oui, oui, ils habitent là et tout', il faut pas les expulser, mais par contre, il faut remettre en état leur logement…»
>
> Olivia, 41 ans, administratrice culturelle et enseignante en architecture, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

A travers son engagement, elle cherche à atténuer la distance sociale qui la sépare des populations défavorisées. Tout en étant très investie et consciente des difficultés rencontrées par les populations démunies de son quartier, Olivia déplore la concentration de pauvres à Saint-Denis :

> « La grande difficulté qu'y a à Saint-Denis, c'est qu'y a une trop grosse concentration de gens pauvres. Donc euh, c'est, c'est le gros problème dans les écoles euh…y a trop de misère. Donc euh…il faudrait qu'y ait beaucoup plus de gens euh, un peu comme nous, euh qui venions, à Saint-Denis, qui s'installons, euh…pour équilibrer. Y a un vrai problème d'équilibrage, dans les écoles, y a vraiment euh, trop trop de misère donc euh…y a, c'est bien la mixité, entre guillemets, ethnique et tout ça, mais par contre, euh, y a pas de mixité sociale. C'est-à-dire qu'y a que des pauvres et quelques…je sais pas quel pourcentage mais quelques personnes, qui sont pas forcément entre guillemets riches, mais euh…euh, qui sont un peu des, un peu cadres, euh qui sont dans des milieux, dans le culturel ou je sais pas quoi, qui euh…….qui s'en sortent financ… enfin, qu'ont des jobs stables. […]
>
> Lina : Et donc pour vous, c'est positif qu'y ait des artistes, puis des classes moyennes qui arrivent à Saint-Denis ?
>
> Bah c'est ce que je disais, c'est que je pense que c'est absolument nécessaire pour rééquilibrer. Je veux dire, on peut pas euh, créer des villes, euh qu'avec de la misère. »
>
> Olivia, 41 ans, administratrice culturelle et enseignante en architecture, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Elle souhaiterait qu'il y ait plus de personnes avec des « jobs stables », de classes moyennes dotées d'un capital économique confortable et d'un capital culturel élevé (« dans le culturel »). Comme chez Vincent, il y a donc une ambivalence dans son rapport à la mixité sociale. D'un côté, elle s'investit pour lutter contre la misère sociale ; mais d'un autre côté, elle exprime le besoin de nouer des relations d'interconnaissance avec des habitants du même milieu social. Les relations sociales qu'elle entretient avec les populations défavorisées relèvent surtout de

l'assistance, à la différence des classes moyennes de son quartier avec qui elle a des relations amicales :

> « Alors euh… à la crèche, euh…y a sûrement des gens plus…modestes. Euh….mais pour l'instant euh, je pense que…je les recroiserais plutôt en…enfin, je les inviterais peut-être pas pour l'instant forcément à la maison. Parce que je veux pas qu'y ait euh…un sentiment euh…comment dire, euh….comment dire, de complexe. Donc je préfère les voir euh…en dehors de la maison, les enfants jouent dans le square etc. etc. …C'est pas que j'ai pas envie de les inviter à la maison… mais je pense que ça pourrait créer un complexe de leur part. Ca serait pas un complexe du mien, mais ça peut créer un complexe de leur part, donc pour l'instant, j'ai été extrêmement euh…euh discrète sur où j'habitais. […] Moi j'ai plein d'amis médecins, juges et compagnie… Euh… bah, regardez, euh… dans, y en a… On se retrouve dans les milieux associatifs. Par exemple…enfin… on… oui, ça pourrait être à Saint-Denis. Je pourrais très bien…mais je pourrais avoir des amis euh… enfin moi j'ai beaucoup d'amis artistes, donc euh… Mais ça pourrait être des gens euh… moi ça me pose aucun problème euh… comment dire, euh… euh… euh d'avoir une amie étrangère marocaine, qui fait des ménages euh, sachant que ma propre belle-sœur était femme de ménage euh, très longtemps philippine sans papiers. Donc moi ça me pose aucun problème. Euh… donc oui, enfin je… mais c'est vrai qu'on a… que peut-être, ces familles là qui sont très très modestes ont tendance à… comment dire, euh, à vivre dans leur communauté. Et pas forcément euh… euh… enfin, à être dehors. Enfin, je sais pas, j'ai l'impression qu'ils ont une telle souffrance… »
>
> Olivia, 41 ans, administratrice culturelle et enseignante en architecture, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Olivia fait partie des « animateurs culturels » que nous avons décrits dans le chapitre 8, ce qui lui permet d'établir des relations de voisinage avec des professions culturelles et de valoriser symboliquement son quartier. Bien qu'elle soit engagée auprès des populations défavorisées, elle a tissé des relations de voisinage socialement sélectives, en quelque sorte pour s'extraire de la misère sociale qu'elle côtoie quotidiennement dans son quartier.

En s'engageant, les solidaires cherchent à modérer la distance sociale qui les sépare des populations défavorisées, à « lutter contre les inégalités »[35]. Toutefois, certains nient l'existence de cette distance sociale, comme Sarah qui considère qu'elle appartient aux classes populaires[36]. Les relations que les solidaires entretiennent avec les populations démunies relèvent de l'assistance, mais leur permettent aussi de se distinguer socialement, puisqu'ils détiennent les ressources sociales et culturelles pour les aider et défendre. L'engagement des solidaires peut être déclenché par le côtoiement de populations démunies dans leur quartier, mais il est souvent

35. Selon les propos de Paul, 33 ans, ingénieur, en couple sans enfant, centre de Bagnolet.

36. Pendant l'entretien, alors que je demandais à Sarah si les classes populaires participaient aux repas improvisés avec des voisins dans les espaces publics du quartier, elle m'a répondu : « Nous on est de la classe populaire, hein ! », tout en précisant « quand t'as deux salaires dans le quartier, t'es presque riche. » Sarah est traductrice et son compagnon est informaticien. Ils ont tous les deux des origines sociales aisées, et son compagnon a des origines nobles. L'enquêtée qui m'avait mis en contact avec Sarah m'avait prévenue qu'il « se prenait pour un prolétaire », tout en ironisant sur cette conviction qu'il avait. Le sentiment d'appartenance de Sarah aux classes populaires est sans doute en partie lié à son investissement politique chez Lutte Ouvrière. Elle ne se sentirait sans doute pas légitime à défendre les ouvriers et populations défavorisées, si elle n'affirmait pas son identification aux classes populaires.

antérieur à leur installation en banlieue rouge. Dans ce cas, l'installation des solidaires dans un quartier populaire n'est pas fortuite : déjà engagés dans la défense des populations défavorisées, ils cherchent à s'en rapprocher. Leur choix résidentiel exprime bien leur préférence pour les quartiers populaires, et les motivations économiques sont moins déterminantes que pour d'autres types d'enquêtés, comme les démissionnaires et les promoteurs de la gentrification.

L'engagement des solidaires ne les empêche pas de nouer des relations de voisinage avec leurs semblables ; leurs pratiques sont ambivalentes, puisqu'ils cherchent à se rapprocher des populations défavorisées, tout en les mettant à distance en construisant un entre-soi.

Les solidaires sont très attachés à leur quartier, et se caractérisent en général par un fort ancrage territorial, lié à leur engagement auprès des populations défavorisées, et à d'autres formes d'investissement local. Toutefois, quelques-uns ne sont pas attachés à leur quartier en particulier, mais surtout déterminés à poursuivre leur engagement. Paul envisageait de partir vivre en Afrique lorsque nous l'avons rencontré. Finalement, il est resté à Bagnolet mais a changé de travail : ingénieur dans le secteur de l'énergie dans une grande entreprise, il travaille maintenant pour une ONG située en Afrique[37], convaincu que l'accès à l'énergie est un enjeu déterminant pour le développement de cette région du monde.

Quelles sont les caractéristiques sociales des solidaires ? En majorité, ils exercent des professions dans le secteur public ou dans le secteur non lucratif (ONG, association). Seuls deux enquêtés solidaires travaillent dans le secteur privé : Sarah qui est traductrice et appartient aux professions intermédiaires, Vincent qui est cadre commercial. A l'exception d'un enquêté, les solidaires ont tous fait de longues études. La plupart des solidaires ont des situations professionnelles stables et des revenus réguliers. Deux solidaires sont des retraités. Les solidaires comptent deux locataires[38], alors que ce statut d'occupation est pratiquement absent de notre échantillon.

Parmi les solidaires, les enquêtés d'origine immigrée ou en couple mixte sont majoritaires (anglaise, yougoslave, algérienne, espagnole ou camerounaise). Certains sont nés à l'étranger, où ils ont grandi, et sont arrivés en France pour y faire leurs études. A l'exception d'un enquêté, les solidaires sont tous originaires de milieux aisés, et ont grandi dans des conditions matérielles confortables, qui leur ont permis de faire de longues études supérieures. Toutes les générations sont représentées parmi ces solidaires, dont l'âge varie de 27 à 73 ans. En termes de situation familiale, les couples avec enfants sont majoritaires, le reste des solidaires se répartissant entre les ménages d'une personne et les couples sans enfant. C'est dans le groupe des solidaires que l'évitement scolaire est le moins répandu, puisque seule une enquêtée le pratique[39]. Ils sont tous

37. Il vit toujours à Bagnolet et se déplace régulièrement en Afrique, où il passe une à deux semaines par mois. Quant à sa compagne, qui avait des pratiques peu intenses dans son quartier, elle a été élue conseillère municipale d'opposition (Verts) en 2014 à Bagnolet.

38. Solène, qui était locataire dans le centre de Saint-Denis depuis six mois lorsque nous avons réalisé l'entretien, a acheté un appartement dans le même quartier deux ans et demi plus tard avec son compagnon.

39. Seule Olivia, dont la fille a 16 ans, a laissé sa fille dans son ancien lycée où elle est inscrite en section internationale

très impliqués à la Fédération des conseils de parents d'élèves (FCPE). Néanmoins, les autres n'excluent pas de recourir à l'évitement scolaire dans l'avenir, si les conditions de scolarisation de leurs enfants se dégradaient. Solène, qui n'a pas d'enfants pour l'instant, sait déjà qu'elle pratiquera l'évitement scolaire :

> « Et en fait tout le monde, enfin tous les gens qui ont le capital social et économique de faire mettre leurs enfants ailleurs [dans d'autres écoles qu'à Saint-Denis], et tu vois, je sais que si c'est mon cas je le ferai aussi. Et donc ça pour le coup ouais… »
>
> Solène, 27 ans, chercheuse, en couple sans enfant, centre de Saint-Denis

Les trajectoires résidentielles des solidaires sont très variées. Trois d'entre eux ont grandi à l'étranger, dans leur pays d'origine. Seule une solidaire a grandi dans Paris, où elle a habité de nombreux logements principalement situés dans des quartiers populaires. Une autre a passé son enfance en région parisienne, dans le périurbain du Val-d'Oise. Quant à Jean-Louis, il est originaire de la banlieue rouge, où il vit depuis sa naissance avec ses parents qui étaient ouvriers. Les solidaires restant ont grandi en province, en ville ou dans le périurbain.

Les solidaires se caractérisent par la stabilité de leur trajectoire sociale : ils occupent une position sociale très proche de leurs parents. Parmi les solidaires, seuls deux enquêtés ont connu une forte ascension sociale, Jean-Louis et Paul. Jean-Louis a grandi en banlieue rouge, à Saint-Ouen ; ancien ouvrier à la RATP, il est militant communiste depuis son adolescence. Quant à Paul, ses parents ont des origines modestes, mais ils ont connu une petite ascension sociale. Son père, d'origine yougoslave et d'une famille communiste, est arrivé en France quelques années avant sa naissance ; après avoir été commandant de marine marchande, il a été pendant un temps au chômage. Sa mère, aide-soignante, avait arrêté de travailler pour s'occuper de Paul et ses deux frères. Après une période professionnelle peu stable et assez précaire, son père a trouvé un emploi de commercial dans l'avitaillement à Dunkerque, ce qui a permis à ses parents de connaître une ascension sociale et d'avoir une situation financière confortable. Ses parents ont ensuite pu acheter un terrain, où ils ont fait construire une maison, dans un lotissement situé dans le centre de Dunkerque. Paul souligne que ses parents l'ont poussé à faire des études supérieures, afin de conforter cette ascension sociale : ils l'ont inscrit dans un lycée privé catholique, fréquenté par la haute bourgeoisie, où il ne se sentait pas à sa place, où il souffrait de l'infériorité de sa position sociale. Au cours de l'entretien, Paul a beaucoup insisté sur la modestie de ses origines sociales, mais ses parents ont tout de même connu une petite ascension sociale dont il a pu profiter pour faire de longues études. S'il revendique la modestie de ses origines, c'est surtout parce qu'il a ressenti une forte violence symbolique lors de ses études. Cela l'a conduit à se détourner d'un milieu social où il ne se sentait pas à sa place. Sa compagne, arrivée en France pour faire ses études de droit, vient d'une famille très aisée qui appartient à l'élite camerounaise.

Les solidaires se distinguent donc par la stabilité de leur trajectoire sociale ; bien assurés

(il est situé dans le 8ème arrondissement parisien, mais elle pratiquait déjà l'évitement scolaire puisqu'elle habitait à Pigalle).

de leur appartenance aux classes moyennes, ils s'engagent dans la défense des populations défavorisées. Nous rejoignons ainsi les conclusions de J-Y. Authier sur les pratiques sociales de coprésence dans les espaces résidentielles : « Quand la distance sociale est sans ambiguïté, alors des relations de sociabilité entre les différentes composantes sont possibles » (Authier, 2008, p. 112).

9.2.3. Un rapport négatif à la mixité sociale : du retrait de la vie locale à la mobilisation pour encourager la gentrification

Les démissionnaires et les promoteurs de la gentrification partagent une représentation négative de leur quartier, liée à la concentration de populations pauvres ou immigrées. Ces deux groupes sont les plus fermés aux relations sociales avec les classes populaires. Tandis que les démissionnaires aspirent à déménager dans un quartier plus aisé, les promoteurs de la gentrification sont déterminés à y rester et se mobilisent pour que le quartier « s'améliore ».

a) Les démissionnaires : quitter la banlieue rouge pour assurer sa reproduction sociale

Les démissionnaires ont un rapport négatif à leur quartier, insistant sur l'insécurité, la saleté, le manque de commerces et de mixité sociale. Mais à la différence des promoteurs de la gentrification, ils ne perçoivent pas de dégradation et de paupérisation, ils constatent simplement l'absence d'amélioration. La concentration de populations pauvres, voire immigrées, est trop prononcée à leur goût et ils préfèreraient être dans un quartier plus aisé.

Dans leur majorité, ils affirment leur opposition à la municipalité communiste, souhaitant qu'elle soit renversée. Seule une enquêtée, qui a grandi à la Courneuve, apporte son soutien électoral à la municipalité dionysienne. Les autres sont principalement favorables au Parti socialiste, et on compte deux enquêtés de droite[40] parmi les démissionnaires.

Les démissionnaires se caractérisent par un ancrage local très faible. Ils ne sont pas investis dans la vie locale, ont dans l'ensemble des pratiques peu intenses dans leur quartier, et n'ont pas développé de réseaux de sociabilité de voisinage pour la plupart. Avec les contemplateurs, c'est dans ce groupe qu'on trouve le plus d'enquêtés qui ont des pratiques commerciales, culturelles ou sociales en dehors de leur quartier de résidence. Les motivations économiques et fonctionnelles ont joué un rôle déterminant dans le choix résidentiel des démissionnaires, qui sont tous propriétaires, mais ils savent que leur présence en banlieue rouge n'est qu'une étape dans leur parcours résidentiel. Emmanuel et sa femme ont acheté leur premier logement à la Plaine Saint-Denis lorsque l'entreprise de sa femme y a déménagé, en 2007. Après y avoir vécu cinq ans, ils aspiraient à quitter le quartier et sont allés s'installer dans un hameau du grand

40. Dont un qui vote sans-doute à l'extrême-droite, mais nous n'avons pas réussi à en avoir la confirmation au cours de l'entretien.

bassin parisien[41]. Tous deux originaires de province, ils n'avaient jamais vécu dans un quartier populaire. Emmanuel explique que leur installation à la Plaine Saint-Denis a surtout été motivée par des raisons économiques et pratiques, liées à la proximité du lieu de travail de sa femme :

> « Lina : Et si vous pouviez… comment dire... dans l'idéal... quand vous vous êtes installés à la Plaine Saint-Denis … vous auriez préféré habiter ailleurs ?
>
> Emmanuel : Euh.. Oui mais à la campagne.
>
> Lina : D'accord, pas dans Paris.
>
> Emmanuel : Non, non, Paris non. Si bien sûr… enfin c'est toujours pareil. Quand on s'est installé si j'avais pu habiter Luxembourg, voilà ! J'aurais habité Luxembourg, c'est évident. Par contre, j'aurais pas été habiter dans le 16ème. C'est pas le 93 versus Paris, c'est un quartier de Paris versus un quartier du 93, donc si j'avais eu les moyens, oui je serais pas allé à Saint-Denis. Pour autant on est allé à Saint-Denis, ça tombait bien parce que c'était pas cher, parce que le projet immobilier était intéressant, parce qu'il y avait un parc, de la verdure, parce que le boulot de ma femme était là-bas. En tous les cas, je serais sans doute jamais allé là-bas si le travail de ma femme ne nous y avait pas conduit, mais je le regrette pas. Je me dis pas, que j'aurais préféré habiter à côté à Levallois par exemple. Et au contraire, je trouve que le quartier, la mixité, ce qu'il véhicule, ce qu'il représente quand ça se passe bien, je trouve ça assez génial. Pour ça je suis très content d'avoir vécu là. »
>
> Emmanuel, 40 ans, indépendant dans le milieu bancaire, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

S'il rationalise et valorise son choix résidentiel (« j'aurais pas été habiter dans le 16ème ou à Levallois »), il n'a pas véritablement une préférence pour les quartiers populaires. Avant d'acheter un logement à Saint-Denis, il a habité dans des quartiers de banlieue très aisés, à Boulogne et Ville d'Avray, puis à Nation dans le 12ème arrondissement parisien. Il est satisfait d'avoir habité dans un quartier populaire tant que « ça se passe bien », mais il ne souhaitait pas y rester. Il souligne d'ailleurs qu'ils ont choisi de s'installer à la Plaine Saint-Denis « parce que c'était pas cher et parce qu'on voyait bien que ça allait changer ».

Les démissionnaires ne cherchent pas – ou plus – à construire d'ancrage territorial et aspirent à quitter la banlieue rouge pour s'installer dans un quartier plus aisé[42], où les classes populaires ne sont pas aussi nombreuses et visibles. Ils n'expriment pas d'attachement à leur quartier, ayant pris la décision de le quitter. Sur les sept ménages démissionnaires, trois n'habitaient déjà plus leur quartier lorsque nous les avons rencontrés, deux avaient mis en vente leur logement, et les deux derniers envisageaient de déménager bientôt. Ils habitaient pour la plupart depuis moins de dix ans dans leur quartier. Seule une démissionnaire vit depuis plus de vingt ans dans son quartier : mariée à un « Dionysien de souche » selon ses termes, elle a passé son enfance dans le 18ème, puis en banlieue rouge, à la Courneuve. Parmi les démissionnaires, les enquêtés qui ont grandi dans des quartiers populaires sont très minoritaires. La plupart des démissionnaires ont grandi dans

41. La femme d'Emmanuel est en congé parental, et Emmanuel prend le TGV à Vendôme pour se rendre à Paris sur son lieu de travail presque tous les jours de la semaine.

42. Les démissionnaires déménagent ou envisagent de déménager dans des quartiers plus aisés : dans les Hauts-de-Seine, au Raincy, à Montreuil où la gentrification est plus avancée qu'à Bagnolet, sur les bords de Marne, ou encore en grande banlieue pavillonnaire.

des quartiers aisés de la banlieue parisienne. Seul un enquêté est d'origine provinciale ; tous les autres ont passé leur enfance en région parisienne.

La composition familiale et les âges des démissionnaires sont très homogènes : ce sont tous des couples avec enfants, âgés de 35 à 45 ans. Leurs enfants sont jeunes, âgés de moins de dix ans, à une exception près.

Les démissionnaires sont principalement des indépendants qui ont leur entreprise, ou des cadres commerciaux dans le secteur privé. Ceux qui exercent des professions dans le secteur public sont très minoritaires[43]. Ils ont des revenus très confortables, s'élevant de 4 500 à 7 000 € par couple.

Tous les démissionnaires ont connu une forte ascension sociale. A une exception près, ils ont tous des origines populaires : leurs parents étaient ouvriers ou employés de service, ils n'ont pas fait d'études. En outre, les ménages d'origine immigrée sont majoritaires dans ce groupe ; ces ménages associent origines populaires et immigrées (Algérie, Espagne, Inde et Portugal)[44]. Ils sont nés en France ; leurs parents sont arrivés en France pour trouver un travail avant leur naissance. Les parents de Miguel, d'origine espagnole, ont immigré en France pour travailler ; sa mère était gardienne et femme de ménage, et son père ouvrier. Il a grandi avec ses trois frères et sœurs, d'abord dans une loge de gardien à Saint-Mandé, puis dans un logement social à Montreuil que son père avait obtenu par le 1 % patronal. Il est resté chez ses parents jusqu'à l'âge de 24 ans, ce qui lui a permis de faire des études supérieures (il est parti « dès qu'il a eu une fiche de paye »). Ensuite il a habité pendant cinq ans dans un deux pièces de 34 m^2 appartenant à ses parents, toujours à Montreuil, où il ne payait que les charges. Puis il a rencontré sa compagne qui est cadre commerciale, avec qui il a acheté son premier logement, situé dans le quartier des Coutures à Bagnolet, près des puces de la Porte de Montreuil[45]. Il déplore la concentration de populations pauvres et immigrées dans son quartier :

> « Quand il y a tous les pauvres d'un côté, tous les gens à problèmes d'un côté, que ce soit parce qu'ils sont étrangers qu'y en n'a pas un qui parle français ou parce qu'ils n'a pas de thunes et que, enfin y a toujours… il faut que les uns attrapent les autres, c'est toujours pareil, pour qu'au moins les gamins à la génération d'après puissent… Moi j'en faisais partie hein puisque de toute façon, moi j'étais, je comprends bien le problème hein, parce que moi j'étais à Saint-Mandé mes parents parlaient pas très bien le français, enfin… fautes à chaque phrase, euh le fait d'être à Saint-Mandé avec une classe qui est relativement équilibrée, avec des gens qui parlaient français [inaudible]. Ici, c'est pas possible quoi. Si y a mixité, enfin mixité de toute façon c'est avec, enfin je… mixité sociale, il faut qu'il y ait des gens différents, tous différents. »
>
> Miguel, 41 ans, indépendant dans l'informatique, en couple avec enfant, Coutures de Bagnolet

Selon Miguel, sa scolarité dans un quartier plutôt aisé lui a permis de s'intégrer et de connaître

43. Une enquêtée est directrice d'une agence Pôle Emploi, et une est institutrice et mariée à un architecte salarié dans un cabinet.

44. Parmi ceux-ci, deux sont en couple mixte, et deux en couple avec un conjoint qui a les mêmes origines qu'eux.

45. Miguel se plaint beaucoup des nuisances causées par la proximité des puces de Montreuil et des biffins.

une forte ascension sociale. Mais à Bagnolet, il craignait que la concentration de populations pauvres et immigrées ne permette pas à sa fille de conforter cette ascension sociale. Il a décidé de scolariser sa fille dans un établissement privé dès l'école primaire, la composition sociale dans les écoles publiques apparaissant comme un obstacle à sa reproduction sociale. Après quatre ans passés à Bagnolet, il a mis en vente son logement pour « changer de quartier pour la petite avant qu'elle rentre en maternelle », avec le projet de s'installer à Vincennes, Saint-Mandé ou les Lilas. Il comptait revenir au statut de locataire afin de pouvoir habiter ailleurs qu'à Bagnolet. Les acquéreurs n'ayant pas obtenu leur prêt, la vente a échoué, mais Miguel envisage toujours de quitter Bagnolet.

Les démissionnaires aspirent à quitter leur quartier pour diverses raisons, qui sont toutes peu ou prou liées à sa composition sociale. Ce souhait est essentiellement motivé par un souci de reproduction sociale : ils veulent préserver leurs enfants, leur permettre de grandir dans « un environnement sain » selon les termes de Thiago, c'est-à-dire un quartier aisé. Thiago a grandi dans le 16ème arrondissement, dans un immeuble où sa mère était gardienne. D'origine portugaise et ouvrière, il s'estime chanceux d'avoir grandi dans « un environnement privilégié ». Il a acheté un appartement sur plans à la Plaine Saint-Denis en 2007, où il s'est installé avec sa femme qu'il a rencontré entre temps. Depuis la naissance de son fils, il aspire à déménager pour un quartier plus aisé, à Paris, dans les Hauts-de-Seine ou en grande banlieue :

> « Une des fois où on est rentré un soir à la maison après être sorti, il y avait un événement au stade de France, ce qui fait que c'était coupé, et donc en voiture on a dû aller un peu plus loin et passer par le centre de Saint-Denis pour rentrer chez nous. Bon ben ce soir-là on s'est fait agresser, il y a quelqu'un qui est venu nous péter la vitre à un feu rouge et qui a pris le sac de ma femme, à une heure du matin, avec mon bébé qui était derrière et la nacelle qui était pleine d'éclats de verre. Donc c'est le genre de trucs on se dit qu'est-ce que je suis venu faire à Saint-Denis. Après du verre, justement, il y en a tout le temps en bas de chez nous, des voitures qui se font briser on en voit malheureusement très régulièrement. Voilà. On n'a pas eu de problèmes en soi dans notre quartier, maintenant on voit comment ça se passe et oui clairement, je pense qu'on va pas y rester très très longtemps quoi.
>
> Lina : Vous voudriez aller où?
>
> Thiago : Dans le 92 ! Eventuellement à Paris, enfin ça c'est plutôt mon projet. Ma femme elle a toujours vécu en banlieue et Paris ça lui plaît pas plus que ça.
>
> Lina : J'allais vous demander justement, d'où elle était.
>
> Thiago : Ben elle, elle vient du 93, elle a toujours habité au Bourget, donc finalement Saint-Denis pour elle c'était, elle l'a pas choisi mais c'était pas trop mal parce que c'est pas loin de chez ses parents. Maintenant, elle est comme moi, elle a envie de partir. Après, où est-ce qu'on ira je sais pas vous dire, mais on restera pas là.
>
> Lina : Ca fait longtemps que vous avez envie de partir ?
>
> Thiago : Si ça fait longtemps ? Ça fait depuis la naissance de mon fils. C'est surtout pour lui parce que comme je vous dis nous on n'a pas eu de problèmes en soi. Je veux dire tant que l'insécurité ça reste juste un sentiment et que on fait seulement attention, c'est pas trop important, après j'ai pas envie que mon fils il grandisse dans un environnement comme ça,

> en sachant que moi j'ai été plutôt privilégié et que je vois bien la différence, donc j'aimerais bien avoir pour lui des conditions pour qu'il grandisse dans un environnement sain quoi. »
>
> Thiago, 35 ans, indépendant dans les services à la personne, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Les enfants des démissionnaires ne sont pas tous en âge d'être scolarisés, mais leurs parents anticipent ce moment et souhaitent quitter leur quartier avant que leurs enfants entrent à l'école. Quant aux autres, leurs enfants sont scolarisés, mais encore à l'école primaire. Pour pratiquement tous ces ménages, nous pouvons parler « d'évitement scolaire par déménagement » (Korsu, 2004) : ils souhaitent déménager pour échapper aux écoles de leur quartier et scolariser leurs enfants dans des quartiers plus aisés. L'évitement scolaire joue donc un rôle déterminant dans les stratégies résidentielles des démissionnaires. Plus largement, c'est la volonté d'assurer leur reproduction sociale qui motive leur déménagement. Leïla a grandi dans des quartiers populaires, dans le 18ème arrondissement parisien jusqu'à ses 12 ans, puis à la Courneuve. Ses parents étaient ouvriers et immigrés algériens. Diplômée d'une maîtrise en économie sociale, elle est directrice d'une agence Pôle Emploi. Elle habite à Saint-Denis depuis plus de vingt ans ; elle s'est installée dans le centre-ville avec son mari, « Dionysien de souche » et professeur des écoles, d'abord dans un appartement, puis dans une maison dont ils sont propriétaires. Ils ont trois enfants âgés d'un an, huit et onze ans. Elle trouve que le centre de Saint-Denis s'est fortement dégradé et paupérisé ces dernières années :

> « On adore cette ville, enfin on adorait cette ville. Euh…donc c'est une ville effectivement qui offre énormément d'avantages. Donc euh, surtout quand on a une vie un peu active, euh donc c'est très, c'est une ville très pratique, très fonctionnelle, qui a en plus une activité culturelle assez intéressante et que je trouve, moi, être une très très belle ville. […]
>
> Lina : Et donc justement, vous parlez au passé, vous dîtes 'on adorait', pourquoi vous parlez au passé ?
>
> Leïla : Oui, oui. Parce que je…j'adore beaucoup moins moi la ville. Je trouve que elle s'est euh…elle a pris une, une…je, comment dire…….mmm, en termes de, de, de développement, je trouve dommage qu'elle se soit développée de cette façon là. Elle aurait pu, ouais, se développer autrement, que ce soit au niveau du commerce, même au niveau urbain […] Euh…au niveau des commerces, ça s'est largement dégradé, mais alors, à une vitesse en plus euh, très rapide je trouve. En cinq ans, je trouve que la ville a changé de, de facette. Enfin ça, c'est ma vision hein, donc euh…Et puis bon, en termes de mixité aussi, je trouve que ça s'est un peu dégradé. Moi ce que j'aimais sur la ville, c'est le côté très cosmopolite, très euh…voilà, très riche, à ce niveau-là hein, que ce soit au niveau social ou culturel et je trouve qu'aujourd'hui euh, on, on retrouve moins ce euh, ce mélange, euh voilà, ce brassage de, de, et de cultures et de niveaux, je dirais sociaux euh… […] On est déçus. Euh…surtout quand on a autant aimé une ville. Moi vraiment je, Saint-Denis est une ville que je, vraiment j'adorais, réellement. Et c'est vrai que j'ai fait beaucoup de choses, euh voilà, mes courses, euh des activités sportives, culturelles, artistiques. Mes enfants ont beaucoup participé aussi aux, aux différentes prestations hein qu'offre la ville. Euh…des restaurants, des voilà donc on a fait vraiment, on a beaucoup beaucoup investi la ville. Y a, y a quelques années en arrière et euh, et aujourd'hui, c'est vrai qu'on l'investit beaucoup moins. On…
>
> Lina : Depuis combien de temps ?

> Leïla : Oh, c'est depuis ces cinq dernières années. On a commencé, vraiment, petit à petit à – et puis en plus, on le visualise hein, vraiment – à être de plus en plus déçus. Alors peut-être que ça va repartir hein, qu'on aura une autre euh, politique qui, qui sera menée sur le territoire, qui permettra de relancer un peu la machine mais euh…non, là je…un peu déçue.
>
> Lina : Mais en fait, enfin j'ai un peu du mal à cerner, le problème, c'est quoi ? C'est l'évolution de, de la ville, de l'urbanisme en tant que tel, ou c'est l'évolution, enfin de…
>
> Leïla : De la population !
>
> Lina : La population ? Oui.
>
> Leïla : Bien sûr, de la population. Et puis de l'urbanisme aussi, les deux, bien sûr. Bien sûr.
>
> Lina : Et la population, pour vous, elle a changé dans quel sens depuis que vous vivez à Saint-Denis ?
>
> Leïla : Bah je trouve que euh, effectivement… on sent une, moins de mixité au niveau euh, de, de, du niveau social des, des personnes. On sent que la ville s'est dégradée, bon y a plus de paupérisation euh…on voit, bon, des familles qui ont de plus en plus de difficultés euh…et c'est vrai que de plus en plus nombreuses, donc à un moment donné euh, c'est plus tenable, c'est plus tenable. Parce que ça génère derrière, évidemment des, des problématiques euh, qui sont euh, qui sont complexes. Et quand on a des gamins, quand on a bah voilà. C'est tout. C'est des choix. Moi j'ai pas envie que mes gamins soient agressés en permanence euh…lorsqu'ils sortent seuls dans la ville. […] Là, on a le sentiment vraiment que, alors soit y a, vraiment, une grosse dégradation dans le niveau social des, des gens hein, mais on sent vraiment beaucoup de pauvreté hein, beaucoup de, de familles en grande difficulté. C'est vraiment des problèmes de plus en plus importants. Et ça c'est…c'est vrai que c'est terrible. Et quand y a une concentration de, de personnes ayant de grandes difficultés, bah malheureusement ça crée, voilà, des problèmes. »
>
> Leïla, 42 ans, cadre dans le public, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Ayant connu une forte ascension sociale, Leïla ne se plait plus dans le centre de Saint-Denis, où la concentration de pauvreté est trop prononcée à son goût. Pour préserver leurs enfants et les scolariser dans de « bonnes » écoles, le couple a acheté une maison en grande banlieue dans le Val d'Oise, dans un quartier peuplé de classes moyennes. Au-delà de la simple question scolaire, les démissionnaires sont préoccupés par l'insécurité et la saleté de leur quartier, autant de « problèmes » qu'ils attribuent à la concentration de « personnes en difficulté », voire de populations immigrées. Emmanuel, qui a quitté la Plaine Saint-Denis pour un hameau du grand bassin parisien, explique que sa femme « ne se sentait plus à l'aise dans le quartier » et « elle avait peur de mettre notre fille à l'école du coin ». En outre, il évoque les autres raisons qui les ont conduit à déménager, sans employer la première personne mais en faisant référence aux classes moyennes qui quittent la Plaine Saint-Denis :

> « Après, par contre, ce qui est usant et fatiguant c'est la minorité, un peu plus importante... enfin un peu plus importante qu'ailleurs... qui sait pas ce que c'est qu'une poubelle, qui comprend pas que jeter un papier dans la rue c'est pas bien. Tout simplement. C'est la propreté du quartier qui laisse à désirer. Puis c'est aussi le fait que … que voilà c'est un peu plus cool et qu'on laisse les enfants trainer tranquillement dans le parc. Pas le soir, parce que le soir c'est nickel il y a personne, mais dans la journée on les laisse un petit peu en roue libre. Ce sont des enfants forcément ils font des conneries. Donc voilà. […] Donc plus après quelques imbéciles qui se tirent des balles dans le pied, bah ouais, parce qu'ils

> viennent braquer les sacs des gens qui travaillent là. Bon bah c'est bien. C'est bien. Ils viennent braquer les locaux à vélo. C'est super sauf que … sauf qu'au final les gens partent, partiront... et après ils vont pleurer parce que ils seront dans un quartier qui sera estampillé, qui aura une mauvaise réputation, et ils pleureront parce que quand ils mettront sur leurs CV d'où ils viennent ça posera surement un souci. Donc voilà c'est... c'est dommage. J'espère que ça va bien se passer parce que la grande majorité mérite que ça se passe bien. Notamment les gens qui habitaient là avant et qui sont contents de voir le quartier changer, qui font le max pour leurs enfants, et qui vivent de manière tout à fait normale et classique. Comme partout ailleurs. »
>
> Emmanuel, 40 ans, indépendant dans le milieu bancaire, en couple avec enfant, Plaine Saint-Denis

Il évoque la saleté et l'insécurité, qui seraient dues à la présence d'une « minorité un peu plus importante qu'ailleurs », autrement dit la concentration de populations indésirables qui ne partagent pas les mêmes codes sociaux que lui et n'occupent pas la même position sociale (« qui sait pas ce que c'est qu'une poubelle, qui comprend pas que jeter un papier dans la rue c'est pas bien »). Le sentiment d'insécurité, liée à la concentration de populations pauvres, de délinquants, voire d'immigrés, entre souvent en ligne de compte dans l'aspiration à quitter le quartier. Ce sentiment est parfois déclenché par une agression, mais ce n'est pas systématique. Il ne vient souvent que justifier un départ que les démissionnaires souhaitaient déjà, pour assurer leur reproduction sociale.

Les démissionnaires ont un rapport négatif à la mixité sociale, ils ne supportent pas de vivre dans un quartier où les populations pauvres ou immigrées sont surreprésentées. Afin de conforter leur ascension sociale et assurer leur reproduction sociale, ils aspirent à quitter la banlieue rouge pour s'installer dans des quartiers plus aisés.

b) Les promoteurs de la gentrification : « faire sa place »

A la différence des démissionnaires, les promoteurs de la gentrification sont très investis dans la vie locale. Cet investissement vise à défendre leur place dans ces quartiers populaires et à encourager leur gentrification. Une partie d'entre eux se sont installés en banlieue rouge dans l'attente d'une gentrification (cf. chapitre 7). Leur ancienneté dans le quartier est en général comprise entre quatre et sept ans. Quelques-uns habitent depuis plus longtemps en banlieue rouge, comme François qui vit à Bagnolet depuis 31 ans, ou Hélène, qui a grandi à Saint-Denis et y a acheté un appartement il y a plus de 40 ans après un bref passage à Paris. Ces enquêtés installés depuis de nombreuses années en banlieue rouge ont commencé à se mobiliser il y a une dizaine d'années pour encourager l'amélioration de leur quartier et sa gentrification. Lorsqu'elle travaillait, Hélène n'était pas investie dans la vie locale ; elle a commencé à participer aux réunions de démarche-quartier et a pris la tête d'une contestation contre un projet urbain peu avant son départ à la retraite (cf. chapitre 8). Quant à Sandrine, elle s'est engagée dans la vie locale alors qu'elle travaillait à mi-temps, après la naissance de ses deux enfants.

Les promoteurs de la gentrification ont un discours très négatif sur leur quartier, dénonçant de manière récurrente au cours des entretiens la saleté, l'insécurité et la délinquance, l'état

dégradé du bâti, le manque de commerces de qualité, l'occupation de l'espace public par diverses activités ou catégories de populations indésirables, qui varient selon les quartiers où ils habitent (vendeurs à la sauvette, trafiquants de drogue, toxicomanes, prostituées, Roms, populations originaires d'Afrique Noire, biffins). En termes de peuplement, ils trouvent leur quartier pas assez mixte, considèrent que la proportion de logement social est trop élevée et déplorent la concentration de pauvres et de populations immigrées dans leur quartier, en faisant souvent le lien entre les deux :

> « Quand on a 53% de logements sociaux, on sait très bien que ça induit tout de suite une population d'un type bien, bien, bien précis. Je suis pas contre les logements sociaux hein. Je pense qu'il faut au contraire continuer à en faire. Mais, quand les socialistes disent à Saint-Denis que la ville s'est ghettoïsée, c'est une réalité : la ville s'est ghettoïsée. »
>
> Hélène, 70 ans, ancienne cadre dans l'édition, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

Les promoteurs de la gentrification trouvent que les politiques locales ne sont pas favorables à l'installation et l'ancrage de classes moyennes et que les impôts locaux sont trop élevés. Ils ne veulent pas « payer pour tout le monde », exprimant de cette manière les limites de leur solidarité envers les populations pauvres. Ils considèrent que leur quartier s'est dégradé et paupérisé depuis qu'ils y vivent, même s'ils n'y habitent pas depuis longtemps. Selon eux, la dégradation et la paupérisation de leur quartier sont directement liées aux politiques menées par la municipalité communiste, qui ne fait rien pour améliorer le quartier, le laisse se dégrader, et n'encourage pas l'installation de classes moyennes sur le territoire, tandis qu'ils se montrent ouverts et accueillants à l'égard des populations défavorisées. Ainsi, Alexandre dénonce : « on ne veut pas de nous [les classes moyennes], on est considéré comme des envahisseurs ». La municipalité communiste ne bénéficie pas de leur soutien électoral, et certains se sont mobilisés dans l'opposition politique locale pour la renverser, notamment dans le mouvement *Saint-Denis Citoyen* (cf. chapitre 8). La moitié considère avoir « une sensibilité de gauche » et apporte son suffrage électoral aux Verts ou au Parti Socialiste, tandis que l'autre moitié se situe plutôt au centre-gauche de l'échiquier politique, voire à droite.

Tout en tenant ces discours très négatifs, ils affirment leur attachement au quartier et leur détermination à y rester. Hélène, d'origine ouvrière et dionysienne souligne sa ferme intention de rester dans le centre de Saint-Denis, où elle a ses racines :

> « Bien qu'ayant fait toute ma carrière à Paris – je n'ai jamais travaillé sur Saint-Denis – j'ai travaillé dans l'édition pendant 40 ans, j'ai quand même choisi de rester à Saint-Denis. Parce que j'aurais très bien pu à un moment donné quitter Saint-Denis et aller m'installer à Paris. Mais j'ai choisi de rester parce que […] j'étais très attachée à mes racines populaires. Et plusieurs fois, je me suis dit oh je devrais peut-être le revendre et puis essayer de m'acheter quelque chose à Paris. Et mes amis me disaient 'mais tu te rends pas compte, ici t'es dans un endroit de très grande qualité, jamais tu retrouveras l'équivalent à Paris, ou alors il faudra que tu mettes beaucoup plus cher'. Et finalement j'y suis restée. Et maintenant, alors, ça c'est clair et net, je n'en bougerai pas. Et j'ai ce discours là depuis au moins 10 ans. Et ça c'est un discours en réaction contre l'arrivée massive de gens [d'origine immigrée]. »

Hélène, 70 ans, ancienne cadre dans l'édition, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

Pourtant, elle porte un discours très critique sur l'évolution de son quartier, qui se serait fortement dégradé depuis une dizaine d'années, en lien avec l'installation massive de populations immigrées. Elle se dit « asphyxiée par l'immigration » et ne se sent pas à sa place dans l'espace public, occupé par les populations immigrées[46], ce qui rend invisible à ses yeux les autres classes moyennes habitant à Saint-Denis. Elle fait le lien entre la concentration de populations immigrées dans la ville et un certain nombre de « dysfonctionnements », tels que la saleté, l'insécurité, la délinquance, la dégradation du bâti. Hélène ressent un fort sentiment d'insécurité dans l'espace public à Saint-Denis : elle ne sort plus le soir sauf si elle se fait raccompagner chez elle, tout en précisant que cela ne lui posait aucun problème il y a dix ans, elle ne retire plus d'argent dans les distributeurs bancaires à Saint-Denis, ne se déplace qu'avec des petites sommes d'argent et fait ses achats quotidiens en petite quantité. Hélène a souligné à de nombreuses reprises durant l'entretien qu'elle reste ouverte pour « accueillir des gens qui viennent d'ailleurs », que « l'immigration est un phénomène inéluctable », qu'elle « ne pense pas être raciste » en invoquant comme preuve son activité d'alphabétisation. Elle convoque une citation du Mahatma Gandhi, trouvée dans Télérama et qu'elle a encadrée, qui « traduit très bien son état d'esprit » :

> « 'Je ne veux pas que ma maison soit fermée de tous les côtés, et que les fenêtres en soient obstruées, je veux que les cultures de tous les pays imprègnent ma maison, aussi librement que possible, mais je refuse d'être emportée par l'une ou l'autre d'entre elles'. Signé Mahatma Gandhi. Donc ça c'est tout à fait mon état d'esprit. […] Je suis d'accord, si vous voulez, pour accueillir hein, parce que nier cette réalité là, c'est une stupidité. On est actuellement dans un monde qui fait que les gens se déplacent, ils bougent, ils vont chercher du travail où ils peuvent en trouver. Il faut absolument accueillir les gens, mais pas dans n'importe quelles conditions, et pas au détriment de mon attachement à moi, vous voyez. »
>
> Hélène, 70 ans, ancienne cadre dans l'édition, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

Enfin, Hélène est très critique sur les politiques menées par les élus communistes qui se montrent trop accueillants à l'égard des populations immigrées et défavorisées. Elue adjointe à la culture au sein de la majorité municipale entre 2001 et 2008 (cf. chapitre 8), elle a quitté l'équipe parce qu'elle était opposée à l'organisation du référendum sur le droit de vote des étrangers, pas favorable à « donner le droit de vote à des gens qui n'ont pas marqué leur engagement par rapport à la France, en apprenant le Français, en prenant la nationalité française ». Dans *la France des petits-moyens*, les auteurs évoquent des ménages qui ont un rapport au quartier similaire à celui d'Hélène : ce sont des retraités habitant des pavillons en bande qui attribuent la dévalorisation de leur quartier à l'installation massive de populations d'origine turque (Cartier *et al.*, 2008). Ils montrent que ce sentiment de dégradation est surtout lié au départ de ménages un peu plus aisés qu'eux, tandis qu'ils sont restés dans le quartier et n'ont pas pu acheter « une vraie maison ». En vieillissant, ils se replient sur l'espace domestique et local et se focalisent sur les micro-événements de leur quartier. De la même façon, les inquiétudes d'Hélène sur la concentration de populations immigrées et l'insécurité ont été exacerbées depuis son départ à la retraite, comme

46. Elle évoque en particulier la rue de la République à Saint-Denis.

elle le souligne elle-même (« ça fait une dizaine d'années que je tiens ce discours-là »). A la différence des retraités des pavillons en bande, qui se sentent captifs, Hélène aurait pu quitter le quartier, mais elle a choisi d'y rester. Elle exprime un fort sentiment d'appartenance territoriale :

> « Lina : Et dans ce cas là, pourquoi vous avez tellement envie de rester en fait ?
>
> Hélène : Parce que…
>
> Lina : C'est un peu provocateur comme question.
>
> Hélène : Parce que je suis chez moi, et qu'on ne m'en fera pas partir. […] On vit une réalité, qui est dure à porter, et qui est le résultat de, de, d'une politique qui est voulue et qui accentue les problèmes qui sont là, mais cette ville a un potentiel réel et elle reste très attachante'. Et c'est une des raisons pour lesquelles je ne la quitterai pas, moi. Je suis dans une totale contradiction…
>
> Lina : Ca veut dire que vous avez l'espoir que ça s'améliore…
>
> Hélène : Ah oui, ah oui, mais moi je suis même certaine que ça s'améliorera. Je pense que, si vous voulez, Paris va progressivement repousser ses frontières. […] Mais il faut que les gens puissent prendre leur place, il faut que des gens comme moi puissent avoir envie d'y rester. C'est pas normal que quelqu'un qui a passé 40 ans ou 50 ans de sa vie dans une ville ait envie d'en partir à la fin de sa vie. C'est pas normal un truc comme ça ! Ca veut dire quand même qu'il y a un vrai problème. Les gens qui ont vécu ici une bonne partie de leur vie, ils ont cette imprégnation populaire. Ils sont très attachés à ça. »
>
> Hélène, 70 ans, ancienne cadre dans l'édition, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

Hélène se présente comme une résistante : elle ne veut pas quitter Saint-Denis, parce qu'elle pense que la ville a un « potentiel ». Le cas d'Hélène est particulier, puisqu'elle a grandi à Saint-Denis. Mais nous retrouvons le même type de discours chez des enquêtés qui n'ont pas grandi en banlieue rouge et s'y sont installés récemment : ils revendiquent leur présence dans ces territoires, en quelque sorte leur « droit » à habiter ces quartiers populaires. Daniel, qui vit depuis quatre ans à Saint-Denis exprime son attachement à la ville, tout en souhaitant son changement social et l'installation de classes moyennes :

> « Lina : Et vous êtes satisfait d'habiter dans ce quartier ?
>
> Daniel : Ah mais moi j'adore cette ville, mais il faut que ça change. Et on va le faire changer quoi. […]
>
> Lina : Et vous êtes attaché à Saint-Denis ?
>
> Daniel : Ah oui, bien sûr. Ah mais moi je suis pas venu ici pour faire un passage, j'ai investi…
>
> Lina : Oui, vous avez pas l'intention de déménager ?
>
> Daniel : Ah non, pas du tout, non, non. J'ai investi, mon fils va à l'école publique et je veux que l'école publique s'améliore, je veux que la sécurité autour de l'école publique s'améliore et je me bats pour ça et puis, et puis voilà. Et puis y a pas de raisons qu'on laisse faire les choses et qu'on laisse déliter des endroits, comme ça, qui ont une âme exceptionnelle, parce que je vous empêchez pas l'âme, l'histoire elle est porteur de, l'histoire elle est porteur de, euh, de quelque chose ici. »
>
> Daniel, 53 ans, cadre dans le milieu sportif, divorcé avec enfant, centre de Saint-Denis

Les propos de Daniel révèlent une appropriation territoriale de Saint-Denis et son histoire. Il ne veut pas déménager, il a fait un investissement en achetant sa maison et la rénovant, et il compte bien s'ancrer dans le quartier, s'y « faire sa place » :

> « Lina : Et ça a été quoi votre première impression en arrivant à Saint-Denis ? Enfin, en venant vous installer ici plutôt ?
>
> Daniel : En venant m'installer ici, bah qu'il fallait faire son, faire sa place. D'ailleurs euh, euh, je veux dire, la rue en tant que telle était très insécure, parce que comme c'est une rue perpendiculaire à la rue de la République, y avait beaucoup de prostitution, de trafic de drogue. »
>
> Daniel, 53 ans, cadre dans le milieu sportif, divorcé avec enfant, centre de Saint-Denis

Pour les promoteurs de la gentrification, Saint-Denis a un « potentiel », autrement dit elle va s'améliorer de tous points de vue (état du bâti, embourgeoisement). Comme l'exprime Sandrine, il s'agit de « tenir » en attendant que leurs semblables viennent s'installer dans la ville :

> « En même temps, quand y a eu l'arrivée des toxicos, ils rentraient partout hein : ils allaient dans les caves, ils rentraient dans la cour, ils allaient se changer dans le local à poubelles, on les voyait traîner partout quoi. On était….c'est…..c'est, c'est….ils se faufilaient partout quoi, ils arrivaient à rentrer dans les caves et tout, c'était incroyable quoi. Dans les montées d'escaliers euh……..on trouvait des gens….pfffffff…… et euh……voilà quoi. Donc on se dit est-ce qu'on a encore notre place, voilà, dans le quartier quoi. Bon en même temps, y a plein de projets immobiliers, donc je pense qu'il faut… il faut tenir. Faut tenir, faut pas lâcher, parce que euh….parce qu'y a pas de raison, y a pas de raison, y a aucune raison de partir quoi. Je pense que c'est forcément des quartiers qui vont se développer, et normalement ça devrait se développer dans le bon sens quoi. Il faut euh… il faut juste une… une volonté municipale, et pas une volonté municipale de…de maintenir la ville au ras des pâquerettes, pour pas faire venir euh…justement, les classes moyennes quoi. »
>
> Sandrine, 45 ans, agent immobilier indépendant, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Les promoteurs de la gentrification s'investissent dans la vie locale pour défendre leur place dans leur quartier, l'améliorer et encourager sa gentrification. Pour cela, ils mobilisent différents moyens : ils s'investissent dans le conseil syndical pour « redresser leur copropriété » comme Alexandre, ils militent dans des associations pour protéger leur cadre de vie, ils font pression sur la municipalité en participant aux réunions de démarches-quartiers, ils déploient des stratégies de conquête territoriale des espaces publics dans leur quartier. Pour se « faire sa place », Daniel a procédé au « nettoyage » de sa rue, pour en chasser les populations indésirables (toxicomanes, prostituées, jeunes qui traînent et « fument des pétards », vendeurs à la sauvette, etc.) :

> « Daniel : Nous avons procédé au nettoyage de la rue, avec les voisins. Je me suis battu à coups de bâton devant la maison, y a eu dix plaintes de portées sur les six premiers mois où on était ici, pas uniquement par moi mais aussi par tout un tas de gens. Voilà, donc on s'est…comme la police est, enfin comme la municipalité est incapable de mettre en place un système de sécurité en adéquation avec les gens qui sont ici, et ben nous avons fait nous-mêmes notre propre…
>
> Lina : Et comment vous avez nettoyé la rue ?

> Daniel : Bah on a, on a, on s'est arrangé pour faire en sorte qu'ici ça soit plus une zone de non-droit, [inaudible]. Là je viens de faire une action très forte rue Corbillon, rue Catulienne, ils ont démantelé un réseau de drogue et de prostitution…Ici, c'était dans la rue Courte avec un bar qu'on a fait fermer qu'était juste à côté. Voilà. »
>
> Lina : Oui. Mais vous avez fait quoi, très concrètement ?
>
> Daniel : Bah on a fait des actions vis-à-vis de, de la justice, on a, on a alerté les services de police, on a, on a dénoncé les infractions, on a dénoncé le fait que la mairie était en adéquation avec certains, certains gros bonnets. Et voilà et puis euh, ça a commencé à faire, à porter ses fruits quoi. »
>
> Daniel, 53 ans, cadre dans le milieu sportif, divorcé avec enfant, centre de Saint-Denis

Daniel a « fédéré les voisins » pour les encourager à s'approprier l'espace public : outre l'organisation de repas de quartier pour occuper l'espace de la rue, il dénonce les actes de délinquance auprès de la police et encourage ses voisins à faire de même. Il souligne qu'il est même allé jusqu'à se battre contre des délinquants. A l'été 2008, Daniel et Sandrine ont participé à l'organisation d'une « fête » à l'initiative de la présidente de l'association *Sans Crier Gare*, pour montrer aux toxicomanes que l'espace public ne leur appartenait pas :

> « Daniel : On a décidé, quand y a eu des toxicos, d'organiser une fête de quartier, donc on a organisé une fête avec la ville… dans la rue, au milieu des toxicos, qui passaient hein comme ça, une grosse fête. C'était génial, c'était au mois de juillet l'année dernière.
>
> Lina : Et vous avez décidé de faire ça pour euh…bah pour… ?
>
> Daniel : Pour leur montrer que…on est là, on habite là quoi, qu'y a des gens qu'habitent là, y a pas que des défoncés quoi, du matin au soir, et qu'y a aussi des gens normaux qu'habitent dans ce quartier quoi, qu'il fallait qu'ils prennent conscience de ça. Et euh…quand on a plié bagage vers 11 heures du soir, ils ont dit 'allez c'est bon, vous nous rendez la rue'. »
>
> Sandrine, 45 ans, agent immobilier indépendante, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Parmi les promoteurs de la gentrification, certains s'investissent dans un militantisme politique local pour renverser la municipalité communiste, qu'ils ne trouvent pas assez favorable aux classes moyennes. A leurs yeux, elle construit trop de logements sociaux et se montre trop accueillante à l'égard des populations défavorisées, ce qui serait à l'origine d'une forte insécurité et délinquance. Sandrine et Daniel ont créé le mouvement *Saint-Denis Citoyen* (cf. chapitre 8); Riwal, très critique sur la municipalité communiste, a distribué des tracts pour le candidat socialiste aux municipales de 2014 à Saint-Denis ; François a participé à la campagne des Verts à Bagnolet. Enfin, d'autres se mobilisent plutôt de manière individuelle, comme Hugues, qui a envoyé un roman photo sur Bagnolet à la Préfecture et à la Ville pour dénoncer la saleté de la ville, en partie due à la présence de Roms :

> « Parce que quand on va... quand on allait sur le camp de Roms, on voyait bien sur les photos, c'est... c'est une décharge. C'est dégueulasse. Ils jettent tout comme ça, et... et c'est... ils s'en foutent. »
>
> Hugues, 39 ans, musicien, en couple avec enfant, centre de Bagnolet

Il a réalisé ce document pour contester une amende ; selon lui cette amende, ainsi que le

niveau élevé des impôts locaux qui pèsent sur lui ne sont pas justifiés[47], étant donné l'état de l'espace public dans la ville et la façon dont il est occupé.

Les promoteurs de la gentrification sont représentés à Saint-Denis comme à Bagnolet. Les stratégies de conquête territoriale sont surtout le fait d'habitants du centre ancien de Saint-Denis, où les populations défavorisées et immigrées sont plus visibles dans l'espace public.

Quelles sont les caractéristiques sociales des promoteurs de la gentrification ? La majorité exerce des professions dans le secteur privé ou a un statut d'indépendant. On compte trois chefs de petites entreprises parmi eux : Diane qui a une agence de coiffure et maquillage dans le milieu de la mode, Dominique qui a monté une entreprise de création de chaussures, et Sandrine, agent immobilier indépendante. Quelques uns exercent des professions culturelles, comme Hugues, musicien avec un statut de salarié, et François, musicien également mais avec un statut d'intermittent du spectacle. Enfin, un enquêté travaille dans le secteur public. Du point de vue des trajectoires résidentielles, la moitié a grandi en région parisienne et l'autre moitié en province mais souvent en ville. Ils ont pour la plupart grandi dans des quartiers de classes moyennes voire aisés. Les promoteurs de la gentrification sont tous propriétaires, mais cela ne les distingue pas forcément des autres groupes, étant donné que nous avons une forte surreprésentation des propriétaires dans notre échantillon. Du point de vue de la structure familiale, les ménages avec enfants, âgés de 30 à 50 ans sont majoritaires. Ils sont d'ailleurs très préoccupés par la scolarité de leurs enfants, et certains les inscrivent à un grand nombre d'activités extrascolaires (conservatoire, autres activités culturelles dans le cadre d'associations). Ils pratiquent tous l'évitement scolaire, à l'exception de Daniel qui milite pour « améliorer l'école publique ». Parmi les autres ménages, on compte deux couples homosexuels, et une retraitée qui a toujours vécu seule. Dans ce groupe, on ne trouve aucun ménage d'origine immigrée ou couples mixtes, à l'exception de Riwal dont la compagne est d'origine ivoirienne mais qui a grandi en France.

La plupart des promoteurs de la gentrification ont connu une forte ascension sociale : ils ont soit des origines populaires ou ouvrières, soit des origines de « petits-moyens ». En majorité, ils ont fait des études supérieures, poussés par leurs parents, mais quelques-uns n'ont pas fait d'études et ont connu une ascension sociale au cours de leur carrière professionnelle. C'est le cas d'Hélène, que nous avons déjà évoqué ; d'origine ouvrière, elle n'a pas fait d'études après le bac par manque de ressources. Mais elle a connu une forte ascension sociale au cours de sa carrière, débutant comme secrétaire dans l'édition, elle a fini comme directrice marketing :

> « Hélène : J'ai fait toute ma carrière dans l'édition, où je suis complètement autodidacte. Je fais partie de ces gens qui n'ont pas eu la chance de faire des études supérieures, mais qui ont bénéficié, si vous voulez, d'une période où avec beaucoup de travail et par le jeu des promotions internes, on arrivait à se faire une place.
>
> Lina : Donc vos études vous les avez arrêtées où en fait ?

47. L'entretien avec Hugues a duré plus de deux heures et au cours de cet entretien, il est revenu à de nombreuses reprises sur le niveau élevé des impôts locaux dont il doit s'acquitter à Bagnolet.

> Hélène : Bah je les ai arrêtées après le bac parce que ma famille était très pauvre, que mon père est mort alors que j'étais très jeune et ma mère s'est retrouvée avec quatre enfants mineurs, sans ressources, et qu'il a fallu que je travaille très rapidement pour pouvoir apporter mon éco à la famille. Donc je n'ai pas eu la chance de pouvoir faire des études, c'est clair. Et l'édition m'a été, a été pour moi une chance formidable, ce qui explique mon engagement professionnel hein, ça a pour moi été un ascenseur social formidable quoi. Ca m'a permis de sortir si vous voulez d'un milieu populaire, où j'avais relativement peu accès à la culture. Et là j'ai découvert un monde qui m'a passionnée, et qui m'a complètement investie si vous voulez. »
>
> Hélène, 70 ans, ancienne cadre dans l'édition, seule sans enfant, centre de Saint-Denis

Elle souligne qu'elle est parvenue à s'extraire du milieu populaire où elle avait ses origines sociales.

Riwal est originaire de Quiberon, son père est pêcheur et sa mère psychomotricienne. Grâce aux aides sociales et bourses étudiantes, il a pu faire des études. Il est architecte dans un cabinet, sa compagne est ingénieure. Sa mère est militante communiste et était très investie dans le milieu associatif :

> « Moi je suis un enfant de l'école publique, on est 3 frères, les initiales de mes trois frères c'est L.C.R., j'ai été élevé par des communistes. Donc… bref, et ma mère y a que le public qui compte, y a que le social et surtout enfin elle a beaucoup d'empathie pour la misère, mais pas forcément d'empathie pour les gens qui galèrent parce qu'elle comprend pas que les gens puissent galérer en ayant un salaire, bref. Et oui, donc qu'est-ce que je voulais dire, et donc elle était directrice de l'école… elle était dans le milieu associatif, présidente des parents d'élèves, présidente de la FCPE. »
>
> Riwal, 33 ans, architecte salarié, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Quant à lui, il a participé à la campagne du Parti socialiste aux municipales de 2014, pour faire tomber les communistes, qui sont « contre les bobos » et « enfermés dans une doctrine idéologique ». Il explique qu'il s'est brouillé avec sa mère parce qu'il a décidé de retirer ses enfants de l'école publique. Dans ses propos, il exprime également le décalage entre les idées de sa mère (« y a que le social ») et les siennes (« elle comprend pas que les gens puissent galérer en ayant un salaire »). Riwal et sa compagne ont des revenus très confortables (6 000 euros/mois à deux), mais il a le sentiment de « galérer » et estime qu'il ne lui reste « rien » une fois qu'il a payé ses impôts locaux (alors que ses parents ne payent pas d'impôts), son remboursement de prêt immobilier, et les activités extrascolaires de ses enfants :

> « Oui, si je voulais dire ça : quand on gagne beaucoup, non mais je paye, enfin c'est normal que je paye les impôts, ce qui est pas normal je trouve c'est que l'école je paye le quotient familial le plus élevé, le centre de loisirs je paye le quotient familial le plus élevé… si j'inscris mes enfants au, enfin quand j'inscrirai mes enfants au conservatoire, je paye le plus élevé. En fait non seulement on paye déjà, et puis je paye des impôts locaux, enfin on paye tout, à la fin il me reste rien quoi. J'ai 6000 mais à un moment il me reste… il doit me rester 1000 euros peut-être à peine, même pas, une fois qu'on a tout payé, ouais il reste même pas, il doit rester 500 euros. »
>
> Riwal, 33 ans, architecte salarié, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Sa compagne est d'origine immigrée, et il explique qu'elle ne souhaitait pas s'installer à

Saint-Denis, par crainte d'être assimilée aux populations immigrées défavorisées, alors qu'elle a connu une forte ascension sociale :

> « Ma compagne elle est originaire de Dunkerque, enfin pas de Dunkerque même, de Grande Synthe. C'est vraiment une banlieue de Dunkerque où il y a une très très forte population d'immigrés, enfin de personnes d'origine immigrée. Elle, ses parents sont ivoiriens. Quand je lui ai fait visiter Saint-Denis et Saint-Ouen, elle a tout de suite détesté. Elle a dit 'hors de question, j'ai tout fait pour sortir de la banlieue et sortir de ma condition d'immigrée en banlieue, donc je refuse ce cadre.' Et la réalité économique l'a fait changer d'avis. »
>
> Riwal, 33 ans, architecte salarié, en couple avec enfant, centre de Saint-Denis

Comme Riwal, Hugues estime qu'il a fait des longues études, et que cela aurait dû lui garantir des revenus plus confortables, trop amputés par les impôts locaux et autres dépenses[48]. Selon lui, son ascension sociale aurait dû lui permettre d'acheter un grand logement sans trop de difficultés, d'avoir une situation financière plus aisée :

> « Donc au bout d'un moment, on se dit, mais je travaille pour juste me loger ? Alors y en a qui vont oser me dire « oui, mais... tu as acheté, tu mets de côté », eh non. C'est... j'sais pas comment dire ? Vu qu'on... Je disais tout à l'heure que j'avais pas les moyens de louer quelque chose de décent, on va dire, par rapport... Parce que c'est ça, aussi, en fait. Y a le... le... moi, comme je disais, je fais de la musique depuis trois ans. L'âge de trois ans, pas depuis trois ans. Donc c'est un truc professionnalisant énorme, et je suis arrivé vraiment à ce qu'il y a de... Y a pas beaucoup plus haut. En France. Tout ça pour habiter dans... dans... voilà, bon, c'est une belle maison, mais... pour se dire... je peux pas mettre mes enfants dans l'école, c'est... c'est pas logique. Tous les anciens qu'étaient dans mon orchestre, ils ont tous une maison à l'île de Ré, ils roulaient tous en Porsche à une époque, c'est un truc un peu bizarre. »
>
> Hugues, 39 ans, musicien salarié, en couple avec enfants, Bagnolet

Ces personnes qui ont connu une forte ascension sociale, ont des revenus confortables, expriment peu de solidarité à l'égard des populations défavorisées. Ils trouvent leur quartier trop populaire, trop pauvre, déplorent le manque de classes moyennes, et ne sont pas d'accord pour financer les politiques sociales des municipalités communistes. Habiter dans un quartier populaire les renvoie à la modestie de leur origine sociale, même s'ils sont parvenus à s'extraire du milieu dans lequel ils ont grandi en faisant des études supérieures ou en grimpant les échelons professionnels.

En général, les promoteurs de la gentrification ont un ancrage fort : ils sont très investis dans la vie locale et sont insérés dans d'intenses réseaux de sociabilité locale. Ils affirment leur attachement au quartier, tout en se mobilisant pour encourager sa gentrification. Ils ne comptent pas le quitter et se présentent comme des résistants qui doivent « tenir » en attendant leurs semblables. Toutefois, ils sont susceptibles de quitter le quartier si le changement social n'advient pas assez vite[49].

48. Hugues gagne un peu plus de 4 000 euros par mois grâce à son emploi à l'Opéra de Paris, les cours qu'il donne au conservatoire, et les enregistrements d'œuvres. Sa compagne gagne 2 000 euros par mois. Ils ont deux enfants.

49. Cinq ans après avoir mené la première partie de l'enquête de terrain, nous avons fait quelques rapides recherches pour savoir si les promoteurs de la gentrification habitaient toujours leur quartier. Nous n'avons pas pu le vérifier pour chacun d'entre eux, mais nous avons constaté que les plus mobilisés d'entre eux (Sandrine et Daniel, les têtes

9.2.4. Conclusion et apports de la typologie

a) L'importance des trajectoires sociales pour comprendre le rapport à la mixité sociale des classes moyennes

Pour synthétiser l'analyse de la typologie, nous résumons dans la figure 9.3 les principales caractéristiques sociales et résidentielles des différents groupes, et les modalités de leur inscription territoriale.

La démarche inductive employée pour construire la typologie nous a permis de distinguer les caractéristiques sociales et résidentielles des différents groupes, en croisant diverses variables : catégorie sociale, niveau de revenus, origines sociales, origines immigrées, situation familiale, expérience résidentielle au cours de l'enfance. Nous avions choisi de mettre en œuvre une telle méthode, dans la mesure où les catégories sociales traditionnellement distinguées au sein des classes moyennes ne nous apparaissaient pas suffisantes pour comprendre le rapport à la mixité sociale des enquêtés. Les différences entre les groupes ne nous semblaient pas se résumer à l'opposition classique entre classes moyennes occupant des positions intermédiaires dans le domaine de la santé, du travail social, de l'éducation d'une part, et classes moyennes aux positions sociales plus élevées, exerçant des professions culturelles et des professions de cadres dans le secteur privé d'autre part. Outre les catégories sociales et la position au sein de la « nébuleuse » des classes moyennes (Bosc, 2008), les trajectoires sociales, et dans une moindre mesure l'expérience résidentielle durant l'enfance, s'avèrent essentielles pour comprendre le rapport à la mixité sociale des classes moyennes.

Certains travaux de recherche suggèrent que le rapport positif à la mixité sociale est plutôt le fait d'individus en ascension sociale (Authier, 2008 ; Jaillet *et al.*, 2008). A l'inverse, notre typologie indique que la plupart des enquêtés qui ont connu une forte ascension sociale ont un rapport négatif à la mixité sociale. En outre, la variable raciale, peu analysée dans les travaux français, semble déterminante pour comprendre le rapport à la mixité sociale des classes moyennes, lorsqu'elle est croisée avec les origines sociales. Les classes moyennes d'origine populaire et immigrée ont dans leur majorité un rapport négatif à la mixité sociale, et aspirent à s'installer dans un quartier aisé pour conforter leur ascension sociale et assurer leur reproduction sociale. Afin de se distinguer socialement de catégories sociales auxquelles appartenaient leurs parents, ils ressentent le besoin de s'en éloigner spatialement. Les démissionnaires apparaissent comme le groupe le plus homogène, ses membres partageant de nombreuses caractéristiques sociales et résidentielles : situation familiale, origines sociales, expérience résidentielle durant l'enfance, catégorie sociale. Les classes moyennes qui ont connu une forte ascension sociale mais n'ont

de liste de *Saint-Denis Citoyen*) habitaient toujours à Saint-Denis, et étaient toujours investis dans la vie locale : très récemment, Sandrine a participé à une action organisée par *Sans Crier Gare* pour revendiquer l'appropriation de l'espace public dans le quartier Gare contre les toxicomanes et les délinquants.

pas d'origines immigrées ont également un rapport négatif à la mixité sociale, mais elles défendent leur « droit à habiter » des quartiers populaires et se mobilisent pour encourager leur gentrification. Dans le groupe des solidaires, les individus d'origine immigrée ou en couple mixte sont surreprésentés mais ils ne sont pas d'origine populaire, et se caractérisent par la stabilité de leur trajectoire sociale. Assurés de leur position sociale dominante au sein de leur quartier, ils s'engagent dans la défense des populations défavorisées et immigrées. Nous rejoignons ainsi les conclusions de J-Y. Authier : des différences sociales sans ambiguïté semblent favoriser des relations apaisées, voire de solidarité (Authier, 2008).

L'opposition entre professions du secteur public et professions du secteur privé permet en partie de comprendre la variation des rapports à la mixité sociale, mais nous pouvons apporter des précisions. Parmi les enquêtés qui exercent des professions dans le secteur privé, ce sont les petits chefs d'entreprise et les cadres du privé qui sont les plus réservés à l'égard de la mixité sociale. Si quelques enquêtés exerçant des professions culturelles font partie des promoteurs de la gentrification, la majorité des professions culturelles ont un rapport positif à la mixité sociale : ce sont pour l'essentiel des individus qui occupent des positions sociales intermédiaires et ont un statut professionnel assez instable, qui ne leur assure pas toujours des revenus réguliers (intermittents du spectacle ou indépendants). Quant aux enquêtés exerçant des professions dans le secteur public, ils font surtout partie des groupes qui ont un rapport positif à la mixité sociale, et se répartissent dans les trois types (les contemplateurs, les affirmateurs et les solidaires). Ils sont bien représentés parmi les solidaires, mais il faut ajouter parmi les membres de ce groupe les salariés du secteur non lucratif. Les solidaires ne correspondent ni aux fractions les plus modestes des classes moyennes, ni aux fractions supérieures qui ont des revenus très élevés. Ils occupent une sorte d'entre-deux. Les enquêtés qui ont les positions sociales et les revenus les plus élevés n'ont pas tous un rapport négatif à la mixité sociale : ils sont bien représentés parmi les démissionnaires et les promoteurs de la gentrification, mais aussi parmi les contemplateurs. Enfin, les professions intermédiaires de la culture, de l'enseignement et du travail social sont très investies dans la vie locale, mais pas dans la défense des populations défavorisées. Elles cherchent à se distinguer socialement au sein de leur quartier, pour exprimer une domination symbolique et de compenser des positions professionnelles intermédiaires. De ce point de vue, elles se rapprochent des « aventuriers du quotidien » décrits par C. Bidou dans les années 1980, ou des gentrifieurs du Bas-Montreuil (Bidou, 1984 ; Collet, 2008).

Parmi les types de classes moyennes identifiés dans notre enquête, certains paraissent-ils spécifiques à la banlieue rouge ? Les travaux sur la gentrification et la mixité sociale décrivent très fréquemment des groupes semblables aux contemplateurs, exprimant une préférence pour les quartiers populaires, tout en ayant des relations sociales très sélectives (Simon, 1995 ; Butler, Robson, 2003 ; Butler, 2003 ; Launay, 2011). Les affirmateurs sont proches des gentrifieurs du Bas-Montreuil ou des « ancrés »[50] de Noisy-le-Sec (Collet, 2010 ; Bacqué *et al.*, 2014), mais ils ne

50. Dans leurs recherches sur les classes moyennes à Noisy-le-Sec, M-H. Bacqué, E. Charmes et S. Vermeersch

Figure 9.3. Principales caractéristiques sociales et résidentielles des types

Type	Caractéristiques et trajectoires sociales	Trajectoires résidentielles	Inscription territoriale en banlieue rouge
Contemplateurs	**Situation familiale :** - ménages avec enfants (surtout des couples) âgés de 30 à 50 ans - ménages sans enfants, seuls ou en couple (surtout des professions culturelles) **Catégories sociales :** - prédominance des professions culturelles, avec statut d'intermittent ou d'indépendant, et souvent des revenus irréguliers ou modestes - cadres ou ingénieurs dans le secteur privé, aux revenus élevés (de 5 000 à 8 000 € nets mensuels par couple d'actifs) - quelques professions du secteur public avec niveau de revenu moyen (environ 2 000 € nets mensuels par actif) Pour la majorité, **trajectoires sociales** stables : - trajectoire stable mais capital économique moins élevé que parents, en lien avec instabilité de position et capital culturel élevé - trajectoire stable avec position professionnelle et revenus élevés Pas d'origines immigrées dans ce groupe.	Enfance dans des quartiers aisés, en région parisienne ou province.	- ménages avec enfants : relations de sociabilité intenses avec parents du quartier, à l'origine d'un attachement pour le quartier. Pas encore de pratiques d'évitement scolaire mais prévu. Relations sociales temporaires avec assistantes maternelles. - ménages sans enfants : pratiques dans le quartier très restreintes, notamment culturelles. Ancrage local variable : la moitié attachés à leur logement, l'autre moitié peu ancrée.
Affirmateurs	**Situation familiale :** - majoritairement des ménages sans enfant, en couple ou seuls. - quelques couples avec enfants, qui travaillent en partie à domicile. **Catégories sociales :** professions intermédiaires dans le domaine de la culture, l'éducation ou le travail social. Revenus modestes : autour de 1 800 € nets par actif. **Trajectoires sociales** : petite ascension sociale (parents petits-moyens). Investissement local pour compenser des positions intermédiaires	Enfance dans des quartiers populaires pour la moitié, et aisés pour l'autre moitié Etape résidentielle précédente : dans quartiers populaires de Paris pour la moitié, dans quartiers plus aisés pour l'autre moitié	Investissement dans la vie locale : démocratie participative, vie associative, animation culturelle Relations de sociabilité locale intenses, et très sélectives Ancienneté faible en moyenne (moins de 5 ans) Fort ancrage local mais projets résidentiels susceptibles d'évoluer avec mise en couple ou naissance d'enfants.

Type	Caractéristiques et trajectoires sociales	Trajectoires résidentielles	Inscription territoriale en banlieue rouge
Solidaires	**Catégories sociales :** Principalement des professions du secteur public ou non lucratif, études supérieures longues. Situations professionnelles stables et revenus réguliers. **Situation familiale :** Couples avec enfants majoritaires, et ménages seuls ou en couple sans enfant pour les autres. **Trajectoires sociales :** Stabilité de leur trajectoire sociale : tous originaires de milieux aisés, à une exception. Assurés de leur position sociale, ils cherchent à atténuer la distance sociale qui les sépare des populations défavorisées. Prédominance des individus d'origine immigrée ou couple mixte, qui ont grandi dans milieux aisés.	Très variées : - enfance à l'étranger dans quartiers aisés (Angleterre ou Algérie) - quartiers populaires de Paris ou proche banlieue - quartiers mixtes dans villes de province ou périurbain	Engagés dans la défense des populations défavorisées (sans-papiers, Roms, mal-logés) Autres formes d'investissement dans la vie locale : démocratie participative, militantisme politique à gauche, animation culturelle Ambivalence de leurs stratégies : proximité aux populations défavorisées, et mise à distance par constitution d'un entre soi. Relations de sociabilité locale intenses. Fort ancrage local et pratiques intenses dans le quartier. Pratiques d'évitement scolaire rares.
Démissionnaires	**Situation familiale** : Couples avec enfants, âgés de 35 à 45 ans. Enfants jeunes (moins de 10 ans). **Catégories sociales** : Petits chefs d'entreprise ou cadres commerciaux dans le secteur privé. Revenus confortables, allant de 4 500 à 7 000 € nets mensuels par couple. **Trajectoires sociales** : forte ascension sociale (origines populaires, voire ouvrières). Prédominance de ménages d'origine populaire et immigrée (Algérie, Espagne, Inde, Portugal). Quitter le quartier pour conforter son ascension sociale et assurer sa reproduction sociale.	Enfance dans quartiers aisés de région parisienne pour la plupart	Peu de relations de sociabilité locale, et pas d'investissement local Pratiques locales restreintes Critiques sur la municipalité communiste Ancienneté inférieure à 10 ans Ancrage local faible : étape dans parcours résidentiel, aspirent à déménager dans quartiers aisés ➔ stratégies « d'évitement scolaire par déménagement ».
Promoteurs de la gentrification	Catégories sociales : professions dans le secteur privé ou petits chefs d'entreprise, et quelques professions culturelles. Revenus confortables. **Situation familiale :** principalement des ménages avec enfants, âgés de 30 à 50 ans. Autres : retraitée et couples homosexuels. Pas d'origines immigrées dans ce groupe. **Trajectoires sociales :** forte ascension sociale (origines populaires ou petits-moyens). Ascension sociale grâce à études supérieures ou évolutions de carrière professionnelle.	Enfance dans des quartiers aisés	Mobilisés pour encourager la gentrification : dans les copropriétés, dans associations, stratégies de conquête de l'espace public, militantisme politique Opposition forte à la municipalité communiste Attachement au quartier et relations de sociabilité locale intenses Evitement scolaire très répandu

Source : entretiens avec les classes moyennes

sont pas engagés dans la défense des populations défavorisées.

Les trois autres groupes semblent plus spécifiques à la banlieue rouge, du moins à des contextes résidentiels où le processus de gentrification ne paraît pas assuré et où les classes moyennes restent très minoritaires. Les classes moyennes engagées dans la défense des populations défavorisées ont été beaucoup étudiées en sociologie des classes sociales (Bidou *et al.*, 1983 ; Bosc, 2008 ; Ion, 2012 ; Lechien, 2013), mais ces travaux intègrent peu la dimension spatiale et analysent rarement le lien entre cet engagement et la localisation résidentielle. M-H. Bacqué et Y. Fijalkow ont identifié des classes moyennes semblables dans le quartier de la Goutte d'Or dans le 18ème arrondissement parisien, qui présente comme nos terrains un processus de gentrification peu avancé et fragile (Bacqué, Fijalkow, 2006). Outre ce point commun, les solidaires correspondent dans certains cas à des militants politiques d'extrême-gauche affiliés au Parti communiste, qui cumulent diverses formes d'investissement dans la vie locale. Hormis un enquêté, ils n'ont pas grandi en banlieue rouge et ne sont pas communistes « de génération en génération » comme les militants d'Ivry-sur-Seine décrits par D. Gouard (Gouard, 2011). Politisés au contact de la banlieue rouge, ils symbolisent un héritage de l'identité locale. De même, M-H. Bacqué et Y. Fijalkow ont établi un lien entre l'histoire sociale du quartier de la Goutte d'Or et les classes moyennes engagées dans la défense des populations démunies. L'autre partie des solidaires ne sont pas des militants politiques, et leur engagement se limite à la défense des populations défavorisées, voire à l'animation culturelle de la vie locale. Sensibles aux conditions de vie des plus démunis, leur installation dans des municipalités dont ils partagent les idéaux n'est pas fortuite.

Les promoteurs de la gentrification sont eux aussi assez proches d'un groupe de classes moyennes de la Goutte d'Or, mobilisées pour encourager le changement social. Les stratégies de conquête territoriale déployées par les promoteurs de la gentrification nous paraissent toutefois plus véhémentes.

Enfin, parmi les travaux que nous avons étudiés, nous n'avons pas retrouvé de groupes semblables aux démissionnaires. Cela est sans doute lié à la difficulté à rencontrer des habitants qui souhaitent quitter leur quartier ou l'ont déjà quitté, mais aussi au fait que le poids des classes moyennes reste limité dans les terrains étudiés.

9.3. Conclusion : ancrage territorial et stabilité résidentielle des classes moyennes en banlieue rouge

Les résultats de notre enquête montrent que l'ancrage local est une notion très complexe, dont les ressorts sont variés. En outre, on peut considérer l'ancrage local comme un processus, qui évolue constamment. Cela explique sans doute qu'on ne trouve pas de définition précise de

identifient un groupe d' « ancrés » installés depuis longtemps dans le quartier et occupant des positions sociales intermédiaires. Ils sont très investis dans la vie locale, et leurs formes d'investissement sont variées (militantisme associatif, politique).

l'ancrage local dans la littérature scientifique, comme nous l'avons souligné dans l'introduction de cette thèse. Le lien entre ancrage local et projets résidentiels n'est pas toujours évident : certaines classes moyennes se caractérisent par un fort ancrage local, mais peuvent tout de même envisager de quitter leur quartier, les déterminants des mobilités résidentielles étant très nombreux. A l'inverse, un faible ancrage local ne signifie pas forcément que les individus souhaitent déménager. Ils peuvent être attachés à leur logement, et même à leur quartier, sans y avoir nécessairement noué de relations de voisinage. Notre travail montre que l'ancrage local n'est pas forcément associé à une représentation positive du quartier : les promoteurs de la gentrification se caractérisent par un fort ancrage local, mais ils sont très critiques sur leur quartier (composition sociale, manque de commerces de qualité, opposition aux politiques locales). A l'inverse, une perception positive du quartier ne va pas toujours de pair avec un fort ancrage local. Les relations de sociabilité locale sont essentielles pour mesurer l'ancrage local : les classes moyennes qui ont tissé d'intenses relations de voisinage sont attachées à leur quartier, sans que ce soit forcément lié à ses caractéristiques intrinsèques. La volonté d'éviter les écoles de son quartier peut représenter un obstacle au maintien des classes moyennes dans leur quartier, mais en général, les stratégies d'évitement scolaire par déménagement dépassent la simple question scolaire et résultent d'une aspiration à habiter des quartiers plus aisés, en lien avec des trajectoires sociales ascendantes. Parmi d'autres facteurs, le rapport à la mixité sociale influence les modalités et le degré de l'ancrage. Ainsi, pour les promoteurs de la gentrification, la volonté de transformer leur quartier populaire les conduit à déployer des stratégies de conquête sociale et territoriale, et à exprimer un fort sentiment d'appartenance territoriale. Quant à l'engagement des solidaires auprès des populations défavorisées de leur quartier, il participe à leur ancrage territorial et leur attachement au quartier.

Ancrage local et stabilité résidentielle n'allant pas toujours de pair, nous nous sommes efforcé de caractériser ces deux modalités d'inscription territoriale des classes moyennes. Le degré et les modalités d'ancrage local des classes moyennes sont très variables selon les types auxquels elles appartiennent. Les démissionnaires se caractérisent par un ancrage local très faible et ils aspirent à quitter le quartier. L'ancrage local des contemplateurs est moyen, il varie selon la structure familiale. L'ancrage local des célibataires et couples sans enfant est faible et ils n'ont pas noué de relations de sociabilité locale, mais ils n'ont pas pour autant l'intention de quitter leur quartier. Leur maintien en banlieue rouge est assez incertain : la moitié d'entre eux semble stable du point de vue résidentiel, tandis que l'autre moitié n'aspire pas à rester longtemps dans le quartier. Quant aux couples avec enfants, leur ancrage local est fort, fondé sur les relations de sociabilité nouées avec d'autres parents du quartier.

L'ancrage local des autres groupes est fort, avec quelques nuances toutefois quant à leur stabilité résidentielle. Les solidaires sont les plus ancrés et ils sont très à l'aise dans les quartiers populaires. La plupart d'entre eux sont très attachés à leur quartier et ne souhaitent pas le quitter, mais quelques uns – des Bagnoletais – sont surtout déterminés à poursuivre leur engagement

auprès des populations défavorisées, dans leur quartier ou dans un autre quartier populaire. Les Dionysiens semblent plus attachés à leur quartier en particulier, et à la Ville de Saint-Denis. A Saint-Denis, les solidaires assurent un relai militant entre la municipalité et les populations défavorisées : certaines de leurs initiatives sont soutenues par la Ville. Quant aux affirmateurs, ils sont encore en train de construire leur ancrage territorial, mais ils paraissent stables du point de vue résidentiel, étant attachés à leur quartier et aux relations de sociabilité locale qu'ils y ont noué. Ils participent à la redynamisation du tissu associatif et à l'animation de la vie locale, et sont encouragés par la municipalité à Saint-Denis. Les promoteurs de la gentrification ont un ancrage fort, mais il est possible qu'ils quittent leur quartier si les transformations sociales qu'ils cherchent à encourager ne se produisent pas assez vite. La stratégie de revalorisation du centre-ville de Saint-Denis peut contribuer à les maintenir dans ce quartier, les orientations des politiques locales rencontrant leurs aspirations, en particulier la stratégie de redynamisation commerciale, l'amélioration de l'habitat dégradé, la construction de logements privés, ou encore la volonté municipale de « récupérer » l'espace public.

Hormis les démissionnaires, qui de toute façon aspirent à habiter dans un quartier plus aisé, la majorité des classes moyennes comptent rester en banlieue rouge. Au début de notre enquête, nous faisions l'hypothèse que le processus de gentrification était encore très fragile dans le centre ancien de Saint-Denis, tandis qu'il paraissait plus consolidé à Bagnolet. Les relations d'interconnaissance semblent de plus en plus favoriser l'installation de classes moyennes en banlieue rouge, à Saint-Denis comme à Bagnolet, ce qui est sans doute un signe que les processus d'invasion/succession sont assurés. Au terme de notre enquête, il apparaît que les politiques locales mises en place à Saint-Denis favorisent le maintien de classes moyennes pourtant réservées à l'égard de la mixité sociale.

Conclusion de la troisième partie

Dans cette troisième partie, nous avons analysé les stratégies résidentielles et l'inscription territoriale des classes moyennes, en lien avec le contexte résidentiel et les politiques locales.

Dans le chapitre 7, nous avons nuancé le rôle des contraintes économiques dans les stratégies résidentielles des classes moyennes qui s'installent en banlieue rouge. A côté des prix de l'immobilier, il faut considérer leur désir d'accéder à la propriété et de satisfaire diverses exigences de logement. Si ces ménages consentent à quitter la capitale, ils désirent néanmoins en rester proches, pour des raisons à la fois professionnelles, culturelles et sociales. Pour autant, nous avons vu que leurs pratiques ne restent pas tournées vers Paris, et qu'ils investissent leur espace résidentiel à travers des pratiques intenses dans leur quartier, une insertion dans des réseaux de sociabilité locaux, et souvent un engagement dans la vie locale.

Les classes moyennes contribuent à la transformation de leur quartier de diverses manières : en réhabilitant leur logement ou redressant leur copropriété, en participant à l'animation de la vie locale, ou encore en se mobilisant pour encourager la gentrification.

Dans cette partie, nous avons dépassé le strict champ des politiques de l'habitat pour aborder d'autres domaines des politiques locales, tels que les politiques culturelles ou les stratégies de démocratie participative. Dans ces domaines également, les municipalités de la banlieue rouge se distinguent par des spécificités, qui tiennent à leur histoire et leur ancienne identité locale. Ainsi, les instances de démocratie participative ont été précocement mises en place en banlieue rouge, dans les années 1980, dans un contexte de démobilisation politique et militante : il s'agissait de rétablir des liens avec les populations politiquement désaffiliées. Mais ces stratégies ont surtout favorisé l'établissement de liens privilégiés entre élus locaux et classes moyennes, ce qui permet à ces catégories sociales d'exprimer une domination symbolique au sein de leur espace résidentiel et de donner le ton localement. Quant aux politiques culturelles, destinées à favoriser l'accès de tous aux formes culturelles légitimes, elles contribuent à rendre la banlieue rouge attractive pour des classes moyennes dotées d'un capital culturel élevé. En soutenant les initiatives culturelles et artistiques des classes moyennes, la municipalité de Saint-Denis favorise leur ancrage local, et l'appropriation de l'espace public par ces catégories sociales, potentiellement au détriment des catégories dominées.

Enfin, dans le dernier chapitre, nous avons illustré la diversité des rapports à la mixité sociale des classes moyennes. Si la majorité des enquêtés a un rapport positif à la mixité sociale, ce dernier se matérialise par des formes d'investissement local variées, allant de l'absence d'investissement à l'engagement auprès des populations défavorisées. Ce dernier cas de figure, correspondant aux « solidaires », permet à la municipalité dionysienne de renouer des liens avec les populations défavorisées en s'appuyant sur ces relais militants. Mais ce type de classes moyennes reste minoritaire en banlieue rouge. Enfin, nous avons souligné que les enquêtés qui ont un rapport négatif à la mixité sociale ne se caractérisent pas toujours par un faible ancrage

local. En effet, certains défendent leur droit à habiter un quartier populaire et se mobilisent pour encourager sa gentrification. Ces « promoteurs de la gentrification » sont toutefois susceptibles de quitter la banlieue rouge si le changement social n'advient pas assez vite à leur goût. Un groupe d'habitants, minoritaires, aspire à quitter la banlieue rouge pour s'installer dans un quartier plus aisé. Mais dans l'ensemble, les classes moyennes installées en banlieue rouge se caractérisent par un fort ancrage local et n'envisagent pas de quitter leur quartier.

Conclusion générale

Transformations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge : ruptures et continuités

En banlieue rouge, les classes moyennes occupent désormais une place centrale dans les politiques locales de l'habitat. Les transformations sociales qui ont conduit à l'éclatement de l'identité locale (déclin du groupe ouvrier, croissance du chômage, paupérisation du peuplement, progression des étrangers et de la population d'origine immigrée) se sont traduites par des bouleversements dans les politiques locales, en particulier dans le champ de l'habitat. Les politiques locales de l'habitat ne sont plus destinées à loger la classe ouvrière qui n'existe plus en tant que classe unifiée, mais ciblent à la fois les classes populaires et les classes moyennes. C'est là une rupture majeure pour des « municipalités qui ont longtemps considéré les seuls groupes populaires comme leur base sociale et électorale 'naturelle' » (Bacqué, Fol, 2008, p. 127). Les politiques locales, dans le champ de l'habitat comme le champ culturel, illustrent la tentative de reconstruire une nouvelle identité locale, qui associe classes populaires et classes moyennes.

Transformations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge : entre classes moyennes et classes populaires

Dans les années 1980, la mixité sociale est institutionnalisée en banlieue rouge : les municipalités cherchent à stabiliser et attirer des classes moyennes dans le parc social pour lutter contre sa paupérisation (Tissot, 2005). Mais la véritable rupture des politiques locales de l'habitat est plus tardive ; elle se produit à la fin du XX^{ème} siècle, lorsque les municipalités de la banlieue rouge décident d'ouvrir leur territoire à la promotion immobilière et de développer le logement privé afin de diversifier leur peuplement. Le parc de logement social ne semble pas suffisant pour garantir la mixité sociale, malgré les stratégies déployées pour y stabiliser des classes moyennes, reposant sur des exonérations aux surloyers et surtout sur une production de logement social intermédiaire. La production de logement privé s'est développée à des degrés variables selon les terrains : à Bagnolet et Saint-Denis, les stratégies de production de logement visent à réduire la part du logement social, tandis que la municipalité de Vitry-sur-Seine désire maintenir le poids du parc social à son niveau actuel, autour de 40 %.

Les politiques locales de l'habitat visent à attirer et stabiliser des classes moyennes, mais également à garantir l'accès au logement des classes populaires et des populations défavorisées présentes en banlieue rouge. Cela est illustré par les stratégies de production de logement social,

qui fixent des objectifs élevés de construction de logement très social. Mais en la matière, les élus locaux de la banlieue rouge doivent composer avec l'État, dont les injonctions divergent : pour « rééquilibrer » ces territoires populaires et pauvres, l'État encourage surtout la production de logement social intermédiaire et se montre peu enclin à y financer des logements très sociaux. En outre, les municipalités de la banlieue rouge ont mis en place un ensemble de régulations afin de garantir la production de logement abordable (logement social, accession sociale à la propriété, accession privée « à coûts maîtrisés »).

En banlieue rouge, les politiques locales de l'habitat sont tiraillées entre l'objectif de favoriser l'accès à un logement décent pour les classes populaires et celui d'attirer et de stabiliser des classes moyennes. La stratégie de lutte contre l'habitat indigne dans le centre ancien de Saint-Denis illustre bien cette tension des politiques locales : le projet PNRQAD doit rendre le quartier plus attractif pour les classes moyennes et en même temps, améliorer les conditions de logement des populations défavorisées. Mais ce projet soulève des contradictions difficiles à résoudre pour les politiques locales ; il entraîne la disparition de logements anciens qui assurent une fonction de parc social de fait pour les ménages démunis ou sans-papiers, pour lesquels il faut trouver des solutions de relogement. En la matière, les villes de banlieue populaire soulignent qu'elles « manquent de solutions » et déplorent le peu de soutien de la part de l'Etat[1].

En banlieue rouge, les élus locaux poursuivent une stratégie de gentrification maîtrisée : leur intention est d'attirer des classes moyennes sans évincer les classes populaires présentes sur leur territoire. Pour les élus de Saint-Denis, les transformations sociales du Bas-Montreuil représentent un contre-exemple qu'il s'agit d'éviter : à leurs yeux, la gentrification de ce quartier est trop prononcée et a entraîné une « substitution de population »[2]. La décision de développer le logement privé pour attirer des classes moyennes fait craindre aux élus de la banlieue rouge une explosion des prix fonciers et immobiliers, qui compromettrait la production de logement abordable à destination des classes populaires. Ils déploient des pratiques de régulation afin de contrôler au mieux les évolutions de peuplement, tout en affirmant qu'il est « difficile de maîtriser l'évolution sociologique d'une ville »□.

Sur le long terme, on peut s'interroger sur les effets de cette stratégie de gentrification maîtrisée sur le peuplement de la banlieue rouge. A cet égard, les travaux de recherche sur la gentrification ont souligné que lorsque ce processus de transformation sociale et urbaine est enclenché et dépasse un certain seuil, il se diffuse de manière rapide voire inéluctable, et se traduit par une éviction des classes populaires qui ne parviennent plus à se loger (Clerval, 2009 ; Dansereau, 1997). Une série de travaux récents a toutefois remis en cause le caractère inéluctable du processus de gentrification (Bacqué, Fijalkow, 2006 ; Giroud, 2007 ; Chabrol, 2011). Le logement social apparaît comme un frein à la gentrification et permet de maintenir des classes populaires (Préteceille, 2007 ; Ley, 2008 ; Clerval, 2009). En banlieue rouge, l'offre en logement social reste surreprésentée dans les quartiers d'habitat social construits après la

1. Colloque sur l'habitat indigne, 16 avril 2013, Aubervilliers.

2. Elu à l'aménagement, Saint-Denis et Plaine Commune, entretien n°1, 2005.

Seconde Guerre Mondiale, où les stratégies de diversification de l'offre de logement et du peuplement ne donnent pas les résultats escomptés. Pour l'instant, ces quartiers d'habitat social et l'habitat privé dégradé permettent de maintenir des classes populaires et des populations défavorisées en banlieue rouge. Mais les politiques de lutte contre l'habitat indigne favorisent la disparition du parc social de fait, et de nombreuses opérations d'habitat social arrivent au terme de leur conventionnement. Dans le centre-ville de Saint-Denis, les élus locaux portent un projet de déconventionnement d'une partie des logements sociaux de la ZAC Basilique, afin de lutter contre la paupérisation du quartier. Pour l'instant, il est peu probable qu'on se dirige vers un déconventionnement massif des logements sociaux en banlieue rouge, cette possibilité n'étant même pas évoquée à Vitry-sur-Seine. Toutefois, l'exemple de Saint-Denis souligne qu'une partie du parc social pourrait être déconventionnée à l'avenir.

Dans le chapitre 3, nous avons insisté sur le caractère contrasté des transformations sociales en banlieue rouge depuis 1990. La gentrification de certains quartiers comme le Bas-Montreuil ou le centre-ville de Bagnolet se traduit par un accroissement des contrastes locaux à l'échelle infra-communale, les quartiers d'habitat social situés sur le plateau de ces deux communes restant très populaires. A l'image de cet exemple, nous pouvons faire l'hypothèse que les stratégies de peuplement en banlieue rouge vont entraîner une progression des contrastes locaux, entre les quartiers gentrifiés et les quartiers où se maintiennent des classes populaires et populations défavorisées.

Continuités des politiques locales de l'habitat : le maintien d'un fort interventionnisme et de pratiques caractéristiques du communisme municipal

Dans la deuxième partie de la thèse, nous avons identifié un certain nombre de continuités dans les politiques de l'habitat menées en banlieue rouge, au-delà des transformations qui ont marqué ce champ des politiques publiques. Ces continuités sont de plusieurs ordres : maintien d'un interventionnisme fort dans le champ de l'habitat, permanence de la tradition d'innovation dans les politiques locales et du « réformisme officieux » caractéristiques du communisme municipal (Bellanger, 2013).

Les municipalités communistes ne produisent plus du logement social de manière aussi massive qu'avant, mais elles ont diversifié leurs pratiques de régulation dans le champ de l'habitat pour s'adapter à la tendance haussière des marchés fonciers et immobiliers. Ces régulations visent à garantir la production de logement abordable, mais aussi à se prémunir contre les « effets pervers » des dispositifs de défiscalisation développés par l'État. Dans le champ de l'habitat, les collectivités de la banlieue rouge se distinguent par leurs innovations telles que les chartes de l'habitat, l'invention de solutions de relogement temporaire pour les populations sans-papiers, ou encore la mise en place d'un fonds pour financer du logement à

loyer très social comme à Plaine Commune. Le désengagement financier de l'État les conduit à bricoler des solutions, tout en affichant une opposition marquée aux politiques nationales de l'habitat. Le « réformisme officieux » est toujours de mise en banlieue rouge : parallèlement à cette lutte *contre* l'État, les municipalités communistes négocient *avec* l'État afin d'obtenir des financements ou des évolutions législatives pour mettre en œuvre leurs politiques locales. Les élus des municipalités communistes ont par exemple sollicité l'instauration d'un deuxième programme ANRU afin d'obtenir des financements conséquents dédiés au logement social, ou encore revendiqué la création d'une aide financière pour les maires bâtisseurs, afin d'assurer la production d'équipements pour accompagner la construction de logements. Enfin, nous avons mis en exergue la circulation des outils entre les municipalités de la banlieue rouge, et même au-delà, puisque les chartes de l'habitat tendent à se généraliser dans les politiques locales de l'habitat en Île-de-France.

Les transformations des politiques locales de l'habitat n'ont donc pas effacé la spécificité des municipalités communistes, qui continuent à se distinguer par leur interventionnisme dans le champ de l'habitat. Selon différents chercheurs, la montée en puissance de l'intercommunalité tend à favoriser l'adoption de solutions consensuelles, en particulier dans le champ de l'habitat (Cordier, 2011 ; Desage, Guéranger, 2011 ; Desage, 2012). Par conséquent, on assisterait à une « dépolitisation des politiques locales », y compris dans les municipalités communistes (Desage, Godard, 2005 ; Bellanger, Mischi, 2013b). Dans le cas de Plaine Commune, nous avons montré que le consensus communautaire ne produit pas de dépolitisation des politiques locales de l'habitat. Au contraire, les élus de Saint-Denis sont parvenus à faire valoir un consensus communautaire autour de la nécessité de réguler les marchés fonciers et immobiliers : des outils des politiques de l'habitat initiés par la Ville de Saint-Denis ont été mis en place à l'échelle communautaire, comme la convention qualité constructions neuves ou la coopérative d'accession sociale à la propriété.

Stratégies résidentielles et inscription territoriale des classes moyennes, interactions avec les politiques locales

La troisième partie de la thèse avait vocation à mesurer les effets des stratégies de diversification du peuplement en banlieue rouge, à partir d'une enquête par entretiens auprès de classes moyennes habitant des logements privés. Nous avons analysé les stratégies résidentielles et formes d'inscription territoriale des classes moyennes à l'aune des contextes résidentiels et des politiques locales.

Les mobilités résidentielles des ménages résultent d'arbitrages, d'un ajustement du « souhaitable au possible » (Grafmeyer, 2010). A ce titre, il nous paraissait nécessaire de nuancer

les analyses qui occultent ces arbitrages, et conduisent à surestimer le poids des contraintes économiques dans les stratégies résidentielles des classes moyennes ou gentrifieurs. Les classes moyennes ne sont pas « chassées » de Paris et ne viennent pas s'installer en banlieue rouge uniquement sous la contrainte des prix de l'immobilier. Beaucoup ont des revenus confortables et choisissent d'emménager en banlieue rouge pour satisfaire des exigences élevées à l'égard de leur logement. Souvent, ces ménages souhaitent simultanément accéder à la propriété et disposer d'un logement plus spacieux. Nous avons souligné que le désir d'acheter un logement était une aspiration socialement constituée, liée à un projet de reproduction biologique et sociale (Bourdieu, 2000). En outre, les analyses qui mettent au premier plan les contraintes économiques dans les choix résidentiels des classes moyennes tendent à négliger l'influence des contextes résidentiels. Nous avons montré que le choix du quartier n'était pas indifférent dans les stratégies résidentielles des classes moyennes, certaines souhaitant habiter dans une « vraie ville de banlieue » comme Saint-Denis. Par ailleurs, la majorité des enquêtés exprime une préférence pour les quartiers populaires. Dans certains cas, les transformations urbaines et sociales à l'oeuvre en banlieue rouge ont contribué à attirer les classes moyennes, qui s'installent parfois dans l'attente d'une gentrification.

En majorité, les classes moyennes installées en banlieue rouge sont investies dans la vie locale. Leurs formes d'investissement sont très variées : implication dans les instances locales de démocratie participative, animation culturelle de leur quartier, militantisme associatif ou politique, engagement auprès des populations défavorisées. Si ces formes d'investissement dans la vie locale révèlent des rapports différents au quartier et à la mixité sociale, elles représentent toutes une manière d'exprimer une domination symbolique au sein de l'espace résidentiel. A Saint-Denis, certaines de ces formes d'investissement local sont encouragées par la municipalité. En particulier, les politiques locales soutiennent les initiatives d'animation culturelle et artistique des classes moyennes, ce qui favorise leur ancrage local. Quant à l'implication des classes moyennes dans les instances de démocratie participative, elle est encouragée par la municipalité, qui voit là un moyen de redynamiser la vie locale, dans un contexte de déclin des mobilisations politiques et militantes. Les classes moyennes étant les catégories sociales les plus investies dans la vie locale, du moins dans les quartiers que nous avons étudiés, elles retirent de leur implication un profit de distinction sociale. En outre, le soutien de la municipalité à leurs initiatives leur permet de modeler leur espace résidentiel à leur image. Finalement, l'objectif de reconstruire une nouvelle identité associant classes moyennes et classes populaires ne semble pas atteint. En se rapprochant des classes moyennes et en encourageant leurs initiatives, les élus communistes s'éloignent davantage des classes populaires (Bacqué, Sintomer, 2007 ; Nez et Talpin, 2010). Seule la forme d'engagement des « solidaires » paraît à même d'associer classes moyennes et classes populaires dans l'identité locale, et de renouer des relations sociales avec les populations défavorisées, les classes moyennes jouant dans ce cas un rôle de relais militant entre la municipalité et ces catégories de population. Mais les solidaires sont loin d'être majoritaires parmi les classes moyennes installées en banlieue rouge. Si la majorité des enquêtés ont un rapport positif à la

mixité sociale, ils sont rares à être engagés dans la défense des populations défavorisées.

Enfin, dans la lignée d'autres travaux, nous avons souligné l'importance des trajectoires sociales pour comprendre le rapport au quartier et à la mixité sociale des classes moyennes (Cartier *et al.*, 2008 ; Ripoll, 2013). En outre, nous avons montré que des formes spécifiques de rapport à la mixité sociale se distinguent en banlieue rouge, en lien avec le contexte résidentiel de ces territoires et les survivances de l'identité locale. Cette étape de l'analyse nous a également permis de comprendre les ressorts de l'ancrage local des classes moyennes, et de juger de leur stabilité résidentielle en banlieue rouge. En majorité, ces catégories sociales semblent bien ancrées dans ces territoires et ne comptent pas en partir. Quelques enquêtés souhaitent quitter la banlieue rouge, mais ils n'aspirent pas à vivre dans un quartier populaire.

Dans l'introduction générale, nous avons souligné qu'il fallait un certain recul temporel pour mesurer les effets des transformations des politiques locales de l'habitat. En croisant les résultats de notre enquête de terrain et l'analyse des transformations socio-spatiales en banlieue rouge présentée dans les chapitres 3 et 7, nous arrivons à la conclusion que le processus de gentrification est bien enclenché en banlieue rouge, et qu'il est largement encouragé par les orientations des politiques locales. S'il est plus avancé à Bagnolet qu'à Saint-Denis où il a commencé plus tard, la progression des classes moyennes y a été rapide entre 1999 et 2010 et les processus d'invasion-succession semblent bien assurés.

Annexes

Grille d'entretien – Bagnolet 2011/2012

Introduction
Travail universitaire : thèse en géographie et urbanisme à l'Université Paris 7
Sujet de ma recherche : les évolutions/transformations en banlieue (notamment question des politiques urbaines)
Terrains : Bagnolet, Saint-Denis, Vitry-sur-Seine
Je m'intéresse aux nouveaux habitants
Questions sur votre parcours résidentiel (les différents lieux où vous avez vécu), votre vie dans le quartier

Date de l'entretien
Nom et prénom
Adresse, étage et numéro du logement

- **Généralités**

Composition du ménage : nombre de personnes et âge + situation matrimoniale
Profession et lieu de travail + moyen de transport utilisé
Diplôme/niveau d'études
Niveau de revenus
Profession et lieu de résidence des parents
Nationalité
Statut d'occupation : location/propriété (voire sous-locataire, hébergé, logé gratuitement)
Si propriété, est-ce une copropriété ?
Niveau de loyer ? Prix d'achat du logement ?
Logement : nombre de pièces, taille, caractéristiques

- **Parcours résidentiel**

Retraçons ensemble les différents lieux où vous avez habité.
Lieu de naissance

Différents logement occupés depuis en mettant l'accent sur :
- Caractéristiques des logements (nombre de pièces, superficie, éléments de confort)
- Evolution des statuts d'occupation
- Evolution familiale (décohabitation, naissance d'un enfant, etc.)
- Périodes d'études et d'emploi, étapes du parcours professionnel

Avez-vous travaillé pendant vos études ? Si oui quel type de travail ?

<u>Logement actuel</u>
Depuis combien de temps habitez-vous ce logement ? Et dans ce quartier ? Et à Bagnolet ?
Comment êtes-vous arrivé dans ce logement ? Etait-ce un choix ?
Modalités d'arrivée dans le quartier : achat, réhabilitation ?
Avez-vous fait des travaux dans ce logement ? Si oui, lesquels ?

- **Perception de la ville et du quartier**

Quelle connaissance aviez-vous du quartier avant de vous y installer ? Et quelle image vous faisiez-vous du quartier avant d'y vivre ?

Quelles sont pour vous les limites de votre quartier ? Nom de votre quartier ? Est-ce le centre ? Diriez-vous que votre quartier est central ?
Comment décririez-vous ce quartier par rapport au reste de Bagnolet ? Est-il différent du reste de la ville ?
Que pensez-vous du quartier ? Points positifs et négatifs.
Le quartier a-t-il changé depuis que vous y habitez ? Et Bagnolet ?
Etes-vous satisfait d'habiter dans le quartier ? Pourquoi ?
Si vous aviez pu, habiteriez-vous ailleurs ? Si oui, où ?
Avez-vous l'intention de déménager ? Pourquoi ?
Etes-vous attachés au quartier, à la ville ? Si oui, pourquoi ? Sinon, l'étiez-vous avant ? Qu'est-ce qui a changé ?
Connaissez-vous la ville de Bagnolet, en dehors de son centre ? Connaissez-vous un peu l'histoire de Bagnolet ?
Vous rendez-vous souvent à Paris ou dans des communes proches de Bagnolet ? Pourquoi ?

Le peuplement
Comment décririez-vous la population qui habite le quartier ?
Pensez-vous qu'il y a beaucoup de gens qui arrivent dans le quartier? Si oui, d'où viennent-ils ? Ou qui partent du quartier ? Pourquoi ?
Pour les habitants anciens du quartier : comment ressentez-vous l'arrivée de nouveaux habitants (valorisation ou dénaturation du quartier) ?
Trouvez-vous que la population a changé depuis que vous habitez le quartier ?

- **Pratiques**

Lieux fréquentés
Quels sont les lieux du quartier que vous fréquentez le plus ? Ceux que vous ne fréquentez jamais ? Y-a-t-il des espaces publics où vous vous attardez ? Si oui, pour faire quoi ? D'autres que vous craignez ?
Lieux que vous aimez et lieux que vous n'aimez pas ?
Où faîtes-vous vos courses ? (pain, alimentaire, marché, vêtements, autres)
Lieux fréquentés pour les loisirs (théâtre, cinéma, équipements sportifs, restaurants, cafés)
Equipements et professionnels de santé : dentiste, médecin, spécialistes... (à Bagnolet ou ailleurs, centre de santé ou privé)
A Bagnolet ou ailleurs ?
Etes- vous souvent à Bagnolet ? Restez-vous à Bagnolet pendant les week-ends et les vacances ?
Pouvez-vous me décrire un de vos week-ends typiques ?
Partez-vous souvent en voyage ?

Réseaux sociaux
Participez-vous à la vie du quartier ?
- Grandes manifestations de la ville
- Fêtes de quartier, genre repas de quartier, fête des voisins
- Réunions de quartier
- Amicale de locataires ou vie de la copropriété

Etes-vous membre d'associations ?
Si oui, lesquelles ? Pourquoi ? Depuis quand ? Qu'est-ce qui vous a motivé à devenir membre ? Comment concevez-vous votre rôle ?

Entretenez-vous des relations amicales par le biais associatif ?
Les gens qui fréquentent ces associations sont-ils très différents de vous ? Diriez-vous qu'il y a une diversité, une mixité entre les membres ?
Etes-vous militant ?
Etes-vous inscrit sur les listes électorales à Bagnolet ? Pour quel parti votez-vous ? Que pensez-vous des politiques municipales à Bagnolet ? Etes-vous au courant du projet PNRQAD ?

Personnes fréquentées
Connaissez-vous beaucoup de gens dans le quartier ? Comment les avez-vous connus ? Où habitent-ils ?
Les considérez-vous comme des amis ? Avez-vous des relations vraiment proches avec certains (loisirs, voire vacances) ?
Ont-ils la même origine sociale que vous ? Quelle est leur profession ?
Recevez-vous souvent chez vous ?

Le cas échéant, où habitent vos relations ? Vos amis, les membres de votre famille ?
Et cela vous plairait-il de connaître plus de gens dans le quartier ?

Vie de l'immeuble
Connaissez-vous les autres habitants de l'immeuble ? Vos relations sont-elles bonnes avec les autres résidants de l'immeuble ?
Allez-vous parfois chez certains de vos voisins : pour prendre un verre, un repas ?
Connaissez-vous le gardien ?

L'école
Avez-vous des enfants ? Si oui quel âge ont-ils ? En quelle classe sont-ils ? Quelle école fréquentent-ils ? Si dérogation, pourquoi ?
Allez-vous les chercher à l'école ?
Pendant les vacances, fréquentent-ils un centre aéré ? Lequel ?
Vos enfants jouent-ils dans le quartier ou chez des voisins avec d'autres enfants ? Vous-mêmes, accueillez-vous les enfants des voisins ?
Etes-vous membre d'une association de parents d'élèves ?

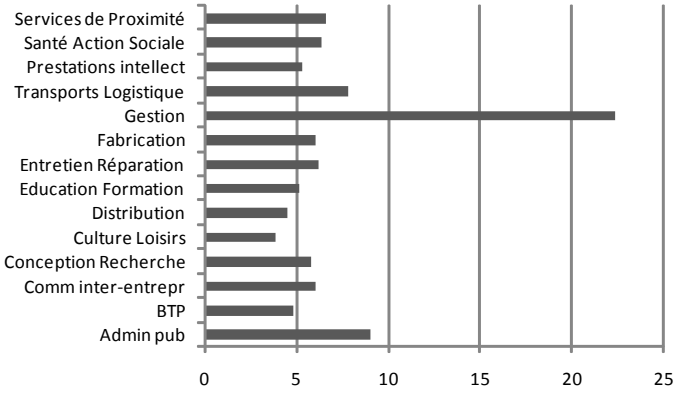
- **La mixité sociale**

Comment définiriez-vous la mixité sociale ? Trouvez-vous qu'on peut parler de mixité sociale dans le quartier ? Et à Bagnolet ?
Trouvez-vous que la mixité sociale est positive ? Pourquoi ?
Trouvez-vous que les hommes politiques devraient faire plus de mixité sociale à Bagnolet ? Et ailleurs ?
Faîtes-vous une distinction entre mixité sociale et mélange social ? Quel est à votre avis le rapport entre mixité sociale et mixité ethnique ?

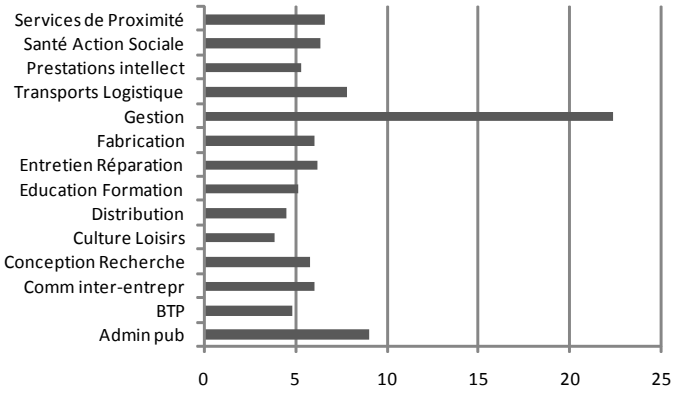
Vous diriez que vous appartenez à quelle classe sociale ?
Position politique

Répartition des fonctions des emplois en 2010 à Bagnolet (a), Saint-Denis et Vitry-sur-Seine (en pourcentage)

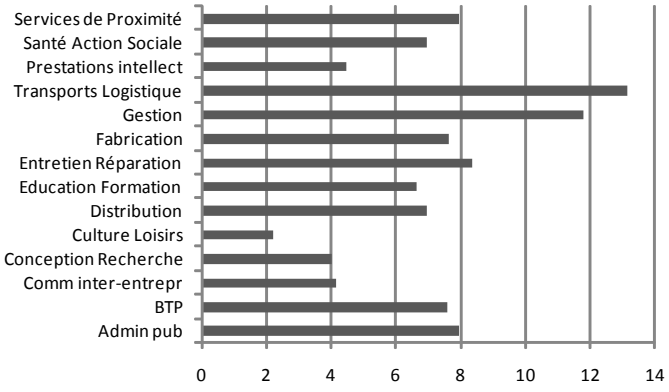
(a) Bagnolet



(b) Saint-Denis



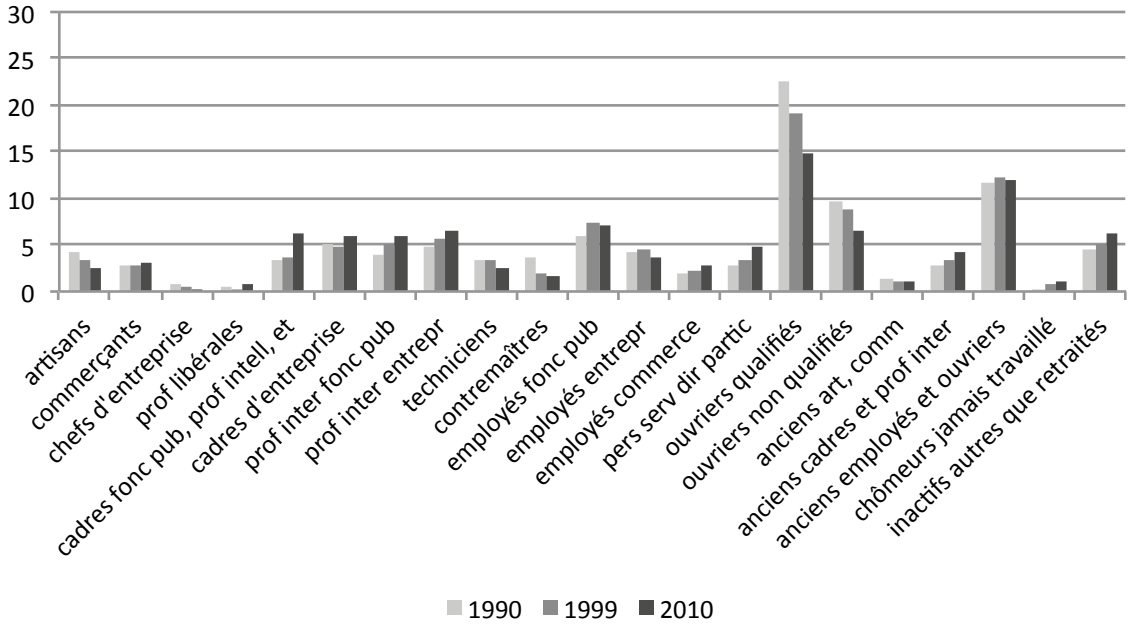
(c) Vitry-sur-Seine



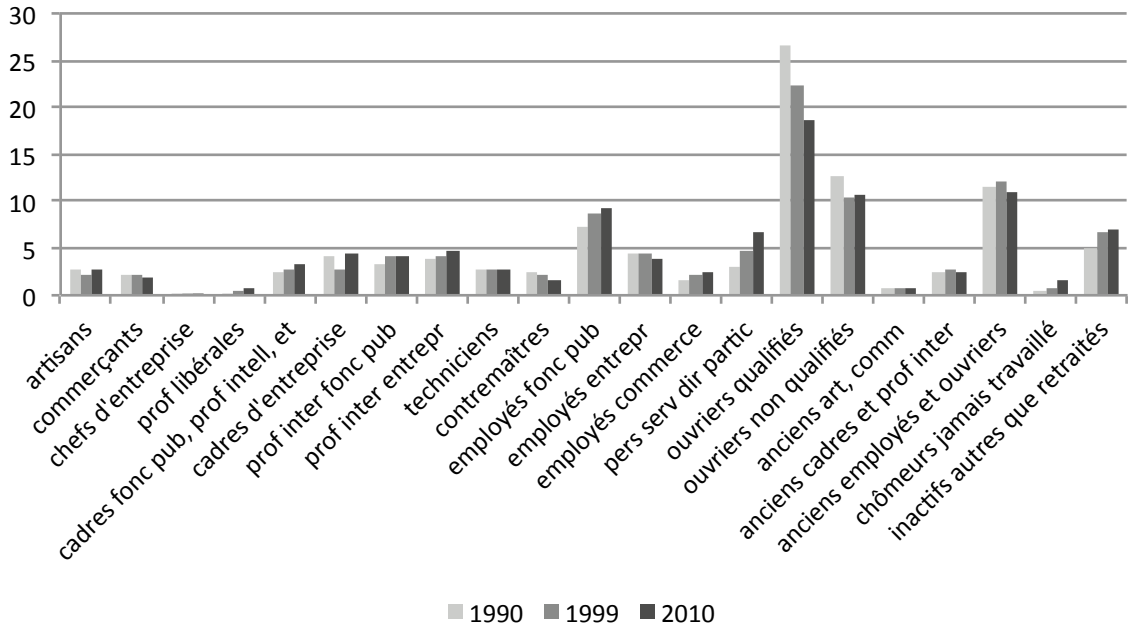
Source : Insee, Recensement de la population 2010 exploitation complémentaire au lieu de travail

Evolution du poids des catégories socio-professionnelles détaillées entre 1990 et 1999

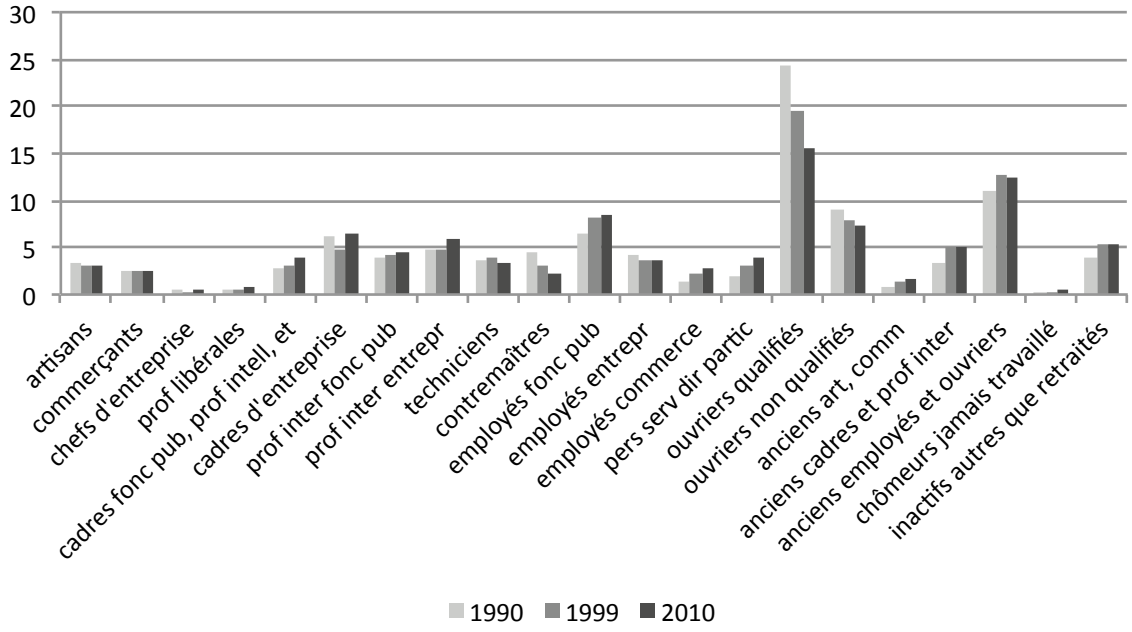
Bagnolet



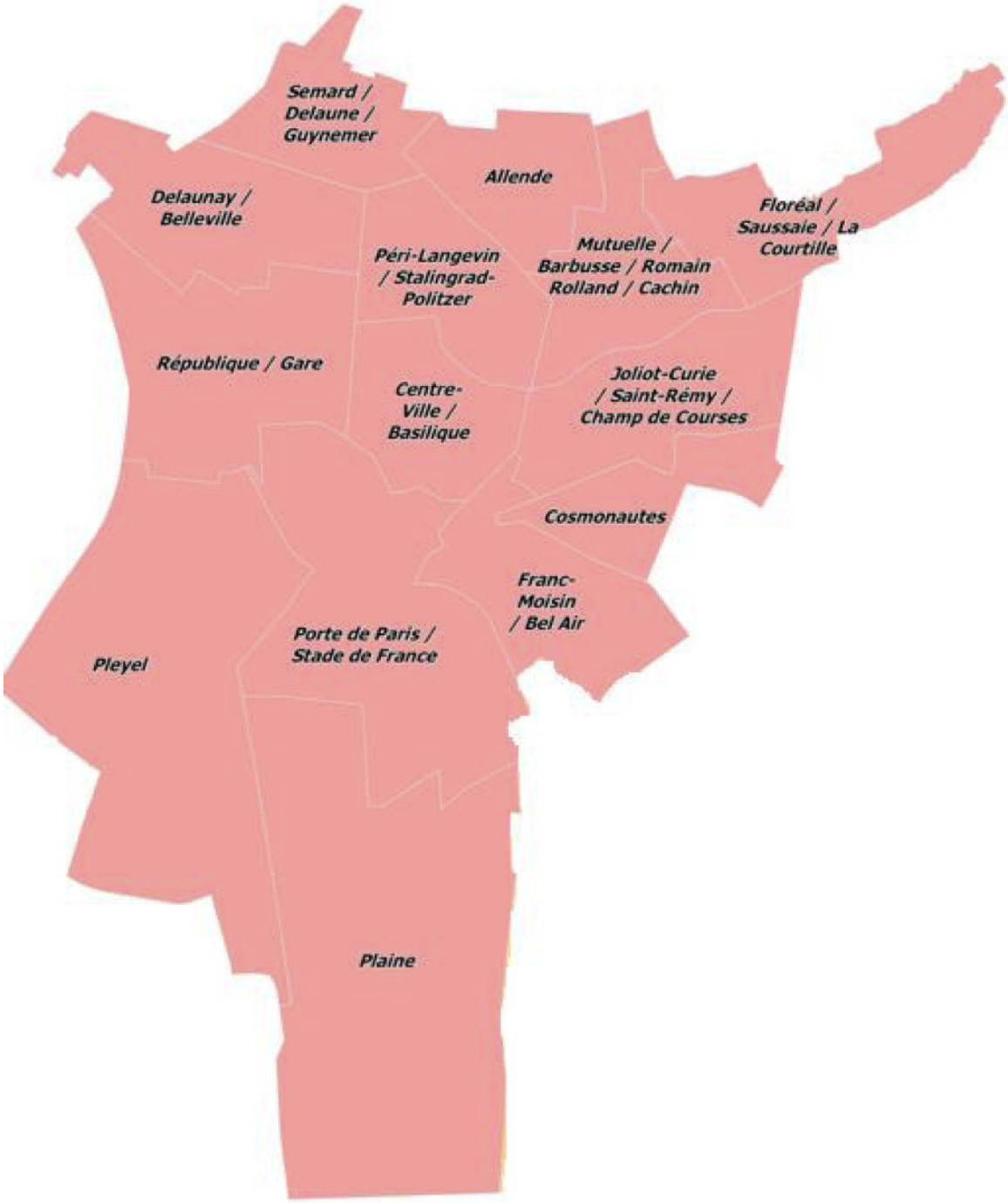
Saint-Denis



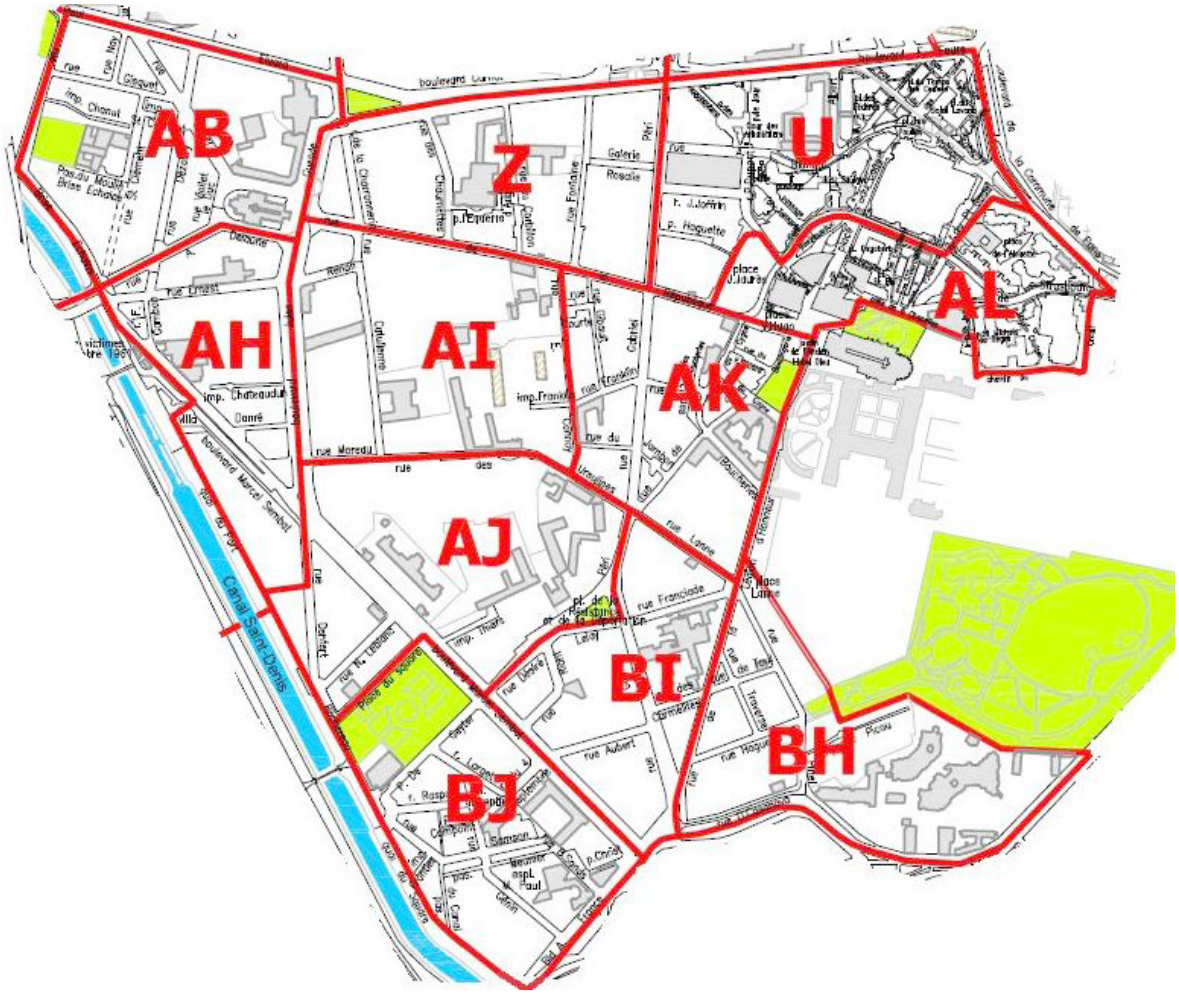
Vitry-sur-Seine



Saint-Denis, découpage en quartiers de la Mairie



Saint-Denis, sections cadastrales du centre-ville

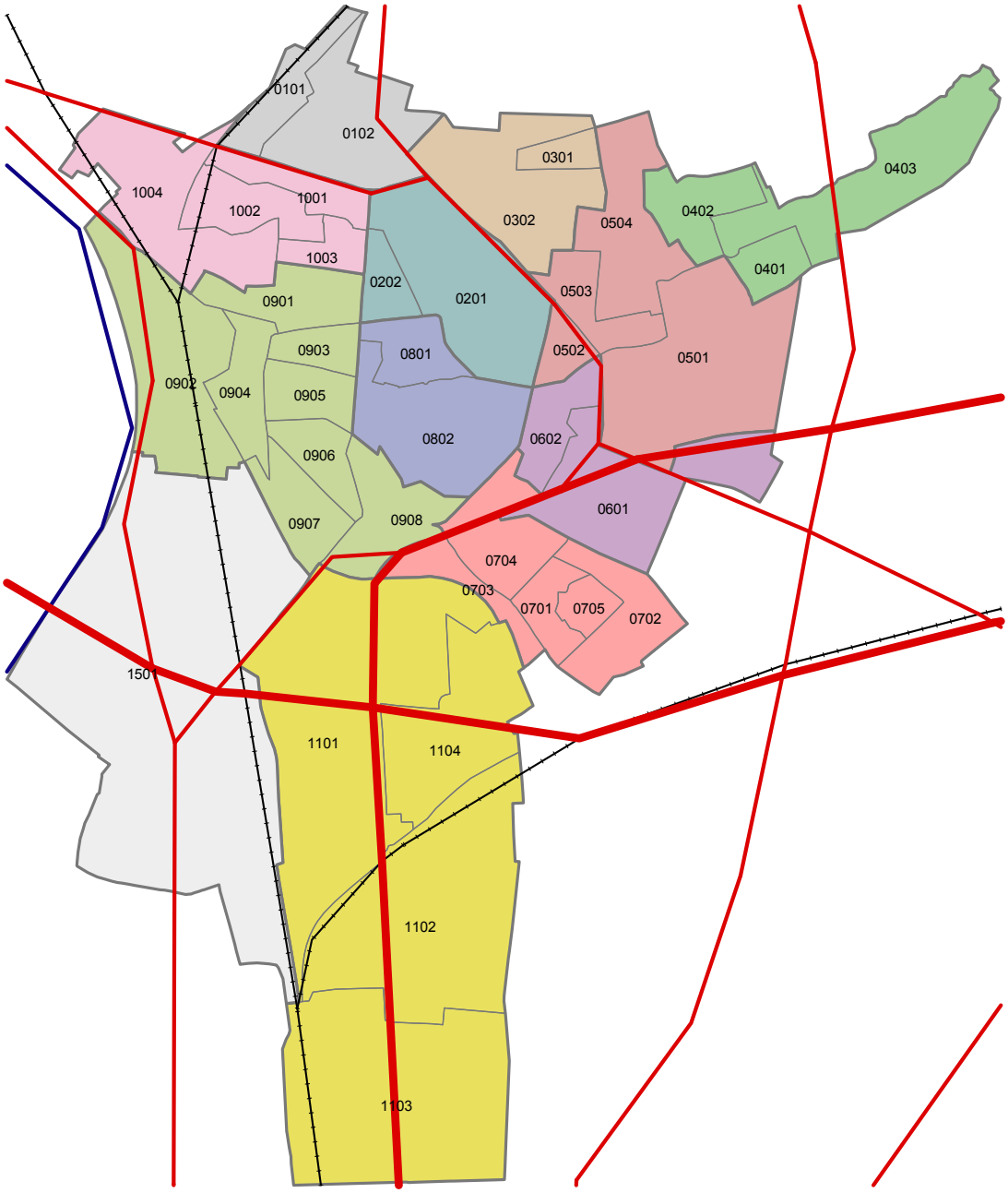


Sections cadastrales du centre-ville de Saint-Denis :
AB : Brise-Echalas Ŕ Viollet le Duc
AH : Chateaudun Ŕ Renan
AI : Condroyer
AJ : Résistance Ŕ Canal
AK : Péri Ŕ Légion d‟Honneur
AL : Basilique
BH : Porte de Paris Ŕ Légion d‟Honneur
BI : Porte de Paris Ŕ Résistance
BJ : Parmentier Ŕ De Geyter
U : Marché Ŕ Haguette
Z : Fontaine Ŕ Corbillon

Saint-Denis, découpage en IRIS

Plan d'assemblage Grands Quartiers - IRIS 2000 ® **SAINT-DENIS - 93066**

1/41

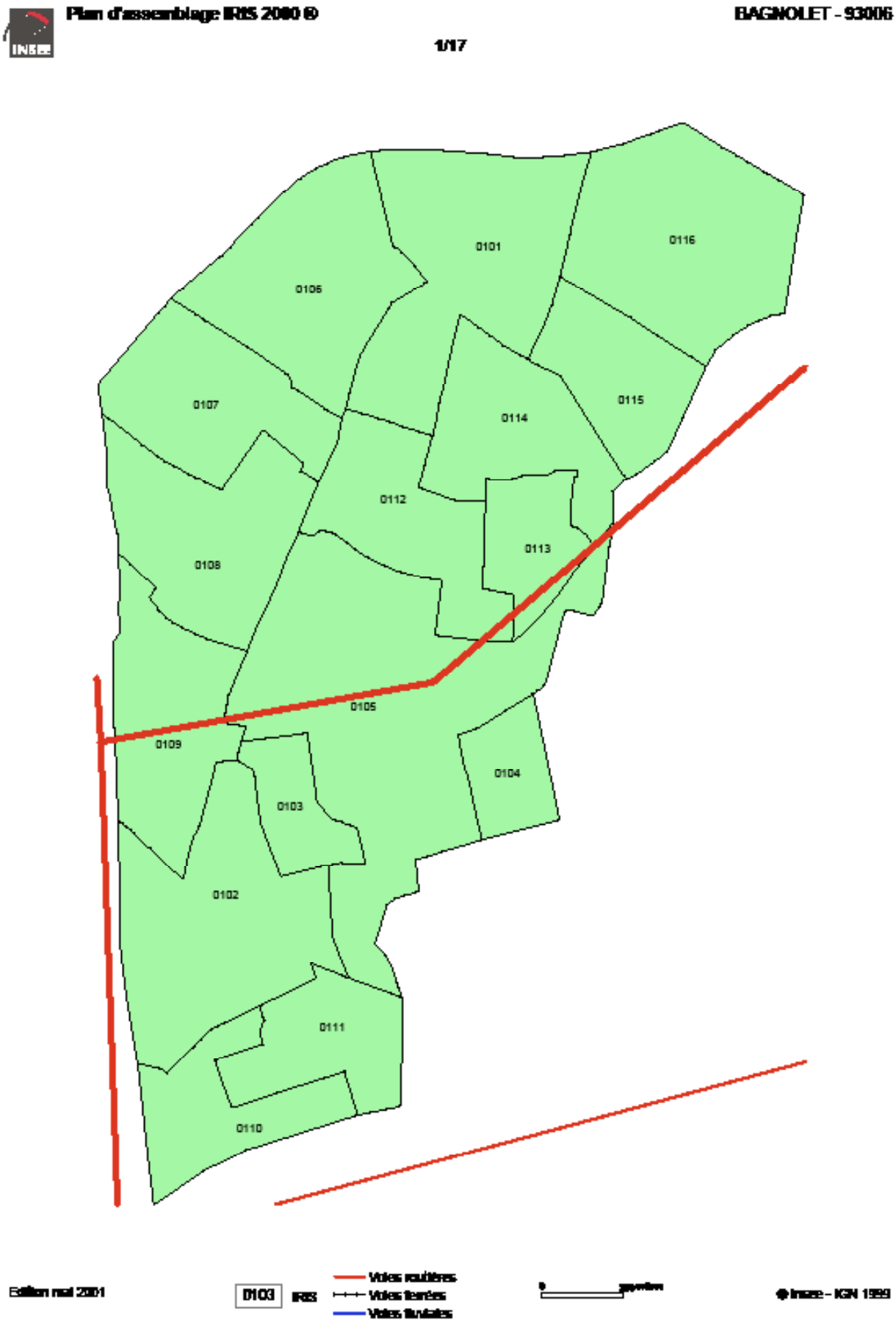


Edition mai 2001

Grands quartiers | 0503 IRIS | Voies routières | Voies ferrées | Voies fluviales | 0 — 500 mètres

© Insee - IGN 1999

Bagnolet, découpage en IRIS



Prénom	Age	Profession	Situation familiale	Quartier	Statut d'occupation et ancienneté dans le quartier	Description du logement	Prix d'achat ou loyer, montant des travaux
Pierre	54	Architecte	En couple sans enfant	Centre de Saint-Denis	Propriétaire Vit à Saint-Denis depuis 1986, dans logement actuel depuis 1999	Habitat individuel Ancien centre de radiologie transformé en atelier-logement de 450 m².	Acheté 900 000 francs en 1999.
Isabelle (compagne de Pierre)	55	Artiste plasticienne	En couple sans enfant	Centre de Saint-Denis	Propriétaire Vit à Saint-Denis depuis 1986, dans logement actuel depuis 1999	Habitat individuel Ancien centre de radiologie transformé en atelier-logement de 450 m².	Acheté 900 000 francs en 1999.
Hélène	70	Retraitée, ancienne cadre dans l'édition	Célibataire sans enfant	Centre de Saint-Denis	Propriétaire Née à Saint-Denis, revenue à Saint-Denis en 1976	Appartement 3 pièces de 68 m2 dans l'ancien couvent des Ursulines	
Alexandre	31	Urbaniste dans une collectivité	En couple sans enfant	Centre de Saint-Denis	Propriétaire Arrivé à Saint-Denis en 2002	Appartement 3 pièces de 50 m2, dans un vieil immeuble dégradé de 6 étages	1 000 €/m²
Estelle	36	Professeure d'arts plastiques	Célibataire sans enfant	Centre de Saint-Denis	Propriétaire Arrivée à Saint-Denis en 2007	Atelier-logement de 85 m² dans un immeuble récent mêlant logement social et privé	160 000 €
Francine	74	Retraitée, ancienne cadre dans le milieu artistique	Célibataire sans enfant	Centre de Saint-Denis	Locataire Arrivée à Saint-Denis en 2004	Studio de 43 m², dans un immeuble des années 1970 en bon état	Loyer : 730 €
Daniel	53	Cadre fonctionnaire dans le milieu sportif	Divorcé, vit avec son fils de 9 ans	Centre de Saint-Denis	Propriétaire Arrivé à Saint-Denis en 2005	Habitat individuel. Ancien atelier transformé en logement de 250 m².	Pas le prix d'achat, mais 65 000 € pour les travaux, et remboursement mensuel du prêt immobilier : 2 000 €

Prénom	Age	Profession	Situation familiale	Quartier	Statut d'occupation et ancienneté dans le quartier	Description du logement	Prix d'achat ou loyer, montant des travaux
Nathalie	45	Graphiste indépendante	Célibataire sans enfant	Centre de Saint-Denis	Locataire et propriétaire (achat sur plan, logement en cours de construction) A Saint-Denis depuis 2007	Atelier-logement de 80 m² au bord du Canal, dans un immeuble en construction.	165 000 €
Michèle	73	Retraitée, ancienne directrice de recherche CNRS	Divorcée, 3 enfants qui ont décohabité depuis longtemps	Centre de Saint-Denis	Propriétaire A Saint-Denis depuis 1987	Appartement de 110 m² entièrement rénové dans une petite copropriété de 7 lots (ancienne usine).	670 000 francs
Nadine	59	Préretraitée depuis 1 an, ancienne assistante sociale	Mariée, deux enfants qui ont décohabité depuis longtemps	Centre de Saint-Denis	Propriétaire A Saint-Denis depuis 2004	Appartement 4 pièces de 84 m², dans une copropriété des années 1970 de 150 logements en bon état	200 000 €
Leïla	42	Directrice d'une agence Pôle Emploi	Mariée, trois enfants de 1, 8 et 11 ans	Centre de Saint-Denis	Propriétaire A Saint-Denis depuis XXX. Quittent Saint-Denis pour Montmorency	Maison de 130 m²	
Sarah	40	Traductrice	En couple, un enfant de 11 ans	Centre de Saint-Denis	Propriétaire A Saint-Denis depuis 1995 et dans ce logement depuis 2001	Appartement de 65 m², en rez-de-chaussée, dans un petit immeuble de 5 étages début XX^{ème}, en bon état	

Olivia	41	Responsable d'expositions et enseignante vacataire en école d'architecture	Mariée, une fille de 16 ans d'un premier mariage et un fils de 3 ans	Centre de Saint-Denis	Propriétaire A Saint-Denis depuis 2006	Habitat individuel. Maison de 400 m² avec jardin, dont une partie bureaux en location, et des chambres d'étudiant en location. Très bon état.	800 000€ Endettée sur 20 ans. Très peu de travaux.
Sylvain & Murielle	35 41	Chargé de recherche CNRS Administratrice d'un laboratoire de recherche	En couple, un enfant de 2 ans	Centre de Saint-Denis	Propriétaires A Saint-Denis depuis 2004, ont acheté le logement dont étaient locataires en 2007	Habitat collectif Appartement de 67m², 3 pièces. Ancien Couvent des Ursulines (copropriété)	225 000€ Endettés sur 10 ans
Sandrine	45	Agent immobilier indépendante	Mariée, deux enfants de 11 et 15 ans	Centre de Saint-Denis	Propriétaire A Saint-Denis depuis 1994	Habitat collectif Appartement de 240 m² sur deux niveaux, avec une terrasse. Description immeuble : Début XXème siècle, bon état, copropriété de 45 lots, surtout des propriétaires occupants.	
Laurence	38		En couple, deux enfants de 5 et 9 ans	Centre de Saint-Denis	Propriétaire A Saint-Denis depuis 2000, dans ce logement depuis 2002	Habitat collectif Appartement de 74 m², 4 pièces en rez-de-chaussée sur rue. Ancien Couvent des Ursulines (copropriété)	

Prénom	Age	Profession	Situation familiale	Quartier	Statut d'occupation et ancienneté dans le quartier	Description du logement	Prix d'achat ou loyer, montant des travaux
Solène	27	Chercheuse dans le public	En couple sans enfant	Centre de Saint-Denis	Locataire A Saint-Denis depuis juillet 2011 Acquisition d'un logement à Saint-Denis en 2014	Immeuble ancien Appartement locatif privé de 45 m² entièrement rénové par le propriétaire	Loyer : 850euros/ mois
Sabrina	50	Urbaniste économiste	En couple sans enfant	La Plaine	Propriétaire A Saint-Denis depuis juillet 2011	Grand duplex de 100 m2 (4 pièces) avec trois terrasses, très lumineux et vue sur Paris	500 000 euros (proprio l'aurait revendu le double de son prix d'achat 5 ans avant); gros apport personnel donc petit emprunt. Remboursement : 1500 euros/mois; charges : 600 euros/ trimestre.
Guy	62	Conseil en politiques publiques dans une coopérative	Divorcé, 2 enfants; vit en couple sans enfant	Centre de Saint-Denis, et ancien habitant de La Plaine	A Saint-Denis depuis 2008		177 000 euros, acheté cash et 20 000 euros pour les travaux charges : 350/400 euros par trimestre
Dominique & Brice			En couple sans enfant	La Plaine	Propriétaires	Maison de ville dans une copropriété récente	
Sophie	27	Intermittente du spectacle	Célibataire sans enfant	Centre de Saint-Denis	Propriétaire A Saint-Denis depuis mars 2012		145 000 € + 30 000€ de travaux. Apport personnel : 50 000€; emprunt : 110 000€ sur 23 euros, soit 650 €/ mois. Montant travaux emprunté à mère à taux zéro.

Jean-Louis	57	Retraité, ancien RATP	Marié, deux filles de 13 et 16 ans	La Plaine	Propriétaire A Saint-Denis depuis 2000	Immeuble de 200 m2 en R+3, dont un appartement loué au 1er étage. Entièrement rénové	360 000 francs + 900 000 francs de travaux crédit sur 15 ans qui court jusqu'en 2015 remboursement : 1300 euros/mois maintenant, mais avant 1800
Charlotte	28			Centre de Saint-Denis	Locataire		
Vincent	41	Cadre supérieur dans le commerce	En couple avec enfants	La Plaine	Propriétaire A Saint-Denis depuis 2007	Logement neuf de 80 m2, en train d'acheter un duplex neuf de 120 m2 avec terrasse sur la Place du Front Populaire avec sa compagne	Prix d'achat du duplex de 120 m2 : 440 000 euros, avec un prêt de 250 000 euros (remboursements mensuels de 1500/1600 euros)
Laura & Louis		Institutrice Architecte	Mariés, un enfant	Anciens habitants du centre de Saint-Denis	Propriétaires A Saint-Denis de à Ont quitté Saint-Denis en pour Le Raincy		
Marc	40	Programmation festival de cinéma	En couple, un enfant	La Plaine	A Saint-Denis depuis 2008		320 000 euros. Prêt sur 25 ans avec 1300 euros remboursement mensuel. Taux variable uniquement à la baisse ont du coup profité de crise de 2008 et ont maintenant un taux très bas (0,66)
Riwal	33	Architecte	En couple, 2 enfants	Centre de Saint-Denis			

Prénom	Age	Profession	Situation familiale	Quartier	Statut d'occupation et ancienneté dans le quartier	Description du logement	Prix d'achat ou loyer, montant des travaux
Lise & Jean	36 37	Professeure Anglais Cadre commercial	Mariés, sans enfant	Centre de Saint-Denis	A Saint-Denis depuis 2011	Petite copropriété de 2 bâtiments avec une quinzaine de lots	228 000 euros. Remboursent 1300 euros/mois sur 25 ans, n'avaient aucun apport. Quelques travaux de peinture mais le logement avait été entièrement rénové avant.
Zohra	42	Urbaniste	Mariée, 2 enfants	La Plaine	Propriétaire A Saint-Denis depuis 2008	Logement neuf acheté sur plan (4 pièces?) Copropriété de 25 logements, beaucoup de locataires.	317 000 euros, endettés sur 25 ans (n'avaient pas d'apport parce qu'à l'époque banques refusaient crédits-relais). Remboursements : 1700 euros/mois.
Emmanuel		Chef d'entreprise depuis 2011 (gestion de projet dans le milieu bancaire	Marié, 2 enfants	La Plaine	A Saint-Denis de 2007 à 2013	4 pièces de 76 m2 au dernier étage, vue sur le parc avec Balcon de 12 m2.	255 000 euros. Emprunt : 190 000 sur 15 ans. Remboursements : 1400 euros par mois (taux à 2,63).
Thiago	35	Gérant d'une société Shiva (franchise) de service	Marié, un enfant de 10 mois	La Plaine	Propriétaire A Saint-Denis depuis 2007	3 pièces avec deux chambres, un balcon. Logement neuf acheté sur plan.	200 000 euros, endetté sur 15 ans et rembourse 600 euros par mois (avait un apport conséquent parce qu'avait mis de côté). Charges : 400 euros par trimestre.
Johanna	29	Comédienne, intermittente du spectacle	En couple sans enfant	Centre de Bagnolet	Propriétaire	Appartement 75m2 Immeuble ancien, petite copropriété	

Neil	41	Cadre acousticien à temps partiel, et DJ auto-entrepreneur	En couple sans enfant	Coutures, Bagnolet	Propriétaire A Bagnolet depuis mai 2012	Petit 2 pièces (30 m2) en rez-de-chaussée avec cour exposée plein sud de 30 m2 aussi. Logement en bon état, doubles vitrages, chauffage électrique, cour bien entretenue. Mais problèmes d'humidité.	227 000 € (cher pour le marché de Bagnolet). Prêt de 120 000 € sur 15 ans, le reste en apport personnel lié à un héritage, soit remboursement mensuel de 850 euros. Charges trimestrielles : 250 €/mois. Aucun travaux réalisés dans le logement.
Amélie	40	Cadre dans une entreprise de marbre, architecte de formation	Mariée, deux enfants de 5 et 7 ans	Centre Sud, Bagnolet	Propriétaire A Bagnolet depuis 2002	Maison de 120/130 m2 entièrement rénovée, «un peu atypique», «loft». 5 pièces. Ont un toît terrasse.	1,4 millions de francs travaux compris (850 000 francs la maison et le reste travaux).
Ludivine	37	Professeure en collège	Mariée, un enfant de 3 ans	Centre de Bagnolet	Propriétaire A Bagnolet depuis 2006	appartement de 70 m2 dans centre ancien de Bagnolet.	200 000€. Prêt sur 25 ans avec remboursements mensuels de 1200 €/mois.
Colin	36	Urbaniste dans un cabinet de conseil	Marié, 4 enfants	Malassis	Propriétaire	Maison avec jardin R+2 avec sous-sol, 90 m2 mais plus en non Carrez car une partie sous toit. 4 chambres.	Achetée prix de revente de leur appartement : 165 000 euros, 60 000 euros de travaux. Beaucoup de travaux, maison squattée avant achat. Emprunt pour les travaux (remboursement 2200 par mois).

Prénom	Age	Profession	Situation familiale	Quartier	Statut d'occupation et ancienneté dans le quartier	Description du logement	Prix d'achat ou loyer, montant des travaux
Paul	33	Ingénieur	En couple, sans enfant	Capsulerie	Propriétaire	4 pièces de 90 m2	260 000 euros, soit 2800 euros le m2 (280 000 euros avec frais de notaire). 8000 euros de travaux. Ils on emprunté 110 000 euros, lui avait un peu d'apport et elle aidée par ses parents. Remboursements mensuels : 1200 euros/mois.
Diane	45	Indépendante, à la tête d'une agence dans le milieu de la mode	En couple, deux enfants	Centre de Bagnolet	Propriétaire		entre 230 000 et 250 000 €
Marianne				Centre de Bagnolet	Locataire, en colocation		
Hugues	39	Musicien à l'Opéra de Paris	En couple, pacsé, 2 enfants	Centre de Bagnolet	Propriétaire	Maison de 240 m2 avec jardin	670 000 euros, quasi pas de travaux
Marine	39	Parfumeuse indépendante	Mariée, un enfant	Centre de Bagnolet	Propriétaire		
Miguel	41	Gérant d'une boîte d'informatique	En couple, pacsé, un enfant de 5 ans	Coutures, Bagnolet	Propriétaire A Bagnolet depuis 2004	Logement neuf acheté sur plan, 3 pièces, 2 balcons	Entre 220 000 et 240 000 euros, prêt sur 17 ans avec remboursement de 1650 euros mensuels.
Laetitia	40	Institutrice	En couple, pacsée, 2 enfants	Centre de Bagnolet	Propriétaire A Bagnolet depuis 1994	Maison de 125 m2 avec jardin dans quartier pavillonnaire Bellevue	
Arnaud	51	Salarié dans la production audiovisuelle (CANAL +)	Marié, 2 enfants dont une fille de 7 ans, et un fils de 25 ans qui a décohabité	Centre de Bagnolet	Propriétaire A Bagnolet depuis 1997		

Benoît	38	Ingénieur	Marié, deux enfants	Centre de Bagnolet	Propriétaire	Maison sur trois étages donnant sur rue Sadi Carnot	620 000 € (apport + prêt sur 15 ans avec remboursements mensuels de 2600 €).
Samuel	26	Graphiste indépendant	Célibataire, sans enfant	Capsulerie	Locataire A Bagnolet depuis 2011		850 □/mois CC
Yves	49	Intermittent du spectacle	Séparé, une fille de 10 ans en garde alternée	Centre de Bagnolet	Propriétaire A Bagnolet depuis 2000	maison de 123 m² dans une petite copropriété, entièrement rénovée	
Maggy & Jacques	65 67	Retraités	En couple, enfants ont décohabité.	Coutures	Propriétaires A Bagnolet depuis 2011	Maison	190 000 euros + 120 000 euros de travaux
Christian		Cadre dans la formation professionnelle.	Marié, 2 enfants qui habitent chez son ex-femme. Habitent avec fille de sa femme âgée de 19 ans	Centre de Bagnolet	Propriétaires A Bagnolet depuis 2011	Loft de 166 m2 habitables (137 loi Carrez); 3 chambres et 2 SDB.	600 000 euros, avait été entièrement refait. Endetté sur 20 ans. Mis en vente 760 000 euros
Céline & Eric		Comédiens tous les deux, intermittents du spectacle	En couple, 2 enfants de 7 et 9 ans.	Centre de Bagnolet	Propriétaires A Bagnolet depuis 2003	L'appartement fait 69 m2 (2 chambres)	Avaient acheté 500 000 francs (emprunt de 250 000 entièrement remboursé) leur logement dans le 17ème, et ont acheté celui-ci 119 000 euros.
François		Musicien, intermittent		Coutures	Propriétaire A Bagnolet depuis 1982		Ont fini de rembourser (n'avaient pris un prêt que de 10 ans et avait un PEL). L'ont payé 640 000 francs en 1995 au creux du marché pour 112 m2.

Bibliographie

Agulhon, M. (dir), 1998. *La ville de l'âge industriel : le cycle haussmannien*, Paris, France, Éd. du Seuil, 730 p.

Akchar, L., 2013. *Les stratégies urbaines d'une banlieue communiste de Paris dans le cadre de la métropolisation, le cas de Vitry-sur-Seine*, Mémoire de recherche de Master 1 Urbanisme et Aménagement sous la direction de Sylvie Fol et Lina Raad, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

Albecker, M.-F., Fol, S., 2013. « The restructuring of shrinking suburbs in the Paris Region », *in* Pallagst, K., Martinez-Fernandez, C., Wiechmann, T., *Stories of Tough Times, International Perspectives and Policy Implications in Shrinking Cities*, New-York, Routledge.

Alonzo, P., Hugrée, C., 2010. *Sociologie des classes populaires*, Paris, A. Colin, 122 p.

ANRU, 2008. *Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés*, Rapport au Ministre du logement et de la ville, 64 p.

ANRU, 2010. *La rénovation urbaine à l'épreuve des faits*, Rapport 2009 du Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU.

ANRU, 2013. *Changeons de regard sur les quartiers. Vers de nouvelles exigences pour la rénovation urbaine*, Rapport 2013 du Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU.

APUR, 2012a. « Les migrations résidentielles font évoluer la sociologie du centre de l'agglomération parisienne », 14 p.

APUR, 2012b. Les migrations résidentielles s'accentuent dans le centre de l'agglomération parisienne, 8 p.

Atkinson, R., Bridge, G., 2005. *Gentrification in a global context : the new urban colonialism*, London, Routledge, 300 p.

Attard, J.-P., 2013. « Bail », *in* Boulay, G., Buhot, C. (dir.), *Les mots du foncier: dictionnaire critique*, Paris, France, ADEF éditions, p. 72-73.

Authier, J.-Y. et al., 2010. *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon: Presses universitaires de Lyon, 428 p.

Authier, J.-Y., 2001. *Espace et socialisation : regards sociologiques sur les dimensions spatiales de la vie sociale*, Thèse d'habilitation à diriger des recherches, Université Lumière Lyon 2, Lyon, 205 p.

Authier, J.-Y., 2003. « La gentrification du quartier Saint-Georges à Lyon », *in* Bidou-Zachariasen, C., Hiernaux Nicolas, D., Rivière d'Arc, H., *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes.

Authier, J.-Y., 2008. « Les pratiques sociales de coprésence dans les espaces résidentiels : mixité et proximité », *in* Jaillet, M.-C., Perrin, É., Ménard, F., *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, Paris, PUCA, p. 103-122.

Authier, J.-Y., 2010. *Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles*, Rapport au PUCA, 85 p.

Authier, J.-Y., Bensoussan, B., Grafmeyer, Y., Lévy, J.-P., 2001. *Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos, 214 p.

Authier, J.-Y., Bonvalet, C., Lévy, J.-P., 2010. *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 428 p.

Authier, J.-Y., Lehman-Frisch, S., 2013. « Confronter ses enfants à la mixité : pratiques et discours des parents de classes moyennes supérieures dans deux quartiers gentrifiés de Paris et San Francisco », communication au colloque *Les classes moyennes dans la ville contemporaine*, Paris, 22 novembre 2013.

Authier, J.-Y., Vermeersch, S., 2012. « L'espace des classes moyennes, éditorial », *Espaces et sociétés*,

vol 148-149, n. 1, p. 7-16.

Bacqué, M.-H. & Fijalkow, Y., 2006. « En attendant la gentrification : discours et politiques a la Goutte d'Or (1982-2000) », *Sociétés contemporaines*, 63(3), p.63-83.

Bacqué, M.-H. & Fol, S., 1997. *Le devenir des banlieues rouges*, Paris, L'Harmattan.

Bacqué, M.-H. & Sintomer, Y., 2001. « Affiliations et désaffiliations en banlieue. Réflexions à partir des exemples de Saint-Denis et d'Aubervilliers. » *Revue française de sociologie*, 42(2), p.217-249.

Bacqué, M.-H., 2003. « Mixité », *in* Ségaud, M., Brun, J., Driant, J.-C., *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, p. 297-298.

Bacqué, M.-H., Charmes, E., Vermeersch, S., 2014. « The Middle Class 'at Home among the Poor' — How Social Mix is Lived in Parisian Suburbs: Between Local Attachment and Metropolitan Practices », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol 38.4, p.1213-1235.

Bacqué, M.-H., Fijalkow, Y., Flamand, A., Vermeersch, S., 2010. « « Comment nous sommes devenus hlm ». Les opérations de mixité sociale à Paris dans les années 2000 », *Espaces et sociétés*, vol. n° 140-141, n. 1, p. 93-109.

Bacqué, M.-H., Fol, S., 1997. *Le devenir des banlieues rouges*, Paris, L'Harmattan, 215 p.

Bacqué, M.-H., Fol, S., 1998. « Mixité sociale en banlieue ouvrière : enjeux et représentations », *in* Brun, J., *La ville éclatée : quartiers et peuplement*, Paris, L'Harmattan, p. 161-173.

Bacqué, M.-H., Fol, S., 2005a. « La mixité comme injonction politique », *Urbanisme*, n. 340, p. 61-63.

Bacqué, M.-H., Fol, S., 2005b. « Ségrégation et politiques de mixité sociale aux Etats-Unis », *Informations sociales*, n. 125, p. 82-93.

Bacqué, M.-H., Fol, S., 2007. « Effets de quartier : enjeux scientifiques et politiques de l'importation d'une controverse », *in* Authier, J.-Y., Bacqué, M.-H., Guérin-Pace, F., *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, p. 181-193.

Bacqué, M.-H., Fol, S., 2008. « Les politiques de mixité sociale en France : de l'injonction politique nationale aux contradictions locales », *in* Fee, D., Nativel, C., *Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni*, Paris, Presses Sorbonne nouvelle, p. 117-133.

Bacqué, M.-H., Rey, H. & Sintomer, Y., 2007. Introduction. La démocratie participative, un nouveau paradigme de l'action publique ? In *Gestion de proximité et démocratie participative*, Recherches, La Découverte, p. 9-46.

Bacqué, M.-H., Simon, P., 2001. « De la mixité sociale comme idéal et comme politique, à la recherche du dosage social optimal dans la ville », *Mouvements*, n. 13, p. 22-24.

Bastié, J., 1964. *La croissance de la banlieue parisienne*, Paris, Presses Universitaires de France, 624 p. p.

Bastien, B., 1988. « Sociabilités populaires dans l'espace de la banlieue parisienne », *in* Fourcaut, A., *Un siècle de banlieue parisienne, 1859-1964 : guide de recherche*, Paris, Éd. l'Harmattan, p. 211-225.

Béal, V., Rousseau, M., 2013. « Politiques alternatives de développement urbain », *Appel à articles, Métropoles*, p. 1-4.

Beaud, S., 2008. « Enseignement supérieur : la « démocratisation scolaire » en panne », *Formation emploi. Revue française de sciences sociales*, n. 101, p. 149-165.

Beaud, S., Pialoux, M., 1999. *Retour sur la condition ouvrière : enquête aux usines Peugeot de Sochaux-Montbéliard*, Paris, France, Fayard, 468 p.

Beaud, S., Weber, F., 2010. *Guide de l'enquête de terrain : produire et analyser des données ethnographiques*, Paris, France, La Découverte, 4ème édition, 334 p.

Bellanger, E., 2008a. « Des municipalités sur tous les fronts ou l'histoire d'une reconnaissance profonde », *in* Girault, J., Bellanger, E., *Villes de banlieues : personnel communal, élus locaux et politiques urbaines en banlieue parisienne au XXe siècle*, [Grâne], Créaphis, p. 7-18.

Bellanger, E., 2008b. « Les maires et leurs logements sociaux », *Histoire urbaine*, vol. 23, n. 3, p. 95-107.

Bellanger, E., 2013. « Le "communisme municipal" ou le réformisme officieux en banlieue rouge », *in* Bellanger, E., Mischi, J., *Les territoires du communisme, élus locaux, politiques publiques et sociabilités militantes*, Armand Colin, p. 27-52.

Bellanger, E., Girault, J., 2008. *Villes de banlieues : personnel communal, élus locaux et politiques urbaines en banlieue parisienne au XXe siècle*, [Grâne], Créaphis, 221 p.

Bellanger, E., Mischi, J., 2013a. « Introduction. Lieux et pratiques du communisme en France », *in* Bellanger, E., Mischi, J., *Les territoires du communisme : élus locaux, politiques publiques et sociabilités militantes*, Paris, France, A. Colin, p. 9-23.

Bellanger, E., Mischi, J., 2013b. *Les territoires du communisme : élus locaux, politiques publiques et sociabilités militantes*, Paris, France, A. Colin, 302 p.

Berger, M., 2011. « La mobilité des ménages accélère le changement social en Île-de-France », IAU IDF, Note rapide Société, n. 559, p. 6.

Bidou-Zachariasen, C., 2004. « Les classes moyennes : définitions, travaux et controverses », *Educations et Sociétés*, n. 14, p. 119-134.

Bidou-Zachariasen, C., Poltorak, J.-F., 2008. « Le "travail" de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire », *Espaces et sociétés*, n. 132-133, p. 107-124.

Bidou, C., 1984. *Les aventuriers du quotidien : essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, Presses universitaires de France, 200 p.

Bidou, C., Dagnaud, M., Duriez, B., Ion, J., Melh, D., Pinçon-Charlot, M., Tricart, J.-P., 1983. *Les couches moyennes salariées : mosaïque sociologique*, Saint-Etienne, [CRESAL, ERA du CNRS n° 992], 330 p.

Bihr, A., Pfefferkorn, R., 2008. *Le système des inégalités*, Paris, La Découverte, 122 p.

Blanchet, A. & Gotman, A., 1992. *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*, Paris: Nathan.

Bonetti, M., 2008. « L'injonction paradoxale faite aux bailleurs sociaux de loger les plus démunis et de favoriser la mixité sociale », *in* Jaillet, M-C., Perrin, E., Ménard, F., *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, Paris, PUCA.

Bongrand, P., Laborier, P., 2005. « L'entretien dans l'analyse des politiques publiques : un impensé méthodologique ? », *Revue française de science politique*, vol. 55, n. 1, p. 73-111.

Bonvalet, C., Fribourg, A.-M., 1990. *Stratégies résidentielles : actes du séminaire organisé à Paris en 1988*, Paris, INED, 459 p.

Bordreuil, J.-S., 1994. « SoHo ou comment le "village" devint planétaire », *Villes en parallèle*, n. 20-21 « Paris-New-York », p. 145-181.

Bosc, S., 2007. « Les équivoques d'un discours globalisant », *Problèmes politiques et sociaux*, vol. 938-939, p. 152-156.

Bosc, S., 2008. *Sociologie des classes moyennes*, Paris, La Découverte, 122 p.

Bouculat, B., Bousquet, G., Gay, P.-E., Schaefer, J.-P., 2013. « Logement social, réduire les coûts pour continuer à produire », *Etudes Foncières*, n. 162, p. 16-22.

Bouffartigue, P., 2004a. « Classes et catégories sociales : quelques repères », *in* Bouffartigue, P., *Le retour des classes sociales : inégalités, dominations, conflits*, Paris, La Dispute, p. 19-36.

Bouffartigue, P., 2004b. « Introduction », *in* Bouffartigue, P., *Le retour des classes sociales : inégalités, dominations, conflits*, Paris, La Dispute, p. 9-16.

Bouffartigue, P., 2004c. *Le retour des classes sociales : inégalités, dominations, conflits*, Paris, La Dispute, 285 p.

Boulay, G., 2011. *Le prix de la ville : Le marché immobilier à usage résidentiel dans l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence (1990-2010)*, Thèse de doctorat sous la direction de Bernard Morel, Aix-en-Provence,

Bouches-du-Rhône, France.

Boulay, G., 2013. « Rent gap hypothesis », *in* Boulay, G., Buhot, C., *Les mots du foncier: dictionnaire critique*, Paris, ADEF éditions, p. 156-157.

Boulay, G., Guérois, M., Le Goix, R., 2011. « Acquéreurs et vendeurs dans l'inflation immobilière à Paris et Marseille (1996-2006) », *in* Pumain, D., Mattei, M.-F., *Données urbaines*, Paris, Anthropos, p. 167-179.

Boulland, P., 2014. « Ivry-sur-Seine : héritages et héritiers du communisme municipal. » *Métropolitiques*, (Note de lecture sur l'ouvrage de David Gouard).

Bourdieu, P. & Wacquant, L., 1992. *Réponses : pour une anthropologie réflexive*, Paris, Seuil.

Bourdieu, P., 1979. *La distinction : critique sociale du jugement*, Paris, Éd. de Minuit, 670 p.

Bourdieu, P., 1980. « Le capital social. Notes provisoires », *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 31, p. 2-3.

Bourdieu, P., 1993a. « Comprendre », *in La misère du monde*, Paris, Seuil, p. 1389-1447.

Bourdieu, P., 1993b. « Effets de lieux », *in La misère du monde*, Paris, Seuil, p. 249-262.

Bourdieu, P., 1993c. *La misère du monde*, Paris, Seuil, 947 p.

Bourdieu, P., 1999. *Raisons pratiques : sur la théorie de l'action*, Paris, Seuil, 245 p.

Bourdieu, P., 2000. *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil.

Bourdieu, P., 2001. *Science de la science et réflexivité : cours du Collège de France, 2000-2001*, Paris, Raisons d'agir, 237 p.

Bourdieu, P., 2004. *Esquisse pour une auto-analyse*, Paris, France, Raisons d'agir éd., 141 p.

Bourdieu, P., Wacquant, L., 1992. *Réponses : pour une anthropologie réflexive*, Paris, Seuil, 267 p.

Bourdin, A., 1984. *Le patrimoine réinventé*, Paris, Presses universitaires de France, 239 p.

Bourdin, A., 2008. « Gentrification : un "concept" à déconstruire », *Espaces et sociétés*, vol. n° 132-133, n. 1, p. 23-37.

Bouzemberg, L., Chalard, L., 2013. « La gentrification en Seine-Saint-Denis : mythe ou réalité? », Slate fr

Boyer, J.-C., 1986. « Mobilité résidentielle, mobilité politique? Migrations et comportements sociopolitiques en banlieue parisienne », *Hérodote*, vol. 4, n. 43, p. 90-103.

Braouezec, P., Viard, J., 2012. *Mais où va la ville populaire ? Entretiens avec Jean Viard*, La Tour d'Aigues, France, Éditions de l'Aube, 127 p.

Bréville, B., 2011. *« Inner city » montréalais et banlieue parisienne, politiques et stratégies de lutte contre la pauvreté urbaine: la politique de la ville à Hochelaga-Maisonneuve (Canada) et Saint-Denis (France), années 1960-début des années 2000*, Thèse de doctorat sous la direction d'Annie Fourcaut et de Paul-André Linteau, Université Panthéon-Sorbonne et Université du Québec à Montréal, France, 997 p.

Bridge, G., Butler, T., Lees, L. (dir.), 2012. *Mixed communities : gentrification by stealth ?*, Bristol, the Policy press, 372 p.

Briggs de Souza, X., 1998. « Brown kids in white suburbs : Housing mobility and the many faces of social capital », *Housing Policy Debate*, vol. 9, n. 1, p. 177-221.

Brunet, J.-P., 1980. *Saint-Denis la ville rouge : socialisme et communisme en banlieue ouvrière : 1890-1939*, Paris, France, Hachette, 462 p.

Brunet, R., Ferras, R., Théry, H., 1993. *Les mots de la géographie : dictionnaire critique*, Montpellier, France, GIP RECLUS, 470 p.

Butler, T., 2003. « Living in the bubble : gentrification and its "others" in North London. », *Urban Studies*, vol. 40, n. 12, p. 2469-2486.

Butler, T., Robson, G., 2003. *London calling : the middle classes and the re-making of inner London*, Oxford, Berg, 215 p.

Cadiou, S., 2009. « La politique locale, une affaire de techniciens ? », *in* Bidégaray, C., Cadiou, S., Pina, C., *L'élu local aujourd'hui*, Grenoble, France, Presses universitaires de Grenoble, p. 213-231.

Caisse des dépôts, 2012. « Les coûts de production des logements locatifs sociaux depuis 2005 », *Eclairages*, Etude n°1.

Cartier, M., Coutant, I., Masclet, O., Yasmine, S., 2008. *La France des « petits-moyens » : enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, Ed. la Découverte, 319 p.

CEVIPOF, 2012. *Que reste-t-il de la banlieue rouge ?*, Séminaire sur la Seine-Saint-Denis.

Chabrol, M., 2011. *De nouvelles formes de gentrification? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris)*, Thèse de doctorat sous la direction de Françoise Dureau, Université de Poitiers.

Chalvon-Demersay, S., 1984. *Le triangle du XIVe : des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Paris, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, 176 p.

Chamboredon, H., Pavis, F., Surdez, M., Willemez, L., 1994. « S'imposer aux imposants. A propos de quelques obstacles rencontrés par des sociologues débutants dans la pratique et l'usage de l'entretien », *Genèses*, vol. 16, n. 1, p. 114-132.

Chamboredon, J.-C., Lemaire, M., 1970. « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, vol. 11, n. 1, p. 3-33.

Chambre régionale des comptes d'Ile-de-France, 2012. *Commune de Bagnolet. Rapport d'observations définitives. Exercice 2004 et les suivants*.

Chauvel, L., 2001. « Le retour des classes sociales ? », *Revue de l'OFCE*, vol. 79, n. 4, p. 315-359.

Chauvel, L., 2004. « Le renouveau d'une société de classes », *in* Bouffartigue, P., *Le retour des classes sociales : inégalités, dominations, conflits*, Paris, La Dispute, p. 55-71.

Chauvel, L., 2006. *Les classes moyennes à la dérive*, Paris, Seuil, 108 p.

Choay, F., 2007. *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Éd. du Seuil, 270 p.

Clech, P., 2014. « Les territoires du communisme, enjeux historiographiques et épistémologiques », *Sociologie*.

Clerval, A., 2008. *La gentrification à Paris « intra-muros » : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, Thèse de doctorat sous la direction de Catherine Rhein et Petros Petsimeris, Université Paris I Panthéon-Sorbonne, Paris, 602 p.

Clerval, A., 2013. « Habiter Paris est un signe clair de domination sociale », *Libération*.

Clerval, A., 2013. *Paris sans le peuple : la gentrification de la capitale*, Paris, la Découverte, 254 p.

Clerval, A., Delage, M., 2014. « La métropole parisienne : une mosaïque sociale de plus en plus différenciée », *Métropolitiques*.

Clerval, A., Fleury, A., 2009. « Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris », *L'Espace Politique*, n. 8.

Cohen, J., 1986. « La chute des emplois productifs dans la proche banlieue de Paris de 1969 à 1981 », *Villes en parallèle*, n. 11, p. 107-116.

Coing, H., 1966. *Rénovation urbaine et changement social : L'ilot n°4 (Paris 13e)*, Paris, Les Editions ouvrières, 295 p.

Collet, A., 2008. « Les "gentrifieurs" du Bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle », *Espaces et sociétés*, vol. n° 132-133, n. 1, p. 125-141.

Collet, A., 2010. *Générations de classes moyennes et travail de gentrification. Changement social et changement urbain dans le Bas-Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005*, Thèse de doctorat sous la direction de Jean-Yves

Authier, Université Lumière Lyon 2, 559 p.

Collet, A., 2012a. « Montreuil, "le 21ème arrondissement de Paris" ? », *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 195, n. 5, p. 12-37.

Collet, A., 2012b. « Le loft : habitat atypique et innovation sociale pour deux générations de « nouvelles classes moyennes » », *Espaces et sociétés*, vol. n° 148-149, n. 1, p. 37-52.

Collet, A., 2013. « Non, la gentrification en Seine-Saint-Denis n'est pas un mythe | Slate », Slate.fr.

Colomb, C., 2006. « Le new labour et le discours de la "Renaissance urbaine" au Royaume-Uni. », *Sociétés contemporaines*, vol. 63, n. 3, p. 15-37.

Cordier, M., 2011. *De la politique du logement aux politiques locales de l'habitat : l'apprentissage de l'action collective négociée. Les politiques intercommunales de l'habitat*, Thèse de doctorat sous la direction de Jean-Claude Driant, Université Paris Est Créteil, 517 p.

Cordier, M., à paraître. « Les politiques de peuplement : l'impossible régulation intercommunale ? », *in* Desage, F., Morel Journel, C., Sala Pala, V., *Le peuplement comme politiques*, Presses Universitaires de Rennes.

Cordier, M., Guelton, S., Le Hervet, M., Navarre, F., Rousseau, M.-P., 2010. *L'implication financière des intercommunalités au service des politiques de l'habitat*, Rapport PUCA, 188 p.

Costil, M., 2013. « Roms migrants en Seine-Saint-Denis », *in* Douzet, F., Giblin, B., *Des frontières indépassables ? Des frontières d'Etat aux frontières urbaines*, Paris, Armand Colin.

Costil, M., Roche, E., à paraître. « Construire la ville acceptable, la fabrication du minimum du logement en réponse aux bidonvilles », *in Actes des Journées jeunes chercheurs du REHAL (Réseau Recherche Habitat Logement), 22 novembre 2012, Lyon*.

Damette, F., Scheibling, J., 1995. *La France : permanences et mutations*, Paris, Hachette, 255 p.

Dansereau, F., 1985. « La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine », *Sociologie du travail*, vol. 21, n. 2, p. 191-205.

Dargent, C., 2003. « Les classes moyennes ont-elles une conscience ? », *Informations sociales*, n. 106, p. 50-54.

Davidson, M., Lees, L., 2009. « New-build gentrification : its histories, trajectories, and critical geographies », *Population, Space and Place*, vol. 16, n. 5, p. 395-411.

Delacroix, C., 2009. « La chute de Montreuil la Rouge », *Hérodote*, n. 135.

Delage, M., 2012. *Mobilités pour achats et centralités métropolitaines. Le cas de la métropole parisienne*. Thèse de doctorat sous la direction de N. Cattan, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 360 p.

Desage, F., 2012. « La ségrégation par omission ? Incapacités politiques métropolitaines et spécialisation sociale des territoires », *Géographie, économie, société*, vol. Vol. 14, n. 2, p. 197-226.

Desage, F., Godard, J., 2005. « Désenchantement idéologique et réenchantement mythique des politiques locales », *Revue française de science politique*, vol. Vol. 55, n. 4, p. 633-661.

Desage, F., Guéranger, D., 2011. *La politique confisquée : sociologie des réformes et des institutions intercommunales*, Bellecombe-en-Bauges, France, Éd. du Croquant, 247 p.

Desage, F., Morel Journel, C., Sala Pala, V., à paraître. *Le peuplement comme politiques*, Presses Universitaires de Rennes.

Desjardins, X., 2008. « Le logement social au temps du néolibéralisme », *Métropoles*, n. 4.

Desjardins, X., Duret, H., Tual, M., 2010. *Aménager la métropole parisienne. Comment les intercommunalités franciliennes se saisissent-elles des politiques d'habitat pour construire une solidarité territoriale ?*, Rapport pour le CSTB.

Desrosières, A., Thévenot, L., 2002. *Les catégories socio-professionnelles*, Paris, la Découverte, 121 p.

Donnat, O., 2003. « Pratiques culturelles et trajectoires sociales. Des clivages culturels persistants », *Informations sociales*, vol. 106, p. 90-91.

Donzelot, J., 2004. « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification », Esprit, n. 303, p. 14-39.

Douillet, A.-C., Faure, A., Halpern, C., 2012a. *L'action publique locale dans tous ses états : différenciation et standardisation*, Paris, l'Harmattan, 353 p.

Douillet, A.-C., Halpern, C., Leresche, J.-P., 2012b. « Introduction générale, Penser la différenciation dans l'action publique locale », *in* Douillet, A.-C., Faure, A., Halpern, C., *L'action publique locale dans tous ses états : différenciation et standardisation*, Paris, l'Harmattan, p. 7-17.

Driant, J.-C., 2008. « Le droit au logement opposable, un révélateur des contradictions du logement social », *Etudes Foncières*, n. 134, p. 5-7.

Driant, J.-C., 2009a. « La délégation des aides à la pierre, une étape de la lente décentralisation des politiques de l'habitat », *Etudes Foncières*, n. 141, p. 20-24.

Driant, J.-C., 2009b. *Les politiques du logement en France*, Paris, La Documentation française, 183 p.

Driant, J.-C., 2011. « Les mutations en sourdine du financement du logement social », *Regards croisés sur l'économie*, vol. n° 9, n. 1, p. 187-197.

Driant, J.-C., 2013. « Quelles politiques locales et régionales du logement en Ile-de-France? », *in* Profession banlieue, *Se loger, une question régionale*, p. 9-14.

Driant, J.-C., Li, M., 2012. « The Ongoing Transformation of Social Housing Finance in France: Towards a Self-financing System? », *International Journal of Housing Policy*, vol. 12, n. 1, p. 91-103.

Dubet, F., 2007. *L'expérience sociologique*, Paris, la Découverte, 120 p.

Dupuy, G., 2010. « Le maire, l'accession sociale et le promoteur. Des pratiques locales de négociation au coeur de la politique du logement », *Etudes Foncières*, vol. 147, p. 39-43.

Ellen, I.G., Turner, M.A., 1997. « Does neighborhood matter? Assessing recent evidence », *Housing Policy Debate*, vol. 8, n. 4, p. 833-866.

Epstein, R., 2012. « De la différenciation territoriale à la libre conformation », *in* Douillet, A.-C., Faure, A., Halpern, C., *L'action publique locale dans tous ses états : différenciation et standardisation*, Paris, l'Harmattan, p. 127-138.

Espaces et sociétés, 2008. « *La gentrification urbaine* », vol. 1-2, n. 132.

Faure, A., 1991. *Les premiers banlieusards : aux origines des banlieues de Paris (1860-1940)*, Paris, Créaphis, 283 p.

Faure, A., 2003. « Un faubourg, des banlieues, ou la déclinaison du rejet », *Genèses*, vol. 51, n. 2, p. 48-69.

Faure, A., Négrier, E., 2007. *Les politiques publiques à l'épreuve de l'action locale : critiques de la territorialisation*, Paris, France, l'Harmattan, 302 p.

Fijalkow, Y., Préteceille, E., 2006. « Introduction. Gentrification : discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, Canada) », Sociétés Contemporaines, n. 63, p. 5-13.

Fitoussi, J.-P., Laurent, E., Maurice, J., 2004. *Ségrégation urbaine et intégration sociale*. Rapport du conseil d'analyse économique, Paris, la Documentation Française, 327 p.

Fleury, A., 2007. *Les espaces publics dans les politiques métropolitaines. Réflexions au croisement de trois expériences : de Paris aux quartiers centraux de Berlin et Istanbul*, Thèse de doctorat sous la direction de Thérèse Saint-Julien, Université Panthéon-Sorbonne, Paris, France, 685 p.

Fleury, A., François, J.-C., Mathian, H., Ribardière, A., Saint-Julien, T., 2012. « Les inégalités socio-spatiales progressent-elles en Ile-de-France? », *Métropolitiques*.

Fol, S., 2005. *Mobilité des pauvres et rapports au territoire*, Mémoire pour l'habilitation à diriger des recherches,

Université Paris I Panthéon-Sorbonne, 246 p.

Fol, S., 2010. « Mobilité et ancrage dans les quartiers pauvres : les ressources de la proximité », *Regards sociologiques*, n. 40, p. 27-43.

Fol, S., 2013. « La politique de la ville, un outil pour lutter contre la ségrégation? », *L'information géographique*, vol. 77, n. 3, p. 6-28.

Fol, S., Miot, Y., Vignal, C. (dir.), 2014. *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Villeneuve-d'Ascq, France, Presses universitaires du Septentrion, impr. 2014, 255 p.

Fourcaut, A., (dir.), 1992. *Banlieue rouge, 1920-1960 : années Thorez, années Gabin : archétype du populaire, banc d'essai des modernités*, Paris, France, Éd. Autrement, 291 p.

Fourcaut, A., 1986. *Bobigny, banlieue rouge*, Paris : Éd. ouvrières, France, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques.

Fourcaut, A., 1988. *Un siècle de banlieue parisienne, 1859-1964 : guide de recherche*, Paris, Éd. l'Harmattan, 319 p.

Fourcaut, A., 1995. « Banlieue rouge », *in* Sirinelli, J.-F., *Dictionnaire historique de la vie politique française au XXe siècle*, Paris, France, Presses universitaires de France.

Fourcaut, A., 2007. « Les relations entre Paris et les banlieues, une histoire en chantier », *in* Fourcaut, A., Bellanger, E., Flonneau, M., *Paris-banlieues : conflits et solidarités.*

Fourcaut, A., Bellanger, E., Flonneau, M., 2007. *Paris-banlieues : conflits et solidarités*, Paris, Créaphis, 475 p.

Fourny, M.-C., 1986. « Politiques locales et désindustrialisation en banlieue parisienne », *Hérodote*, vol. 4, n. 43, p. 123-139.

France inter, 2012. « Les classes moyennes n'ont plus les moyens ? », Service public.

France Inter, 2013. « "Viens chez moi, j'habite chez les prolos": la gentrification », Service public.

François, J.-C., 2002. « Évitement à l'entrée en sixième et division sociale de l'espace scolaire à Paris », *L'Espace géographique*, vol. 31, n. 4, p. 307-327.

François, J.-C., Fleury, A., Mathian, H., Pavard, A., Ribardière, A., Saint-Julien, T., 2011. Les disparités de revenus des ménages franciliens. Analyse de l'évolution 1990-1999-2007. Rapport de l'UMR Géographie-Cités pour la DREIA-Île-de-France, 93 p.

François, J.-C., Mathian, H., Ribardière, A., Saint-Julien, T., 2007. « Riches et pauvres en Ile-de-France : formes et sens des voisinages », in Saint-Julien, T., Le Goix, R., *La métropole parisienne : centralités, inégalités, proximités*, Paris, Belin, p. 113-137.

François, J.-C., Poupeau, F., 2004. « L'évitement scolaire et les classes moyennes à Paris », *Education et sociétés*, vol. 14, n. 2, p. 51-66.

Friggit, J., 2010. *Les prix du logement sur le long terme*, CGEDD.

Gallez, C., Thébert, M., Vilmin, T., Ollivier-Trigalo, M., 2011. *Habiter la ville, accéder aux territoires.*, *Articulations habitat-déplacements-développement économique dans les politiques d'aménagement intercommunales,* Rapport au PUCA, 238 p.

Gastaut, Y., 2004. « Les bidonvilles, lieux d'exclusion et de marginalité en France durant les trente glorieuses », *Cahiers de la Méditerranée*, n. 69.

Gaudin, J.-P., 2004. *L'action publique : sociologie et politique*, Paris, France, Presses de Sciences po : Dalloz, 242 p.

Genest, S., 2005. « Logement et mixité : une obligation de moyens en constante évolution », *Cahiers de Profession banlieue*, p. 41-57.

Géraud, A., 2013. « La classe moyenne, un moteur pour la banlieue », Libération.

Gimat, M., 2012. *Comment la mixité sociale renouvelle les modes de production du logement en France. Le cas des opérations immobilières mixtes*, Mémoire de recherche de Master 2 sous la direction de Sylvie Fol, Université Paris 1.

Gimat, M., 2014. « Jouer des frontières pour financer le logement social : la péréquation dans la production neuve des organismes HLM », *Communication à l'atelier « Acteurs du marché du logement » du REHAL*.

Giroud, M., 2007. *Résister en habitant ? Renouvellement urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcântara à Lisbonne)*, Thèse de doctorat sous la direction de Françoise Dureau, Université de Poitiers, 518 p.

Glass, R., 1964. « Introduction », *in* Center for Urban Studies (dir.), *London, aspects of change*, Londres, Macgibbon & Kee, p. XII - XLI.

Gouard, D., 2009. « Prêcher sur les décombres du communisme municipal, portes-à-portes communistes à la cité Youri Gagarine », in , Paris, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

Gouard, D., 2011. *La « banlieue rouge » face au renouvellement des générations : une sociologie politique des cités Maurice Thorez et Youri Gagarine à Ivry-sur-Seine*, Thèse de doctorat, Centre d'études politiques de l'Europe latine, Montpellier, France.

Gouard, D., 2013. *La banlieue rouge : ceux qui restent et ce qui change*, le Bord de l'eau, 240 p.

Grafmeyer, Y., 2010. « Approches sociologiques des choix résidentiels », *in* Authier, J.-Y., Bonvalet, C., Lévy, J.-P., *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, p. 35-52.

Grafmeyer, Y., Authier, J.-Y., 2008. *Sociologie urbaine*, Paris, A. Colin, 126 p.

Grafmeyer, Y., Joseph, I., 2009. *L'École de Chicago : naissance de l'écologie urbaine*, Paris, France, Flammarion, 377 p.

Gravari-Barbas, M. (dir), 2005. *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 618 p.

Guglielmo, R., Moulin, B., 1986. « Les grands ensembles et la politique », *Hérodote*, vol. 4, n. 43, p. 39-74.

Guillouet, J., Pauquet, P., 2012. *L'accession sociale sécurisée en Ile-de-France entre 2006 et 2011*, Rapport IAU-IDF.

Halbert, L., 2005. « Le desserrement intra-métropolitain des emplois d'intermédiation : une tentative de mesure et d'interprétation dans le cas de la région métropolitaine parisienne », *Géographie, économie, société*, vol. Vol. 7, n. 1, p. 1-20.

Halbert, L., 2007. « From sectors to functions: producer services, metropolization and agglomeration forces in the Ile-de-France region », *Belgeo*, vol. 1, p. 73-94.

Halpern, C., 2010. « Décision », *in* Boussaguet, L., Jacquot, S., Ravinet, P., *Dictionnaire des politiques publiques*, p. 201-210.

Hamnett, C., 1995. « Les changements socio-économiques à Londres. Croissance des catégories tertiaires qualifiées ou polarisation ? », *Sociétés contemporaines*, vol. 22, n. 1, p. 15-32.

Hamnett, C., 1997. « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », *Strates*, n. 9, p. 23.

Herbert, B., 2008. *Accession à la propriété. Les aides des communautés urbaines et des communautés d'agglomération*.

Hérodote, 1986. « Après les banlieues rouges », *Hérodote*, vol. 4, n. 43.

IAU IdF, 2011. *L'habitat dégradé et indigne en Île-de-France, enjeux et politiques*, 145 p.

IAU IdF, 2013. *Atlas des Franciliens*, IAU Ile-de-France, 232 p.

Imbert, C., 2005. *Les ancrages des habitants des villes nouvelles franciliennes : des bassins de vie en construction*, Thèse de doctorat sous la direction de Thérèse Saint-Julien, Université Panthéon-Sorbonne, Paris, France, 371 p.

INSEE, 2009. « Recensement de la population de 2006 : retour de la croissance démographique au

centre de l'agglomération parisienne », *Ile-de-France A la page*, n. 311.

Ion, J., 2012. *S'engager dans une société d'individus*, Paris, A. Colin.

Jacquot, S., 2007. *Enjeux publics et privés du réinvestissement des espaces historiques centraux: Une étude comparée de Gênes, Valparaiso et Liverpool*, Thèse de doctorat sous la direction de Maria Gravari-Barbas, Université d'Angers, France, 641 p.

Jaillet, M.-C., 2004. « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », *Esprit*, vol. 303, p. 40-64.

Jaillet, M.-C., Perrin, É., Ménard, F., 2008. *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, Paris, PUCA, 339 p.

Jourdan, A., 2007. *L'idéal de mixité sociale à l'épreuve des pratiques et des représentations, dynamiques de peuplement dans le centre de Saint-Denis*, Mémoire de Master 1 sous la direction de Sylvie Fol, Université Paris I Panthéon-Sorbonne.

Korsu, E., 2004. « L'évitement scolaire par déménagement », *Ville, école, intégration, diversité*, vol. 139, p. 107-118.

L'Express, 2013. « Bagnolet : 8 kilos de cocaïne trouvés au garage municipal, 2 agents arrêtés », *L'EXPRESS.fr*.

Lacoste, Y., 1986. « Après les banlieues rouges? », *Hérodote*, vol. 4, n. 43, p. 3-5.

Launay, L., 2011. *Les politiques de mixité par l'habitat à l'épreuve des rapports résidentiels : Quartiers populaires et beaux quartiers à Paris et à Londres*, Thèse de doctorat, Université Paris Ouest Nanterre La Défense, France, 492 p.

Laurens, S., 2007. « "Pourquoi" et "comment" poser les questions qui fâchent ? », *Genèses*, vol. n° 69, n. 4, p. 112-127.

Le Galès, P., 1995. « Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine », *Revue française de science politique*, vol. 45, n. 1, p. 57-95.

Le Galès, P., 2012. « Social mix and urban policy », *in* Bridge, G., Butler, T., Lees, L., *Mixed communities : gentrification by stealth ?*, Bristol, the Policy press, p. 25-33.

Le Gand, P., 2013. « Crise financière et ressources des collectivités territoriales », *Revue française d'administration publique*, vol. 144, n. 4.

Le Hervet, M., 2013. *Les politiques de l'habitat à l'épreuve de la fragmentation métropolitaine : le cas de l'Ile-de-France*, Thèse de doctorat sous la direction de Jean-Claude Driant, Université Paris Est Créteil, 583 p.

Le Monde, 1980. « L'affaire de Vitry-sur-Seine relance le débat sur la répartition des familles immigrées », *Le Monde.fr*.

Le Moniteur, 2012. « La maire de Saint-Ouen, militante anti-spéculation, reçoit la légion d'honneur », *Le Moniteur.fr*.

Le Parisien, 2013. « La voiture du maire à nouveau vandalisée », *leparisien.fr*.

Le Parisien, 2013. *Une « usine » pour construire 1000 logements sociaux par an* (http://www.leparisien.fr/espace-premium/seine-saint-denis-93/une-usine-pour-construire-1000-logements-sociaux-par-an-21-09-2013-3155217.php, (consultation 18 juin 2014)).

Lechien, M.-H., 2013. « "Petite bourgeoisie nouvelle" ou "nouvelles couches moyennes salariées"? Retour sur un débat et sur un enjeu, la domination », *in* Coulangeon, P., Duval, J., *Trente ans après « La distinction » de Pierre Bourdieu*, Paris, La Découverte, p. 255-265.

Lees, L., 1994. « Rethinking gentrification : beyond the positions of economics or culture », *Progress in Human Geography*, vol. 18, n. 2, p. 137-150.

Lees, L., 2000. « A reappraisal of gentrification : towards a 'geography of gentrification'. », *Progress in Human Geography*, vol. 24, n. 3, p. 389-408.

Lees, L., 2003. « Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York City. », *Urban Studies (Routledge)*, vol. 40, n. 12, p. 2487-2509.

Lees, L., 2008. « Gentrification and Social Mixing : Towards an Inclusive Urban Renaissance? », *Urban Studies*, vol. 45, n. 12, p. 2449-2470.

Lees, L., Butler, T., Bridge, G., 2012. « Introduction: gentrification, social mix/ing and mixed communities », *in* Bridge, G., Butler, T., Lees, L., *Mixed communities : gentrification by stealth ?*, Bristol, the Policy press, p. 1-14.

Lees, L., Ley, D., 2008. « Introduction to Special Issue on Gentrification and Public Policy », *Urban Studies*, vol. 45, n. 12, p. 2379-2384.

Legrand, T., Watrin, L., 2014. La république bobo , Stock.

Lelévrier, C., 2005. « Mixité sociale, un concept opératoire? », *Cahiers de Profession banlieue*.

Lelévrier, C., 2006. « Avant-propos », *Problèmes politiques et sociaux*, n. 929, p. 5-11.

Lelévrier, C., 2010a. « Du développement social à la rénovation urbaine : ruptures ou ajustements dans les politiques de la ville », *Recherche sociale*, n. 195, p. 51-69.

Lelévrier, C., 2010b. *Action publique et trajectoires résidentielles, un autre regard sur la politique de la ville*, Thèse d'habilitation à diriger des recherches, Université Paris Est Créteil.

Lelévrier, C., 2010c. « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », *Espaces et sociétés*, vol. n° 140-141, n. 1, p. 59-74.

Lévy, J.-P., 2003. « Gentrification », *in* Ségaud, M., Brun, J., Driant, J.-C., *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, p. 199-201.

Lévy, J., Lussault, M., 2003. *Dictionnaire de la géographie*, Paris, France, Belin, 1033 p.

Lewis, O., 1978. *Les enfants de Sánchez : autobiographie d'une famille mexicaine*, Paris, Gallimard, 638 p.

Ley, D., 1986. « Alternative Explanations for Inner-City Gentrification : A Canadian Assessment. », *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 76, n. 4, p. 521-535.

Ley, D., 1994. « Gentrification and the politics of the new middle class », *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 12, n. 1, p. 53-74.

Ley, D., 2003. « Artists, aestheticisation and the field of gentrification. », *Urban Studies (Routledge)*, vol. 40, n. 12, p. 2527-2544.

Ley, D., Dobson, C., 2008. « Are there limits to gentrification ? The contexts of impeded gentrification in Vancouver », *Urban Studies*, vol. 45, n. 12, p. 2471-2498.

Magri, S., Chauveau, G., 1988. « Logement et habitat populaires, 1890-1964 », *in* Fourcaut, A., *Un siècle de banlieue parisienne, 1859-1964 : guide de recherche*, Paris, Éd. l'Harmattan, p. 101-163.

Magri, S., Topalov, C., 1990. *Villes ouvrières, 1900-1950*, Paris, L'Harmattan, 239 p.

Malezieux, J., 1991. « Anciens espaces de l'industrie et dynamique urbaine dans l'agglomération parisienne, la décentralisation de l'action économique », *Les Annales de la recherche urbaine*, n. 50, p. 21-30.

Marcou, G., 2013. « Politique du logement et planification urbaine », Présentation au colloque *Les collectivités territoriales et la politique du logement* le 18 janvier 2013, Palais du Luxembourg, Paris.

Martelli, R., 2008. *L'archipel communiste : une histoire électorale du PCF*, Paris, France, Éd. sociales, 271 p.

Martelli, R., 2010. *L'empreinte communiste : PCF et société française, 1920-2010*, Paris, France, Éditions sociales, 260 p.

Marx, K., 1847. *Le manifeste du parti communiste*.

Masclet, O., 2003. *La gauche et les cités : enquête sur un rendez-vous manqué*, Paris, France, La Dispute, 316 p.

Masclet, O., 2005. « Du "bastion" au "ghetto", le communisme municipal en butte à l'immigration »,

Actes de la recherche en sciences sociales, n. 159, p. 10-25.

Maurice, R., 2013. « Compte-à-rebours », *in* Boulay, G., Buhot, C., *Les mots du foncier : dictionnaire critique*, Paris, France, ADEF éditions, p. 102-103.

Maurin, E., 2003. « Un destin social incertain et métissé », *Informations sociales*, n. 106.

Maurin, E., 2004. *Le ghetto français : enquête sur le séparatisme social*, Paris, Seuil, 95 p.

Maurin, E., 2009. *La peur du déclassement : une sociologie des récessions*, Paris, France, Seuil, 93 p.

Maurin, L., 2003. « Photo de classe », *Informations sociales*, n. 106.

Mayer, N., 2003. « Le vote des classes moyennes », *Informations sociales*, n. 106.

Merlin, P., Choay, F., 2010. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, 3e édition mise à jour, Paris, PUF.

Miot, Y., 2012. *Face à la décroissance urbaine, l'attractivité résidentielle? Le cas des villes de tradition industrielle de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne*, Thèse de doctorat sous la direction de Didier Paris, Université Lille 1 Sciences et Technologie, Lille, 442 p.

Mischi, J., 2007. « Le PCF et les classes populaires », *Nouvelles FondationS*, vol. n° 6, n. 2, p. 15-23.

Morel Journel, C., Sala Pala, V., 2012. « Le peuplement, catégorie montante des politiques urbaines néolibérales ? », *Métropoles*, n. 10.

Musselin, C., 2010. « Approche organisationnelle », *in* Boussaguet, L., Jacquot, S., Ravinet, P., *Dictionnaire des politiques publiques*, p. 76-82.

Nez, H. & Talpin, J., 2010. « Généalogies de la démocratie participative en banlieue rouge : un renouvellement du communisme municipal en trompe-l'œil ?» *Genèses*, 79(2), p.97-115.

Oberti, M., 2007. « Chapitre 6. Gentrification et école dans les banlieues populaires », in *L'école dans la ville. Ségrégation - mixité - carte scolaire*, Presses de Sciences Po, p. 133-149.

Oberti, M., 2007. *L'école dans la ville: ségrégation, mixité, carte scolaire*, Paris, France, Presses de Sciences Po, 302 p.

Oberti, M., 2007b. « Chapitre 6. Gentrification et école dans les banlieues populaires », *in L'école dans la ville. Ségrégation - mixité - carte scolaire*, Presses de Sciences Po, p. 133-149.

Oberti, M., Préteceille, E., 2004. « Les classes moyennes et la ségrégation urbaine », *Education et sociétés*, vol. 14, n. 2, p. 135-153.

Palet, L., 2013. *Le recours à la sociologie dans un mode de gestion publique locales : le cas de la Seine-Saint-Denis*, Mémoire de recherche de Master 2, Institut d'Etudes Politiques de Paris, Paris, France, 119 p.

Pasquier, R., 2010. « Politiques locales », *Dictionnaire des politiques publiques*, p. 446-452.

Pattaroni, L., Kaufmann, V., Thomas, M.-P., 2012. « The Dynamics of Multifaceted Gentrification: A Comparative Analysis of the Trajectories of Six Neighbourhoods in the Île-de-France Region », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 36, n. 6, p. 1223-1241.

Paulay, T., 2009. *Les collectivités locales et la crise financière : une mise en perspective*, Cities Alliance - AFDParis.

Pennetier, C., Viet-Depaule, N., 1988. « Les municipalités et l'évolution politique et sociale des communes de banlieue (milieu XIXe siècle - milieu XXe siècle) », *in* Fourcaut, A., *Un siècle de banlieue parisienne, 1859-1964 : guide de recherche*, Paris, Éd. l'Harmattan, p. 189-205.

Pennetier, C., Viet-Depaule, N., 1992. « Biographies croisées des maires de banlieue », *in* Fourcaut, A., *Banlieue rouge, 1920-1960 : années Thorez, années Gabin : archétype du populaire, banc d'essai des modernités*, Paris, France, Éd. Autrement, p. 182-196.

Persyn, N., 2013. « Réserve foncière », *in* Boulay, G., Buhot, C. (dir.), *Les mots du foncier : dictionnaire critique*, Paris, France, ADEF éditions, p. 132-133.

Phillips, M., 2004. « Other geographies of gentrification. », *Progress in Human Geography*, vol. 28, n. 1,

p. 5-30.

Pinson, G., 2009. *Gouverner la ville par projet : urbanisme et gouvernance des villes européennes*, Paris, France, Presses de Sciences Po, 420 p.

Pinson, G., Régnier, H., 2012. « Différenciation et standardisation dans la(es) politique(s) urbaine(s) », *in* Douillet, A.-C., Faure, A., Halpern, C., *L'action publique locale dans tous ses états: différenciation et standardisation*, Paris, l'Harmattan, p. 163-177.

Pinson, G., Sala Pala, V., 2007. « Peut-on vraiment se passer de l'entretien en sociologie de l'action publique ? », *Revue française de science politique*, vol. 5, n. 57, p. 555-597.

Pistre, P., 2012. *Renouveaux des campagnes françaises : évolutions démographiques, dynamiques spatiales et recomposition sociales*, Thèse de doctorat sous la direction de Catherine Rhein, Université Paris Diderot - Paris 7, France, 407 p.

Pollard, J., 2009. *Acteurs économiques et régulation politique : les promoteurs immobiliers au centre des politiques du logement dans les régions de Paris et de Madrid*, Thèse de doctorat, Institut d'études politiques, Paris, 530 p.

Pollard, J., 2010. « Soutenir le marché : les nouveaux instruments de la politique du logement », *Sociologie du travail*, vol. 52, p. 323-339.

Poupeau, F., François, J.-C., 2008. *Le sens du placement : ségrégation résidentielle et ségrégation scolaire*, Paris, France, Raisons d'agir, 228 p.

Pourtout, B., 2008. « La première loi de programmation de logements sociaux. La loi Loucheur et les offices publics d'HBM dans l'agglomération parisienne (1928-1939) », *in* Bellanger, E., Girault, J., *Villes de banlieues : personnel communal, élus locaux et politiques urbaines en banlieue parisienne au XXe siècle*, [Grâne], Créaphis, p. 109-118.

Pouvreau, B., 2009. « *Quand communisme municipal rimait avec laboratoire urbain (1944-1986)* », Communication au colloque *Les Territoires du Communisme Municipal*, Paris, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

Préteceille, E., 2003. *La division sociale de l'espace francilien. Typologie socioprofessionnelle 1999 et transformations de l'espace résidentiel 1990-99*. Rapport de recherche, Observatoire sociologique du changement, 150 p.

Préteceille, E., 2006. « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre polarisation et mixité », *Sociétés Contemporaines*, n. 62, p. 69-93.

Préteceille, E., 2007. « Is gentrification a useful paradigm to analyse social changes in the Paris metropolis? », *Environment and Planning A*, vol. 39, n. 1, p. 10-31.

Profession banlieue, 2013. *Se loger, une question régionale*, 122 p.

Prost, A., 1986. « Préface », *in* Fourcaut, A., *Bobigny, banlieue rouge*, Paris : Éd. ouvrières, France, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques.

Raad, L., 2008. *Mixité sociale et pratiques des couches moyennes dans le centre de Saint-Denis*. Mémoire de recherche de Master 1 sous la direction de Sylvie Fol, Université Paris 1, 180 p.

Raad, L., 2009. *Gentrification et mixité sociale dans le centre de Saint-Denis, le rôle des politiques publiques et des stratégies résidentielles*. Mémoire de recherche de Master 1 sous la direction de Sylvie Fol, Université Paris 1, 210 p.

Raad, L., 2012. « Pratiques et représentations des couches moyennes en banlieue rouge : stratégies résidentielles et ancrage territorial », *Espaces et sociétés*, vol. n° 148-149, n. 1, p. 91-110.

Raad, L., 2013. « Stratégies résidentielles des classes moyennes : articuler « stratégies » et trajectoire sociale », *Atelier des doctorants de l'UMR Géographie-Cités autour des travaux de P. Bourdieu, 25 octobre 2013*.

Rémy, J., 1996. « Mobilités et ancrages : vers une autre définition de la ville », *in* Hirschhorn, M., Berthelot, J.-M., *Mobilités et ancrages. Vers un nouveau mode de spatialisation*, Paris, p. 135-153.

Renard, V., 1996. « Quelques caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers », *Economie et statistique*, vol. 294.

Rérat, P.R., 2008. « Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses », *Espaces et sociétés*, vol. n° 132-133, n. 1, p. 39-56.

Rey, H., 2004. *La gauche et les classes populaires : histoire et actualité d'une mésentente*, Paris, France, Éd. la Découverte.

Rey, H., Roy, J., 1986. « Quelques réflexions sur l'évolution électorale d'un département de la banlieue parisienne : la Seine-Saint-Denis », *Hérodote*, vol. 4, n. 43, p. 6-38.

Rhein, C., 1988. « Croissance urbaine et peuplement des banlieues, emploi et structures d'emploi », *in* Fourcaut, A., *Un siècle de banlieue parisienne, 1859-1964 : guide de recherche*, Paris, Éd. l'Harmattan, p. 25-47.

Rhein, C., 1991. « Ségrégation et mobilité résidentielle, la diffusion des couches moyennes », *Les Annales de la recherche urbaine*, n. 50, p. 64-71.

Rhein, C., 1998. « Couches sociales et structures des ménages. Le cas du Grand Paris », *Revue de géographie de Lyon,* vol. 73, n. 1, p. 83-91.

Rhein, C., 1998. « Ségrégation résidentielle et parc de logements (1920-1990) », *in* Girault, J., *Ouvriers en banlieue, XIXe-XXe siècle*, Paris, Éd. de l'Atelier- Éd ouvrières, p. 195-217.

Rhein, C., 2000. « Structures sociales en Île-de-France », in Pumain, D., Mattei, M-F., *Données urbaines 3*, Paris, France, Anthropos, p. 211-224.

Rhein, C., 2005. *Tissu industriel, planification spatiale des activités économiques et rapports sociopolitiques dans la métropole parisienne (1920-1950)*. Rapport au PUCA, LADYSS, Paris.

Rhein, C., 2007. « Changements sociaux et transformations de l'espace », *in* Saint-Julien, T., Le Goix, R., *La métropole parisienne, centralités inégalités proximités*, Paris, Belin, p. 139-163.

Ribardière, A., 2005. *Précarité sociale : quand les mailles s'en mêlent,* Université Paris I Panthéon-Sorbonne, Paris, France.

Ribardière, A., 2007. « Les contextes locaux de la précarité sociale », *in* Saint-Julien, T., Le Goix, R., *La métropole parisienne, centralités inégalités proximités*, Paris, Belin, p. 165-183.

Ripoll, F., 2013. « Quelle dimension spatiale des structures sociales chez Bourdieu? Localisations résidentielles et jeux d'échelles dans La Distinction », *in* Coulangeon, P., Duval, J., *Trente ans après « La distinction » de Pierre Bourdieu*, Paris, La Découverte.

Ripoll, F., Tissot, S., 2010. « La dimension spatiale des ressources sociales », *Regards sociologiques*, vol. 40, p. 5-7.

Roche, E., 2010. *Territoires institutionnels et vécus de la participation en Europe: la démocratie en question au travers de trois expériences (Saint-Denis, Reggio Emilia, Berlin)*. Thèse de doctorat, École doctorale de l'École des hautes études en sciences sociales.

Roncayolo, M., 1997. *La ville et ses territoires*, Paris, France, Gallimard, 285 p.

Roncayolo, M., 1998. « 2ème partie, La production de la ville », *in* Agulhon, M. (dir), *La ville de l'âge industriel : le cycle haussmannien*, Paris, France, Éd. du Seuil, p. 75-167.

Roncayolo, M., 2001. *Histoire de la France urbaine, tome 5. La ville aujourd'hui : mutations urbaines, décentralisation et crise du citadin*, Paris, France, Éd. du Seuil, 898 p.

Rose, D., 1984. « Rethinking gentrification : beyond the uneven development of marxist urban theory », *Environment and Planning D : Society and Space*, vol. 1, p. 47-74.

Rose, D., 2006. « Les atouts des quartiers en voie de gentrification: du discours municipal à celui des acheteurs. Le cas de Montréal », *Sociétés Contemporaines*, n. 63, p. 39-61.

Rose, D., Germain, A., Bacqué, M.-H., Bridge, G., Fijalkow, Y., Slater, T., 2012. « 'Social Mix' and Neighbourhood Revitalization in a Transatlantic Perspective: Comparing Local Policy Discourses and Expectations in Paris (France), Bristol (UK) and Montréal (Canada) », *International Journal of Urban and Regional Research*, p. 430-450.

Rougé, L., 2007. « Inégale mobilité et urbanité par défaut des périurbains modestes toulousains » *EspaceTemps.net*. Disponible à : http://www.espacestemps.net/en/articles/inegale-mobilite-et-urbanite-par-defaut-des-periurbains-modestes-toulousains-en/ [Consulté le septembre 7, 2014].

Rousseau, M., 2011. *Vendre la ville (post)industrielle : Capitalisme, pouvoir et politiques d'image à Roubaix et à Sheffield (1945-2010)*, Thèse de doctorat sous la direction de Gilles Pinson, Université Jean Monnet de Saint-Etienne, Lyon, France.

Sagot, M., 2006. « Les territoires de pauvreté en Ile-de-France. Etat des lieux. », *Note Rapide*, n. 407.

Sagot, M., 2006. « Les territoires de pauvreté en Ile-de-France. Typologie des territoires. », Note Rapide, n. 408.

Sagot, M., 2012. Les dynamiques sociales à l'oeuvre en Seine-Saint-Denis, IAU IDF.

Sagot, M., 2013. Géographie sociale et habitat en Île-de-France, IAU IDF, 93 p.

Sala Pala, V., 2013. *Discriminations ethniques : les politiques du logement social en France et en Angleterre*, Presses universitaires de Rennes.

Sassen, S., 1996. *La ville globale : New York, Londres, Tokyo*, Paris, Descartes & Cie, 530 p.

Ségaud, M., Brun, J., Driant, J.-C., Lévy, J.-P., 2003. *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin.

Sencébé, Y., 2004. « Être ici, être d'ici », *Ethnologie française*, vol. 34, n. 1, p. 23-29.

Simon, 1995. « La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation, Belleville, Paris 20ème », *Cahiers Internationaux de Sociologie*, n. 68, p. 161-190.

Simon, P., 1997. « Les usages sociaux de la rue dans un quartier cosmopolite », *Espaces et sociétés*, vol. 90, n. 2, p. 43-68.

Slater, T., 2006. « The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 30, n. 4, p. 737-757.

Smith, N., 1979. « Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People », *Journal of the American Planning Association*, vol. 45, n. 4, p. 538-548.

Smith, N., 1982. « Gentrification and Uneven Development », *Economic Geography*, vol. 58, n. 2, p. 139-155.

Smith, N., 1996. *The new urban frontier : gentrification and the revanchist city*, London, Routledge, 262 p.

Smith, N., 2002. « New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. », *Antipode*, vol. 34, n. 3, p. 427-450.

Soudek, U., 2014. *Les enjeux et impacts sociaux potentiels du développement économique dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés : le cas du centre ancien de Saint-Denis*, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Mémoire de recherche de Master Urbanisme et Aménagement sous la direction d'Isabelle Géneau de Lamarlière, 185 p.

Subra, P., 2012. De la banlieue rouge à la banlieue rose. In *Le Grand Paris : géopolitique d'une ville mondiale*. Perspectives géopolitiques. Paris, France: A. Colin, p. 261-289.

Subra, P., 2012a. « De la banlieue rouge à la banlieue rose. 2012, année paradoxale pour le PCF », *Métropolitiques*.

Subra, P., 2012b. *Le Grand Paris : géopolitique d'une ville mondiale*, Paris, France, A. Colin, DL 2012, 335 p.

Tellier, T., 2007. *Le temps des HLM 1945-1975 : la saga urbaine des Trente Glorieuses*, Paris, Autrement, 219 p.

Ter Minassian, H., 2010. *Ciutat Vella entre réhabilitation et gentrification : politiques publiques et changements sociaux dans le centre ancien de Barcelone (1980-2008)*, Thèse de doctorat sous la direction de Martine Berger et Horacio Capel, Université Paris I Panthéon-Sorbonne.

Tissot, S., 2005. « Une "discrimination informelle" ? », *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 159, n. 4,

p. 54-69.

Tissot, S., 2011. *De bons voisins : enquête dans un quartier de la bourgeoisie progressiste*, Paris, France, Raisons d'agir, 313 p.

Topalov, C., 1987. *Le logement en France : histoire d'une marchandise impossible*, Paris, France, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 437 p.

Van Zanten, A., 2001. *L'école de la périphérie : scolarité et ségrégation en banlieue*, Paris, France, Presses universitaires de France, 440 p.

Van Zanten, A., 2010. « Déménager ou coloniser le collège du quartier ? Les choix résidentiels et scolaires des classes moyennes et supérieures dans la banlieue parisienne », *in* Authier, J.-Y., Bonvalet, C., Lévy, J.-P., *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, p. 149-167.

Van Zanten, A., 2013. « La compétition entre fractions des classes moyennes supérieures et la mobilisation des capitaux autour des choix scolaires », *in* Coulangeon, P., Duval, J., *Trente ans après « La distinction » de Pierre Bourdieu*, Paris, La Découverte, p. 278-289.

Vermeersch, S., 2011. « Bien vivre au-delà du « périph » : les compromis des classes moyennes », *Sociétés contemporaines*, vol. n° 83, n. 3, p. 131-154.

Vicario, L., Monje, P.M.M., 2003. « Another "Guggenheim effect"? the generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao. », *Urban Studies (Routledge)*, vol. 40, n. 12, p. 2383-2400.

Vignal, C., 2010. « Arbitrages résidentiels au sein des couples confrontés à la délocalisation de leur entreprise », *in* Authier, J.-Y., Bonvalet, C., Lévy, J.-P., *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, p. 185-205.

Vigour, C., 2005. *La comparaison dans les sciences sociales : pratiques et méthodes*, Paris, France, La Découverte, 335 p.

Vilmin, T., 2008. *L'aménagement urbain en France : une approche systémique pour construire des stratégies d'aménagement durable*, Lyon, CERTU, 216 p.

Vionnet, P., 2013. « Modifications PLU : bricolages et petits services entre amis avec l'identité et l'avenir de Bagnolet comme victimes », *Blog Bagnolet Montreuil, l'essor parisien*.

Wacquant, L., 2008. « Relocating Gentrification: The Working Class, Science and the State in Recent Urban Research », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 32, n. 1, p. 198-205.

Werner, M., Zimmermann, B., 2003. « Penser l'histoire croisée : entre empirie et réflexivité », *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, vol. 58, n. 1, p. 7-36.

Zukin, S., 1982. *Loft living : culture and capital in urban change*, Baltimore, The Johns Hopkins University Press, 212 p.

Sources documentaires

Saint-Denis

Documents de planification

- Contrat de développement territorial 2014-2030, Plaine Commune, *Territoire de la culture et de la création*, 11 avril 2013, document signé le 22 janvier 2014, 268 p.
- Schéma de cohérence territoriale, Communauté d'agglomération Plaine Commune, document approuvé par le conseil communautaire le 23 octobre 2007
- ANRU, Contrat territorial de rénovation urbaine, protocole de coordination pour la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, Plaine Commune, 25 janvier 2007, 22 p.
- ANRU, Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Saint-Denis, 2006-2011, 53 p.
- Programme de rénovation urbaine de Saint-Denis, Revue de Projet n°3, Dossier de présentation, Saint-Denis & Plaine Commune, 27 novembre 2013, 116 p.
- Reconstruction de l'offre de logement social démoli (bilan du 1 pour 1), Contrat Territorial de Rénovation Urbaine, Plaine Commune, juillet 2013

PLH et habitat

- Programme local de l'habitat 2010-2015, Plaine Commune, 15 décembre 2010
- Bilan triennal 2010-2012 du Programme local de l'habitat 2010-2015 de Plaine Commune, Direction de l'habitat, septembre 2013
- Bilan des garanties d'emprunt et des subventions pour l'habitat social votées par la communauté d'agglomération Plaine Commune depuis sa création, Direction de l'habitat Service habitat neuf et social, Bureau communautaire du 8 janvier 2014
- Bilans globaux d'activité, partie habitat, 2012, 2011 et 2010
- Projet de programme d'actions du PLH communautaire 2005-2009, communauté d'agglomération Plaine Commune, décembre 2005
- *Accession sociale à la propriété – Quelle définition locale ?* Rapport d'orientation, bureau communautaire de Plaine Commune, 29 mars 2012

Convention Qualité

- Charte Qualité Constructions Neuves, Communauté d'agglomération de Plaine Commune, 2006
- Convention Qualité Constructions Neuves, Plaine Commune, version du 17 juin 2011

PNRQAD

- Convention pluriannuelle pour la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers anciens Dégradés du centre-ville de Saint-Denis, 2010-2016, signée le 14 octobre 2010, 42 p.
- Charte partenariale relative à la mise en œuvre du PNRQAD de Saint-Denis entre des bailleurs sociaux, Plaine Commune, Saint-Denis et Action Logement, décembre 2011
- Bilan d'activité au terme d'une année de mise en œuvre du PNRQAD de Saint-Denis, novembre 2011, 8 p.
- Bilan intermédiaire du PNRQAD de Saint-Denis 2011-2012, UT habitat de Saint-Denis, janvier 2013, 22 p.
- Etude pré-opérationnelle pour la requalification de l'habitat dégradé du centre-ville de Saint-Denis, Diagnostic, Bureaux d'études G.T.C. – Gers – Fortin Architecture-Urbanisme, septembre 2007, 107 p.
- Etude pré-opérationnelle de mise en œuvre du volet commercial du PNRQAD, Document de synthèse, Bureau d'études Objectif Ville, mars 2013, 61 p.
- Compte-rendu de la réunion du bilan mi-parcours du PNRQAD de Saint-Denis, U. Soudek, 22 novembre 2013

Etudes diverses

- *Scénario de croissance et besoins d'équipements à l'échelle de l'agglomération*, « Etude Equipements, services et modes de vie » Plaine Commune, 11 février 2010, Bureau d'études Algoé
- *Quartier Bel-Air, Etude pré-opérationnelle d'aménagement*, Bureau d'études Faubourg 234, octobre 2008, 165 p.
- Etude urbaine centre-ville de Saint-Denis, dossier minute, août 2007, Faubourg 234, 171 p.
- Document de travail Plaine Commune/Saint-Denis, périmètre Condroyer, EPFIF/ Saint-Denis/Plaine Commune, janvier 2010

PLU (toujours en cours d'élaboration)

- Saint-Denis, diagnostic PLU, version décembre 2008 (CD Rom)
- PADD Saint-Denis, document de travail, avril 2009

Notes internes

- Convention qualité de réhabilitation du parc privé, rapport au conseil communautaire du 28 juin 2011 (Rapporteur : Bernard Vincent)
- « Accession sociale à la propriété : quelle définition locale ? », rapport d'orientation au bureau communautaire du 29 mars 2012 (Rapporteur : Bernard Vincent)

Liste des colloques ou séminaires :

Compte-rendu du séminaire municipal de 2007 sur les dynamiques sociales et urbaines à Saint-Denis, in *Saint-Denis au fur et à mesure*, n°51, 2008

« La fin du communisme municipal ? », Séminaire de recherche sur la Seine-Saint-Denis organisé par le CEVIPOF, 4 janvier 2011 (avec l'adjoint à l'aménagement).

« 'Bobos' en Seine-Saint-Denis : regards sur la gentrification », Séminaire de recherche sur la Seine-Saint-Denis organisé par le CEVIPOF, 13 décembre 2011 (avec adjoint à l'aménagement)

« Autour des cent ans des Offices HLM, de la loi Bonnevay à nos jours, colloque international organisé par XXX, mairie de Saint-Denis, février 2012, (en présence du maire et de l'adjoint à l'aménagement)

« Que reste-t-il de la banlieue rouge ? », Séminaire de recherche sur la Seine-Saint-Denis organisé par le CEVIPOF, 23 octobre 2012 (en présence de Patrick Braouezec)

« Collectivités locales et logement », Colloque organisé par le groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement et de l'habitat (GRIDAUH), Sénat, Paris (en présence de l'adjoint à l'aménagement)

« Habitat indigne dans la métropole parisienne : quelle mobilisation des territoires ? », Colloque organisé par la Ville d'Aubervilliers, la Ville de Paris, Plaine Commune et le syndicat mixte Paris Métropole, 16 avril 2013 à Aubervilliers (en présence de Patrick Braouezec)

« Plaine Commune : la fabrique de l'image », Conférence organisée par l'Atelier international du Grand Paris, 25 avril 2013, avec Patrick Braouezec et Julien Beller (directeur du 6B)

Pour une nouvelle politique du logement en Seine-Saint-Denis », Rencontre organisée par Profession Banlieue, 26 juin 2013, Bobigny

Bagnolet

Documents de planification

- Plan local d'urbanisme adopté le 10 février 2011
- Contrat de développement territorial, Est Ensemble La fabrique du Grand Paris, juin 2013, signé le 21 février 2014

Habitat

- Démographie et habitat, étude diagnostic sur la ville de Bagnolet, Bureau d'études Orgeco, Janvier 2011, 135 p.

Série d'études habitat sur 6 secteurs :

- *De la porte à la colline de Bagnolet, l'axe Gallieni-La Noue*, Convention d'étude entre la Ville de Bagnolet et l'APUR, mars 2010
- Etudes urbaines et projets pour le centre-ville de Bagnolet et la nouvelle mairie, Patrick Céleste, octobre 2009
- Etude urbaine quartier de la Dhuys, rapport final, Brès & Mariolle, janvier 2010
- Les Coutures : Bagnolet ville populaire et moderne, UAPS, septembre 2009
- Le Plateau : étude préalable à la création d'un écoquartier, Mutabilis Paysage, novembre 2009
- Malassis agence RVA (je n'ai pas l'étude).

- Convention partenariale avec l'ANRU, projet de rénovation urbaine de Bagnolet, 23 avril 2009

Autres

- Chambre régionale des comptes d'Ile-de-France, 2012. Commune de Bagnolet, rapport d'observations définitives. Exercice de 2004 et les suivants.

Vitry-sur-Seine

Documents de planification

- Programme local de l'habitat 2012-2017, Vitry-sur-Seine
- Programme local de l'habitat, Vitry-sur-Seine, juin 2005
- Plan local d'urbanisme, Vitry-sur-Seine, mars 2006
- Plan local d'urbanisme, Vitry-sur-Seine, approuvé le 18 décembre 2013
- Compte-rendu du Conseil Municipal du 17 mai 2006, approbation définitive du PLU
- Contrat de développement territorial les Grandes Ardoines (Alfortville, Choisy-le-Roi, Vitry-sur-Seine), 22 mai 2013

- Vitry-sur-Seine, Charte promoteurs secteur diffus, novembre 2013, 8 p.

- Etude pré-opérationnelle d'OPAH, Ville de Vitry, Diagnostic du périmètre, Etude copropriété dégradée, Codal Pact 94, mars 2005, 165 p.
- Bilan OPAH 1999-2001, quartier du Port-à-l'Anglais, Principales caractéristiques et résultats, 2 p.
- Bilan des 3 premières années d'OPAH, juillet 2006-juillet 2009, 1 p.
- Convention partenariale, opération de renouvellement urbain Balzac – Touraine – Marronniers, Ville de Vitry-sur-Seine, Janvier 2007

Autres municipalités communistes

- Charte qualité habitat, Ivry-sur-Seine, février 2008, 54 p.
- Développement du logement social, charte sur la qualité et les coûts d'acquisition en VEFA, Ville de Nanterre, Direction de l'habitat, 4 p.
- Charte promoteur, Saint-Ouen, 2011
- Charte de l'habitat de la ville de Bobigny, février 2007, 14 p.
- Convention pluriannuelle pour la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers anciens Dégradés du centre-ville d'Aubervilliers 2011-2017, signée le 17 décembre 2010, 150 p.

Articles de presse et de revues professionnelles sur les terrains :

Grollier, Karine. « Saint-Denis cherche la réconciliation ». *Traits urbains*, n°59, fév-mars 2013, pp. 30-35.

Lenfant, Marylène. « Premier bilan du PNRQAD : l'effort se maintient contre l'insalubrité », *Journal de Saint-Denis*, 27 novembre 2013

Liste des entretiens d'acteurs

Saint-Denis et Plaine Commune

N° entretien	Institution	Fonctions	Date
n° 1, 2 et 3	Saint-Denis et Plaine Commune	Adjoint au maire délégué à l'urbanisme, l'aménagement et la politique foncière, à l'habitat et l'hygiène de l'habitat, et au domaine Vice-Président à l'aménagement et l'urbanisme à Plaine Commune Président de Plaine Commune Habitat Président de la Coopérative d'accession sociale à la propriété Président de Bâtiplaine	(1) 2005 (entretien réalisé par S. Fol) (2) juin 2008 (3) décembre 2013
n° 4	Plaine Commune	Directrice Unité Territoriale de l'habitat Saint-Denis	mars 2009
n° 5	Plaine Commune	Responsable du pôle construction neuve à Plaine Commune	mars 2009
n° 6	Ville de Saint-Denis	Directrice de la démarche-quartier Porte de Paris/Stade de France	mars 2009
n° 7	Plaine Commune	Responsable projet de territoire Plaine Commune (SCOT)	février 2010
n° 8	Plaine Commune	Chargée de projet centre-ville et concertation PLU	février 2010
n° 9	Plaine Commune	Chef de projet habitat privé (Epinay sur Seine et Stains)	décembre 2011
n° 10	Plaine Commune	Responsable secteur aménagement Saint-Denis centre	décembre 2011
n° 11	Plaine Commune	Responsable observatoire de l'habitat, PLH	décembre 2011
n° 12	Plaine Commune	Coordonateur service Amélioration de l'habitat privé	janvier 2012
n° 13	Plaine Commune	Directrice Unité Territoriale Rénovation Urbaine Saint-Denis	janvier 2012
n° 14	Plaine Commune	Directrice de l'habitat	février 2012
n° 15 et 16	Plaine Commune	Responsable du service foncier de Plaine Commune	(15) février 2012 (16) avril 2014
n° 17	Plaine Commune	Directrice de la Stratégie Territoriale	mars 2012
n° 18	Plaine Commune	Responsable secteur aménagement Plaine	mars 2012
n° 19	Plaine Commune	Directeur du Développement économique	avril 2012
n° 20	Plaine Commune	Directeur de l'habitat Ancien directeur de l'habitat de Saint-Ouen	Janvier 2014

Bagnolet

N° entretien	Institution	Fonctions	Date
n° 21	Ville de Bagnolet	Directrice de l'urbanisme	décembre 2011
n° 22	Ville de Bagnolet	Directrice de l'habitat	janvier 2012
n° 23	Ville de Bagnolet	Ancien maire-adjoint à l'urbanisme de 2001 à 2007 Président de l'association *Bagnolet Ecologie*	février 2012

Vitry-sur-Seine

N° entretien	Institution	Fonctions	Date
n° 24	Ville de Vitry-sur-Seine	Directrice de l'urbanisme	mars 2010
n° 25 et 26	Ville de Vitry-sur-Seine	Directrice de l'habitat	(25) avril 2010 (26) juin 2013 (entretien réalisé par L. Akchar)
n° 27	Ville de Vitry-sur-Seine	Service habitat, responsable pôle habitat privé	avril 2010
n° 28	Ville de Vitry-sur-Seine	Service habitat, responsable pôle logement social	juin 2013 (entretien réalisé par L. Akchar)
n° 29	Ville de Vitry-sur-Seine	Adjoint au maire délégué à l'aménagement, l'urbanisme, l'habitat et le développement économique	juin 2013 (entretien réalisé par L. Akchar)

Table des matières

Sommaire 1

Préambule : Premiers pas en banlieue rouge et naissance de l'objet de recherche 1

Introduction générale 3

Transformations sociales en banlieue rouge et politiques locales de l'habitat ..4

L'âge d'or de la banlieue rouge : identité locale et communisme municipal 4

La décomposition du modèle de la banlieue rouge depuis les années 1970 5

Transformations sociales et politiques locales de l'habitat 6

Articuler l'analyse des politiques locales de l'habitat et des stratégies des classes moyennes 7

Les dynamiques de peuplement, situées à l'interaction entre marché, politiques publiques et mobilités résidentielles des ménages 7

Les stratégies résidentielles et l'ancrage territorial des classes moyennes 9

Position de thèse : articuler l'analyse des politiques locales de l'habitat et des stratégies des classes moyennes 13

Problématique et hypothèses de recherche 15

Problématique de la thèse 15

Questions et hypothèses de recherche 15

a) Transformations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge : permanences et mutations 15

b) Stratégies résidentielles et inscription territoriale des classes moyennes : quelle influence du contexte local ? 18

c) Interactions entre politiques locales de l'habitat et stratégies des classes moyennes 21

Une enquête de terrain dans trois villes de la banlieue rouge, Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine 22

Comparer les terrains : des classes moyennes minoritaires dans des espaces populaires en transformation urbaine et sociale 22

a) Saint-Denis, archétype de la banlieue rouge 23

b) Bagnolet, ville historique du communisme municipal 25

c) Vitry-sur-Seine 26

d) Comparer les terrains 28

Les deux volets de l'enquête de terrain 28

a) Le volet politiques locales de l'habitat 28

b) Le volet stratégies des classes moyennes : une position particulière liée à une proximité sociale et résidentielle aux enquêtés 37

Plan de la thèse 43

Partie I - Cadre théorique et contextuel de l'objet de recherche

Chapitre 1. Cadrage théorique : de la gentrification au lien entre politiques locales de l'habitat et rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes 47

1.1. Positionnement par rapport au cadre théorique de la gentrification 48
1.1.1. Une extension sémantique et spatiale du concept de gentrification qui pose question 48
1.1.2. La vivacité des débats théoriques sur le processus de gentrification 49
1.1.3. Le rôle des politiques publiques : angle mort des théories sur la gentrification ? 51
1.1.4. Dépasser le champ des recherches sur la gentrification.....55

1.2. Croiser les travaux sur les politiques locales de l'habitat et le rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes dans les quartiers populaires.....56
1.2.1. Peuplement et politiques locales de l'habitat 56
a) L'objet politiques locales de l'habitat : quelle marge de manœuvre de l'échelon local ?.....56
b) Les objectifs contradictoires des politiques locales de l'habitat : entre droit au logement et mixité sociale 61
c) Les classes moyennes, un modèle social pour les classes populaires ? 64
1.2.2. Rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes dans les quartiers populaires 65
a) Liminaire : classes sociales, classes moyennes 65
• Une définition pluridimensionnelle des classes sociales 65
• La pertinence d'une analyse basée sur les classes sociales.....67
• Les classes moyennes, « un ensemble composite traversé de clivages et d'oppositions multiples » (Bosc, 2008) 69
• « Les classes moyennes à la dérive » ? 71
b) Stratégies résidentielles des classes moyennes : le choix d'habiter un quartier populaire.....73
c) Inscription territoriale des classes moyennes, rapport au quartier et à la mixité sociale 76

1.3. Conclusion 80

Chapitre 2. De la formation de la banlieue rouge à l'éclatement de l'identité locale 83

2.1. Naissance et âge d'or de la banlieue rouge (XIX^{ème} siècle – 1977).....84
2.1.1. Formation de la banlieue rouge 84
a) La formation des banlieues ouvrières ou industrielles 84
b) Conquête des municipalités et essor de l'implantation communiste en banlieue.....86
2.1.2. L'âge d'or de la banlieue rouge (1935-1977) 88
a) La banlieue rouge comme identité locale 89
b) Politiques locales en banlieue rouge : une spécificité des politiques urbaines et des politiques du logement ?.....91
• La période d'incubation de l'entre-deux-guerres : vers la « municipalisation » du logement social..... 92
• L'ère des grands ensembles : le logement social comme pilier des politiques locales communistes..... 94

2.2. Crise et recompositions depuis les années 1970 : la fin de la banlieue rouge ? 99

2.2.1. Désindustrialisation et transformations de la structure de l'emploi 101
a) Mutations productives et désindustrialisation de la banlieue rouge 101
b) L'éclatement de la classe ouvrière 103
c) Un processus de déclin économique et démographique 104
d) L'évolution des stratégies de développement économique en banlieue rouge : un essor différencié du secteur tertiaire encouragé par les politiques locales 106
2.2.2. Transformations de la base sociale et électorale des municipalités communistes 108
a) Le déclin du groupe ouvrier 108
b) L'accroissement de la population étrangère et immigrée 109
c) Crise urbaine des grands ensembles et transformations du peuplement dans le parc de logement social 111
2.2.3. La fin de la banlieue rouge ? 112

2.3. Conclusion 118

Chapitre 3. Transformations socio-spatiales en banlieue rouge depuis les années 1990, entre gentrification et paupérisation 121

3.1. La banlieue rouge, un espace populaire dont l'homogénéité socio-spatiale s'est renforcée depuis les années 1990 122
• Des espaces populaires marqués par la prégnance de la pauvreté et de la précarité 122
3.1.1. Quelles évolutions depuis 1990 : gentrification ou renforcement de l'homogénéité socio-spatiale ? 125
a) Un processus de gentrification en banlieue rouge ? 125
b) Un accroissement de l'homogénéité socio-spatiale de la banlieue rouge et une paupérisation marquée dans le nord de la Seine-Saint-Denis 130
c) Des divisions socio-spatiales très marquées à l'échelle infracommunale 132

3.2. Analyse des transformations sociales en banlieue rouge (1990-2010) : des espaces qui restent très populaires 134
• Précisions méthodologiques 134
3.2.1. Transformations de la structure sociale en banlieue rouge depuis 1990 : un embourgeoisement limité 135
3.2.2. Des transformations socio-spatiales contrastées : une progression des catégories moyennes et supérieures limitée, et un maintien du caractère populaire 139
a) Une progression limitée des catégories moyennes et supérieures 148
b) Un déclin des ouvriers, mais une croissance des employés 150
c) Le lien entre transformations sociales et mobilités résidentielles 152

3.3. Conclusion 153

Conclusion de la première partie 157

Partie II - Transformations des politiques locales de l'habitat : quelle place des classes moyennes ?

Chapitre 4. Logement social : continuer à produire et diversifier pour favoriser la mixité sociale..... 163

4.1. Continuer à produire du logement social : une priorité affirmée des politiques de l'habitat en banlieue rouge..... 163

4.1.1. Des objectifs ambitieux de production de logement social..... 164

• Bagnolet : une révision à la baisse des objectifs de production de logement social.....166

• Saint-Denis : une baisse de la production de logement social, pour réduire le poids du parc social dans la ville.....167

• Vitry-sur-Seine : maintenir le poids du parc social dans la ville 168

4.1.2. Soutien à la production de logement social : outils financiers et réglementaires 168

a) Le soutien financier à la production de logement social : un contexte très contraint.....168

• Des aides financières importantes, mais ciblées sur les principaux bailleurs locaux 170

• La cession de foncier à prix préférentiels pour encourager la production de logement social 174

• L'enjeu central de la négociation avec l'Etat de l'enveloppe des aides à la pierre : « l'art de négocier avec l'adversaire sans renier ses convictions »[2]?.....176

b) Les outils de réglementation pour favoriser la production de logement social 183

4.1.3. Les effets des stratégies de production sur l'offre en logements sociaux : stabilité du poids du parc social à Vitry, recul à Bagnolet et Saint-Denis 187

a) Vitry-sur-Seine : le maintien du taux de logement social autour de 40 %.....188

b) Bagnolet : un recul encore modéré du parc social.....189

c) Saint-Denis : un recul marqué du parc social depuis 1999 190

4.2. Favoriser la mixité sociale dans le parc social..... 193

4.2.1. Une vision « généraliste » du parc social..... 193

4.2.2. Les injonctions de l'Etat en banlieue rouge : produire des logements PLS pour « rééquilibrer » l'offre de logement social 195

4.2.3. Les objectifs de production en banlieue rouge : des logements sociaux diversifiés pour favoriser la mixité sociale..... 196

a) Des ambitions élevées de production de logements PLAI, impossibles à tenir 199

• Vitry : une forte opposition à l'Etat ; « se battre » pour produire des logements très sociaux.....199

• Saint-Denis : la revendication d'un logement « encore plus social » que le PLAI.....202

b) Le développement du PLS : du logement social pour les salariés du territoire et les classes moyennes 204

• Une production importante de logements PLS, malgré une demande très faible.....204

• Une offre de logement destinée aux salariés du territoire.....207

c) Le décalage entre la demande de logement social et l'offre produite 210

4.2.4. Négocier des exonérations aux surloyers pour favoriser le maintien des classes moyennes dans le parc social 211

4.3. Les limites de la mixité sociale dans le parc social : diversifier l'offre de logement dans les quartiers d'habitat social..... 214

4.3.1. Un exemple emblématique de l'échec des stratégies de mixité sociale dans le parc social : vers un déconventionnement du logement social dans le centre-ville rénové de Saint-Denis ?..... 214

4.3.2. Une diversification variable de l'offre de logements selon les projets de rénovation urbaine 217

4.4. Conclusion 220

Chapitre 5. Le développement du logement privé et de l'accession sociale à la propriété : réguler pour produire des logements abordables ? 223

5.1. Le développement de la promotion immobilière privée en banlieue rouge : de « l'ennemi de classe » à un acteur partenaire 223

5.1.1. Une « frilosité » à l'égard des promoteurs immobiliers jusqu'aux années 1990 224

5.1.2. La rupture : l'ouverture de la banlieue rouge à la promotion immobilière depuis les années 1990, « laisser faire le marché » 225

a) Saint-Denis : une ouverture à la promotion immobilière dans le cadre du projet de transformation urbaine de la Plaine Saint-Denis 226

b) Vitry-sur-Seine : un développement de la promotion immobilière depuis les années 2000, amené à prendre son essor dans le cadre de l'OIN 228

c) Bagnolet : une ouverture massive et opaque à la promotion immobilière privée depuis 2009 230

5.1.3. Réguler la production de logement privé 232

a) Un contexte de pression foncière et immobilière qui conduit à mettre en place des régulations 232

b) Les chartes de l'habitat, des outils de négociation entre collectivités et promoteurs immobiliers caractéristiques des municipalités communistes 235

• Saint-Denis : une convention pour contenir l'inflation foncière, limiter la part des investisseurs et prévenir la dégradation des copropriétés 236

• Vitry-sur-Seine : une charte promoteur récente qui formalise des pratiques de négociation avec les promoteurs à l'œuvre depuis une dizaine d'années 257

• Bagnolet : une régulation très faible de la promotion immobilière 260

• L'affichage des « règles du jeu » dans les chartes de l'habitat : une innovation de Saint-Denis qui s'est diffusée à d'autres collectivités de la banlieue rouge 263

5.1.4. Le développement du logement privé pour fixer et attirer des classes moyennes ... 264

5.2. Développer l'accession sociale à la propriété 266

5.2.1. Secteur de l'accession sociale à la propriété et rôle des collectivités locales 266

5.2.2. Saint-Denis : la création d'une coopérative d'HLM pour favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes ; une régulation de l'accession sociale 269

5.2.3. Vitry-sur-Seine : une réflexion émergente pour développer l'accession sociale à la propriété 279

5.2.4. Bagnolet : pas de stratégie pour développer l'accession sociale à la propriété 281

5.3. Conclusion 282

Chapitre 6. Diversifier l'offre de logement et le peuplement à travers les projets urbains 285

6.1. Produire des quartiers mixtes en diversifiant l'offre de logement dans les projets urbains 285

6.1.1. Saint-Denis, un territoire en transformation urbaine 287

6.1.2. Vitry-sur-Seine : l'essor des opérations d'aménagement depuis les années 2000 291
6.1.3. Bagnolet : une mobilisation très limitée des opérations d'aménagement..... 293

6.2. Revaloriser le centre-ville de Saint-Denis et diversifier son peuplement : un enjeu central dans les politiques locales depuis les années 2000 295
6.2.1. Un discours centré sur la dégradation et la paupérisation du centre-ville, nuançant l'existence d'un processus de gentrification 295
6.2.2. De nombreux projets urbains pour revaloriser le centre et encourager sa diversification sociale 299
a) Le projet de transformation des espaces publics dans le centre-ville de Saint-Denis (2005-2008) : encourager la rénovation de l'habitat dégradé 300
b) Le PNRQAD et les paradoxes de la lutte contre l'habitat indigne : la disparition du parc social de fait 303
• Les justifications du PNRQAD : l'inefficacité des dispositifs incitatifs 303
• La création du PNRQAD par l'Etat : le retour à des outils de restructuration lourde dans la lutte contre l'habitat indigne.....306
• Le PNRQAD de Saint-Denis : « priorité au centre-ville ».....309
• Les effets du PNRQAD sur l'offre de logement et le peuplement.....314
c) La stratégie de redynamisation commerciale du centre-ville de Saint-Denis.....322
d) Conclusion : une stratégie globale de revalorisation du centre-ville de Saint-Denis.....324

6.3. Conclusion 324

Conclusion de la deuxième partie 327

Partie III - Stratégies résidentielles et inscription territoriale des classes moyennes : quelles interactions avec les politiques locales ?

Chapitre 7. Stratégies résidentielles des classes moyennes : habiter en banlieue rouge pour satisfaire des exigences de logement.....335

7.1. Tissu urbain et composition sociale des quartiers enquêtés 335
7.1.1. Morphologie urbaine des quartiers étudiés : une diversité des tissus urbains 335
a) Bagnolet : du centre ancien au tissu faubourien des Coutures, en passant par les quartiers d'habitat individuel.....335
b) Saint-Denis : le centre ancien et la Plaine Saint-Denis.....342
7.1.2. Caractéristiques sociales et transformations sociales..... 349

7.2. Trajectoires sociales et résidentielles des classes moyennes 354
7.2.1. Caractéristiques et trajectoires sociales des enquêtés 354
7.2.2. Diversité des parcours résidentiels : une majorité de ménages qui quittent Paris, mais des origines résidentielles variées 356
7.2.3. Des mobilités résidentielles principalement motivées par une installation en couple ou la naissance d'un enfant..... 358

7.3. Analyse des stratégies résidentielles : la banlieue rouge, un choix par défaut ? 359

7.3.1. Nuancer le rôle des contraintes économiques : les stratégies résidentielles des classes moyennes comme « ajustement des espérances subjectives aux chances objectives »..... 359
a) L'influence des prix de l'immobilier dans le choix de localisation résidentielle 360
• Quitter Paris pour satisfaire des exigences de logement.....361
• Une recherche de logement centrée d'emblée sur la proche banlieue.....363
b) Satisfaire des aspirations à l'égard du logement.....365
• Habiter un logement ancien.....367
• Habiter une maison 368
• Le confort et la modernité des logements neufs 369
c) Rester à proximité de la capitale 371
7.3.2. Le quartier : un choix par défaut ?..... 374
a) Influence des représentations urbaines dans les choix résidentiels et appropriation patrimoniale 375
• Bagnolet la méconnue : « On connaissait pas du tout Bagnolet »..... 376
• Saint-Denis : entre centralité historique et centralité en devenir 381
b) Une préférence pour les quartiers populaires ?.....390
• Un choix résidentiel qui révèle une préférence pour les quartiers populaires.....391
• Un quartier trop populaire 394
• Des variations du rapport à la mixité sociale selon les quartiers étudiés ?.....396

7.4. Conclusion 400

Chapitre 8. Pratiques du quartier et investissement dans la vie locale des classes moyennes.....403

8.1. Pratiques locales des classes moyennes : fréquentation des commerces et lieux culturels 403
8.1.1. Usages et représentations des commerces alimentaires..... 404
a) Une fréquentation locale assez marquée, mais aussi des pratiques d'évitement et d'approvisionnement en dehors du quartier pour certains produits.....406
b) La représentation des commerces, emblématique du rapport à la mixité sociale.....411
8.1.2. Rapport des classes moyennes à l'offre culturelle locale..... 411
a) Politiques culturelles en banlieue rouge et offre culturelle à Saint-Denis et Bagnolet 412
b) Représentations et usages de l'offre culturelle locale 416

8.2. La diversité des formes d'investissement dans la vie locale des classes moyennes..... 419
8.2.1. « Redresser » les copropriétés..... 420
8.2.2. Une implication dans les instances locales de démocratie participative pour influencer les politiques locales ? 422
a) Spécificité des dispositifs participatifs en banlieue rouge : la démocratie participative pour rétablir la proximité entre municipalité et population 422
b) Saint-Denis : l'investissement des classes moyennes dans les démarches-quartiers pour influencer les politiques locales et améliorer « le territoire » 424
• Le petit marché biologique de la Place Parmentier : l'appropriation de l'espace public par et pour les classes moyennes orchestrée par la démarche quartier.....432
8.2.3. Un investissement associatif pour peser sur les politiques locales..... 436
a) Militer dans une association pour participer aux politiques locales 436
b) Le militantisme associatif contre la municipalité.....438

8.2.4. Militer dans la vie politique locale à Saint-Denis, du soutien à la municipalité communiste aux mouvements d'opposition 443
a) Les militants de gauche qui soutiennent la municipalité communiste 444
b) Militer pour renverser la municipalité communiste : *Saint-Denis Citoyen*, une liste d'habitants sans étiquette politique créée par des classes moyennes aux élections municipales de 2008 445
8.2.5. L'investissement des classes moyennes dans l'animation culturelle de leur quartier 451
a) Le 6B : la création d'un lieu culturel par les classes moyennes qui transforme l'image de Saint-Denis 455
b) Interactions entre politiques culturelles et stratégies des classes moyennes : des différences importantes entre Bagnolet et Saint-Denis 460
• Saint-Denis : l'importance de la culture dans la nouvelle identité locale, qui associe classes populaires et classes moyennes 460
• Bagnolet : une valorisation des cultures populaires, peu de soutien aux formes de création culturelle et artistique des classes moyennes 462

8.3. Conclusion 464

Chapitre 9. Rapport à la mixité sociale et ancrage territorial des classes moyennes 467

9.1. Les pratiques des classes moyennes à l'égard de la mixité sociale : construction d'un entre soi et évitement scolaire 467
9.1.1. Inscription dans les réseaux de sociabilité locaux : la construction d'un entre-soi.. 468
a) Variation du degré d'inscription dans les réseaux de sociabilité locaux selon la structure familiale, l'ancienneté dans le quartier, les projets résidentiels et les caractéristiques professionnelles 468
b) La construction de réseaux de voisinage socialement sélectifs : les « communautés »[B] de classes moyennes 470
• La formation de réseaux de sociabilité entre les couples avec enfant qui partagent des conditions d'existence proches 470
• S'investir dans la vie locale pour tisser des relations de sociabilité locales 472
• Des relations socialement sélectives dans le voisinage immédiat 473
9.1.2. Des pratiques d'évitement scolaire très répandues pour assurer une reproduction sociale 478

9.2. Une typologie pour analyser le rapport à la mixité sociale et les formes d'investissement local 485
9.2.1. Présentation de la typologie : méthode de construction et d'analyse 486
a) Construction de la typologie : une démarche inductive pour rendre compte de la complexité et la diversité des rapports au quartier et à la mixité sociale 486
b) Comprendre la diversité des rapports à la mixité sociale au prisme des trajectoires sociales et résidentielles des classes moyennes 490
9.2.2. Les classes moyennes ouvertes à la mixité sociale et satisfaites d'habiter dans un quartier populaire 491
a) Les contemplateurs, la mixité sociale comme un décor 491
b) Les affirmateurs, valoriser son quartier et exprimer une domination symbolique en s'investissant dans la vie locale pour compenser des positions sociales intermédiaires 496
c) Les solidaires, assurés de leur position sociale, s'engagent auprès des populations défavorisées 499
9.2.3. Un rapport négatif à la mixité sociale : du retrait de la vie locale à la mobilisation pour

encourager la gentrification 509
a) Les démissionnaires : quitter la banlieue rouge pour assurer sa reproduction sociale 509
b) Les promoteurs de la gentrification : « faire sa place » 515
9.2.4. Conclusion et apports de la typologie 524
a) L'importance des trajectoires sociales pour comprendre le rapport à la mixité sociale des classes moyennes 524

9.3. Conclusion : ancrage territorial et stabilité résidentielle des classes moyennes en banlieue rouge 528

Conclusion de la troisième partie 533

Conclusion générale 537

Transformations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge : ruptures et continuités 537
Transformations des politiques locales de l'habitat en banlieue rouge : entre classes moyennes et classes populaires 537
Continuités des politiques locales de l'habitat : le maintien d'un fort interventionnisme et de pratiques caractéristiques du communisme municipal 539

Stratégies résidentielles et inscription territoriale des classes moyennes, interactions avec les politiques locales 540

Annexes 545

Bibliographie 565

Sources documentaires 582

Liste des entretiens d'acteurs 588

Table des matières 591

Table des figures et illustrations 600

Table des figures et illustrations

Carte 0. Localisation des terrains de recherche.....24

Figure 1.1. : Répartition des compétences dans le domaine de l'habitat 60
Encadré 1.1. Typologies sur le rapport à l'espace résidentiel des classes moyennes habitant les quartiers populaires 78

Carte 2.1. Couleur politique des municipalités de proche banlieue en 1925, 1935 et 1977 .89
Carte 2.2. Taux de logement social en petite couronne et en banlieue rouge en 2010.....97
Carte 2.3. Longévité des maires communistes entre 1945 et 2001 dans les limites de l'ancienne Seine-banlieue..... 101
Figure 2.1. Evolution de la part des catégories socio-professionnelles dans l'emploi de la population active occupée de 25 à 54 ans entre 1968 et 2010 en banlieue rouge 102
Figure 2.2. Le décalage entre structure de l'emploi et structure de la population résidante en banlieue rouge et à Saint-Denis en 2010 (part des catégories socio-professionnelles) 105
Figure 2.4. Croissance démographique en banlieue rouge depuis 1968 106
Figure 2.5. Comparaison des structures de l'emploi à Bagnolet, Saint-Denis, Vitry-sur-Seine et en banlieue rouge : part des différentes catégories socio-professionnelles dans les emplois au lieu de travail en 2010 107
Figure 2.6. Evolution de la part des catégories socio-professionnelles des actifs résidents de 25 à 54 ans en banlieue rouge de 1968 à 2010 109
Figure 2.8. Taux d'étrangers et d'immigrés dans la population en banlieue rouge, petite couronne et Ile-de-France en 2010..... 110
Carte 2.4. Couleur politique des municipalités de petite couronne en 2008 et 2014..... 116
Figure 2.9. Participation électorale rapportée à population de plus de 18 ans à Saint-Denis en 2008 au 1er tour des élections municipales..... 117
Figure 2.10. Résultats aux élections municipales de 2008 à Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine..... 118

Carte 3.1. Typologie des communes d'Île-de-France selon les revenus des ménages 124
Carte 3.2. Evolution des IRIS populaires et moyens en banlieue rouge entre 1990 et 1999 selon la typologie des évolutions socioprofessionnelles d'E. Préteceille 127
Figure 3.1. Répartition des IRIS de la banlieue rouge selon les types en 1990 et 1999..... 129
Carte 3.3. Typologie des communes d'Île-de-France selon les revenus des ménages 131
Carte 3.4. Typologie des IRIS d'Île-de-France selon le profil social de la population des ménages en 2008..... 133
Figure 3.2. Distribution sociale comparée des ménages et de la population des ménages en banlieue rouge en 2010 (en pourcentages) 135
Figure 3.3. Distribution sociale comparée de la population des ménages en banlieue rouge, petite couronne et Île-de-France en 1990 et 2010..... 136
Figure 3.4. Evolution de la part des catégories sociales détaillées dans la population des ménages en banlieue rouge entre 1990 et 2010 137

Figure 3.5. Distribution sociale comparée de la population des ménages en banlieue rouge, à Saint-Denis, Bagnolet et Vitry-sur-Seine en 1990 et 2010 138
Carte 3.5. Part des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge en 1990 et en 2010 140
Carte 3.6. Evolution en points de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge entre 1990 et 2010 141
Carte 3.7. Part des professions intermédiaires dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge en 1990 et en 2010 142
Carte 3.8. Evolution en points de la part des professions intermédiaires dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge entre 1990 et 2010 143
Carte 3.9. Part des ouvriers dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge en 1990 et en 2010 144
Carte 3.10. Evolution en points de la part des ouvriers dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge entre 1990 et 2010..... 145
Carte 3.11. Part des employés dans la population des ménages en banlieue rouge en 1990 et 2010 146
Carte 3.12. Evolution en points de la part des employés dans la population des ménages (profession de la personne de référence) en banlieue rouge entre 1990 et 2010..... 147

Figure 4.1. Evolution du nombre de demandeurs de logement social à Bagnolet et Vitry-sur-Seine au cours de la décennie 2000..... 165
Figure 4.2. Objectifs de production de logement social à Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine..... 166
Figure 4.3. Subventions de Plaine Commune pour l'habitat social..... 171
Figure 4.4. Subventions de Vitry-sur-Seine pour l'habitat social entre 2005 et 2011..... 171
Figure 4.5. Evolution du volume global de subventions votées pour l'habitat social (neuf et réhabilitation) à Plaine Commune depuis le transfert de la compétence habitat 172
Encadré 4.2. La délégation des aides à la pierre aux EPCI..... 177
Figure 4.6. Réglementations locales favorisant la production de logement social à Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine 184
Figure 4.7. Répartition des constructions neuves en opérations d'aménagement et en diffus entre 2004 et 2011 à Vitry-sur-Seine 187
Figure 4.8. Comparaison entre les objectifs de production de logement social et le bilan de la construction neuve..... 188
Figure 4.9. Evolution de la part des logements HLM parmi les résidences principales à Vitry-sur-Seine entre 1990 et 2010..... 189
Figure 4.10. Evolution de la part des logements sociaux parmi les résidences principales à Bagnolet entre 1990 et 2010 189
Figure 4.11. Evolution de la part des logements sociaux parmi les résidences principales à Saint-Denis entre 1990 et 2015 191
Figure 4.12. Loyer maximum et plafonds de ressources selon les types de conventionnement au 1er janvier 2014..... 195

Encadré 4.3. Types de conventionnement dans le logement social 196
Figure 4.13. Objectifs de production des logements locatifs sociaux par type de financement à Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine (dont ANRU) 197
Figure 4.14. Objectifs de production de logement social par type de financement dans d'autres territoires 197
Figure 4.15. Typologie des logements sociaux produits à Saint-Denis entre 1980 et 2009 203
Figure 4.16. Répartition des constructions neuves de logements sociaux par type de financement à Vitry-sur-Seine entre 2004 et 2011 204
Figure 4.17. Comparaison entre niveaux des loyers PLS et loyers secteur libre en 2014 .. 206
Figure 4.18. Ecarts entre les objectifs et la production de logements sociaux selon le type de conventionnement à Saint-Denis depuis 2010 (ANRU compris) 210
Figure 4.19. Comparaison entre le niveau de ressources des demandeurs de logement social et les objectifs de production selon les conventionnements à Vitry-sur-Seine 211
Figure 4.20. Projets de rénovation urbaine dans les terrains 219

Figure 5.1. Programmation des constructions de logements à Saint-Denis et Plaine Commune entre 2010 et 2015 (en équivalents logements) 227
Figure 5.2. Construction de logements à Vitry-sur-Seine par type de logements entre 1995 et 2012 229
Figure 5.3. Nombre de logements autorisés entre 2004 et 2013 à Bagnolet 230
Figure 5.4. Evolution de l'indice du prix des logements anciens en petite couronne et Ile-de-France, par trimestre, de 1996 à 2013 (base 100 au 1er trimestre 2010) 233
Figure 5.5. Evolution de la valeur du m² moyen dans l'ancien à Bagnolet, Saint-Denis et Vitry-sur-Seine et en petite couronne entre 1996 et 2006 233
Figure 5.6. Prix des logements neufs commercialisés par des promoteurs en petite couronne entre 1995 et 2012 234
Encadré 5.1. La convention qualité constructions neuves de Plaine Commune 237
Figure 5.7. Le respect des prescriptions de la convention qualité constructions neuves dans les opérations de logement entre juillet 2011 et novembre 2012 à Plaine Commune 241
Figure 5.8. Origine géographique des acquéreurs propriétaires occupants à Saint-Denis et Plaine Commune (programmes en cours de commercialisation) 242
Encadré 5.2. La Charte promoteur de Saint-Ouen 244
Encadré 5.3. Lien entre prix fonciers et prix immobiliers dans les marchés promoteur et aménageur 246
Encadré 5.4. La Charte promoteur de Vitry-sur-Seine 257
Encadré 5.5. Le dispositif de sécurisation HLM 267
Figure 5.9. Outils destinés à favoriser l'accession sociale à la propriété 268
Encadré 5.6. L'opération de la rue des Fresnes à Saint-Denis, 1ère opération de la CAPS 272

Figure 6.1. Répartition par quartier des logements construits entre 2000 et 2007 à Saint-Denis 289
Carte 6.1. Saint-Denis, un territoire en transformation urbaine 290
Figure 6.2. Répartition par quartier des logements construits entre 2004 et 2011 à Vitry-sur-Seine 291
Carte 6.2. Projets urbains à Vitry-sur-Seine 292
Carte 6.3. Opérations d'aménagement et projets à Bagnolet (PNRQAD, ZAC et PRU). 294
Figure 6.3. Caractéristiques du parc de logement dans le centre-ville de Saint-Denis en 2005 présentées dans le diagnostic sur l'habitat dégradé 304
Encadré 6.1. Les outils de lutte contre l'habitat indigne 308
Encadré 6.2. Le projet PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis 313

Figure 7.1. Le tissu urbain dans le centre-ville de Bagnolet 336
Figure 7.2. Le tissu urbain dans le quartier centre sud 337
Figure 7.3. Le tissu urbain des Coutures 338
Photographie 7.1. Une rue du centre-ville de Bagnolet (rue Charles Graindorge) 339
Photographie 7.2. Le lotissement Bellevue dans le quartier centre sud 339
Photographie 7.3. Le lotissement Viénotville dans le quartier centre sud 340
Figure 7.4. Principales caractéristiques des résidences principales dans les quartiers enquêtés à Bagnolet 342
Figure 7.5. Principales caractéristiques des résidences principales dans les quartiers enquêtés à Saint-Denis 344
Figure 7.6. Le tissu urbain dans le centre ancien de Saint-Denis 345
Figure 7.7. Le tissu urbain à la Plaine Saint-Denis (nord) 346
Figure 7.8. Le tissu urbain à la Plaine Saint-Denis (sud) 347
Photographie 7.4. Logements bourgeois dans le centre ancien de Saint-Denis (rue Catulienne) 348
Photographie7.5. Logements ouvriers réhabilités dans le centre ancien de Saint-Denis .. 348
Photographie 7.6. Le square Fratellini à la Plaine Saint-Denis, à proximité de la Gare Saint-Denis Stade de France 349
Figure 7.9. Distribution sociale comparée de la population des ménages dans le centre ancien de Saint-Denis, à la Plaine Saint-Denis et à Saint-Denis en 2010 350
Figure 7.10. Distribution sociale comparée de la population des ménages dans le centre-ville de Bagnolet, aux Coutures et à Bagnolet en 2010 350
Figure 7.11. Evolution de la part des catégories sociales dans la population des ménages dans le centre ancien de Saint-Denis entre 1990 et 2010 352
Figure 7.12. Evolution de la part des catégories sociales dans la population des ménages à la Plaine Saint-Denis entre 1990 et 2010 352
Figure 7.13. Evolution de la part des catégories sociales dans la population des ménages dans le centre-ville de Bagnolet entre 1990 et 2010 353
Figure 7.14. Evolution de la part des catégories sociales dans la population des ménages aux Coutures de Bagnolet entre 1990 et 2010 353
Figure 7.15. Les caractéristiques sociales des enquêtés 355
Figure 7.16. Des enquêtés aux origines résidentielles variées 357

Photographie 7.7. La maison de Daniel, un ancien atelier de 250 m² réhabilité..... 366
Photographie 7.8. L'ancienne menuiserie réhabilitée par Yves et ses amis dans les années 1990 (centre de Bagnolet)..... 368
Photographie 7.9. Le logement de Sabrina, un duplex de 105 m² à la Plaine Saint-Denis 371
Photographie 7.10. La copropriété fermée de Marine, le « paradis » 377

Photographie 8.1. Principales rues commerçantes des terrains étudiés : la rue Sadi Carnot à Bagnolet et la rue de la République à Saint-Denis..... 405
Carte 8.1. Principaux commerces fréquentés par les enquêtés résidant dans le centre de Saint-Denis et dans le centre de Bagnolet 408
Photographie 8.2. Marché du centre de Saint-Denis 410
Encadré 8.1. La critique des boucheries halal, révélatrice d'un rapport négatif à la mixité sociale 412
Carte 8.2. Principaux équipements culturels à Saint-Denis..... 414
Carte 8.3. Principaux équipements culturels à Bagnolet..... 415
Figure 8.1. Pratiques culturelles des enquêtés dans leur quartier et en-dehors..... 417
Encadré 8.2. Le contexte spécifique de la démocratie participative à Saint-Denis : des démarches-quartiers fortement contrôlées par la municipalité 423
Figure 8.2. Communication sur le petit marché biologique dans la presse locale 434
Encadré 8.3. Le programme électoral de la liste Saint-Denis Citoyen 447
Figure 8.3. Résultats du premier tour des élections municipales à Saint-Denis en 2008... 450
Encadré 8.4. Le 6B, un lieu de création et diffusion artistique créé par les classes moyennes au cœur d'une zone en renouvellement urbain, le quartier Gare-Confluence 455
Photo 8.3. Le Festival de la Fabrique à Rêves au 6B..... 456

Figure 9.1. Typologie : rapport à la mixité sociale et formes d'investissement local..... 488
Figure 9.2. Répartition des types selon les villes..... 489
Encadré 9.1. Aider les populations Roms à autoconstruire leur logement, une initiative de solidaires dionysiens soutenue par Plaine Commune 500
Figure 9.3. Principales caractéristiques sociales et résidentielles des types..... 526