



**HAL**  
open science

# Impacts de la rénovation urbaine sur les représentations sociales des quartiers de la politique de la ville : exemple du quartier Teisseire à Grenoble.

Karin Schaeffer

## ► To cite this version:

Karin Schaeffer. Impacts de la rénovation urbaine sur les représentations sociales des quartiers de la politique de la ville : exemple du quartier Teisseire à Grenoble.. Géographie. Université Grenoble Alpes [2020-..], 2023. Français. NNT : 2023GRALH006 . tel-04190096

**HAL Id: tel-04190096**

**<https://theses.hal.science/tel-04190096>**

Submitted on 29 Aug 2023

**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.

## THÈSE

Pour obtenir le grade de

**DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ GRENOBLE ALPES**

École doctorale : SHPT - Sciences de l'homme, du Politique et du Territoire

Spécialité : Urbanisme - Mention aménagement

Unité de recherche : Pacte, Laboratoire des sciences sociales

# Impacts de la rénovation urbaine sur les représentations sociales des quartiers de la politique de la ville : exemple du quartier Teisseire à Grenoble

## Impacts of urban renewal on social representations of urban political districts: the example of the renovated Teisseire district in Grenoble

Présentée par

**Karin SCHAEFFER**

### Direction de thèse

**Paulette DUARTE**

Maître de Conférences, Université Grenoble Alpes.

Directrice de thèse

### Rapporteurs

**Christine LELÉVRIER**

*Professeure des universités, École d'Urbanisme de Paris-Est-Créteil*

**Thibault TELLIER**

*Professeur des universités, Sciences po de Rennes*

Thèse soutenue publiquement le **21 mars 2023** devant le jury composé de

**Paulette DUARTE**

Maître de Conférences, Université Grenoble Alpes.

**Christine LELÉVRIER**

*Professeure des universités, École d'Urbanisme de Paris-Est-Créteil*

**Thibault TELLIER**

*Professeur des universités, Sciences po de Rennes*

**Marie-Christine JAILLET**

*Directrice de recherche, CNRS, délégation Occitanie Ouest*

**Frédéric SANTAMARIA**

*Professeur des universités, Université Grenoble Alpes*

Directrice de thèse

Rapporteuse

Rapporteur

Examinatrice

Président





*« Personne ne sait mieux que toi, sage Kublaï, qu'il ne faut jamais confondre la ville avec le discours qui la décrit. Et pourtant entre la ville et le discours, il y a un rapport »*

*(Calvino, 1996, p.75)*



## REMERCIEMENTS

---

Avant tout, je tenais à exprimer ma reconnaissance à Christine Lelévrier et Thibault Tellier qui ont répondu favorablement à notre demande d'être rapporteurs et membres du jury de ma thèse. Je les remercie chaleureusement d'avoir accepté cette tâche. J'adresse aussi mes remerciements à Marie-Christine Jaillet et Frédéric Santamaria qui me font l'honneur de prendre part au jury.

La thèse semble être un temps de grande solitude, cependant, c'est surtout un temps précieux, mis à part, qui m'a permis de questionner et d'enrichir mes pratiques en matière d'urbanisme. Durant ces années, j'ai pu aussi rencontrer des personnes exceptionnelles qui m'ont énormément apporté tant sur un plan personnel que professionnel. C'est pourquoi, je tenais à remercier Paulette Duarte qui m'a consacré de son temps avec patience. Je retiens ses conseils pertinents et la confiance qu'elle m'a accordée. Je la remercie enfin, de m'avoir permis de participer au projet de recherche pédagogique OIKONET à Manchester et Bratislava et d'avoir accepté de coécrire un article sur les premiers résultats de mes recherches. Je la remercie pour toutes les fois où elle m'a confié des missions d'enseignement.

Je remercie aussi Nicolas Buclet et Emmanuel Roux pour leurs conseils au fil des années à l'occasion du comité de suivi de thèse.

A ces remerciements, j'associe mes collègues doctorants qui ont partagé le parcours Collectivités Publiques et Organisations Internationales (C.P.O.I.) à l'école doctorale ainsi que Pascale qui a su fédérer le groupe.

Au terme de ce parcours, je remercie toutes les personnes que j'ai pu côtoyer et celles qui ont partagé mon quotidien professionnel dans les quartiers de la politique de la ville.

J'ai une pensée particulière pour Valérie qui a accepté de lire et relire mon manuscrit à quelques jours de sa finalisation.

Il me faut aussi adresser des remerciements à mes enfants qui n'ont eu de cesse de m'encourager.

Enfin, ce travail a aussi été rendu possible par la disponibilité de celles et ceux qui ont bien voulu parler du quartier Teisseire et qui m'ont accueillie avec confiance et bienveillance.





# RÉSUMÉ

---

## ***Impacts de la rénovation urbaine sur les représentations sociales des quartiers de la politique de la ville : exemple du quartier rénové de Teisseire à Grenoble***

Depuis les années 1950, la physionomie des villes françaises a été marquée par les grands ensembles. Plébiscité au début de son édification, ce modèle urbain inspiré du Mouvement moderne, laisse rapidement place aux premières problématiques qui lui sont spécifiques. Moins de 20 ans après le début de l'édification des grands ensembles, la circulaire Guichard met fin à leur construction. C'est à partir des années 1970, que les pouvoirs publics vont alterner les mesures visant des interventions sur les bâtiments et le cadre de vie des habitants. Ainsi, depuis 40 ans, la politique de la ville s'applique à transformer les quartiers de grands ensembles pour en faire des territoires comme les autres et à modifier suffisamment leur image pour les rendre attractifs.

En 2003, à la suite d'un rapport de la cour des comptes jugeant l'action publique inefficace, la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (dite « Loi Borloo ») s'inscrit dans une réforme d'ampleur de la politique de la ville, engageant près de 600 quartiers d'habitat social classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS), dans le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) confié à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Aux apports majeurs qui ont permis la requalification de la majorité des quartiers (désenclavement, restructuration urbaine, clarification et délimitation des espaces publics et espaces privés, diversification des formes et des statuts d'habitat, rénovation et la création d'équipements publics, développement de la « Maîtrise d'Ouvrage Urbaine » et de la coopération et des compétences des acteurs), apparaissent rapidement les limites de l'action urbaine à réduire les écarts entre les quartiers de la politique de la ville avec leur environnement.

Alors, si la rénovation urbaine n'a pas eu les effets escomptés (Epstein, 2012a), quels sont les impacts de cette politique publique en termes de représentations sociales et quelles sont les incidences sur l'image des quartiers et leur attractivité ? Comment les habitants de ces quartiers rénovés se les représentent et comment la rénovation urbaine a impacté les représentations sociales de leurs habitants ? Pour essayer de répondre à ces questions, la présente thèse mobilise une sociologie des représentations sociales de l'urbain et une méthode d'analyse qualitative qu'elle applique aux discours habitants issus de trois enquêtes menées au début de la rénovation, puis bien après le renouvellement du quartier de Teisseire à Grenoble.

**Mots clés :** *grands ensembles, politique de la ville, rénovation urbaine, représentations sociales, projet urbain.*



## ABSTRACT

---

### **Impacts of urban renewal on social representations of urban political districts : the example of the renovated Teisseire district in Grenoble**

Since the 1950s, the physiognomy of French cities has been marked by large housing estates. This urban model, inspired by the Modern movement, was popular at the beginning of its construction, but soon gave way to the first problems specific to it. Less than 20 years after the construction of large housing estates, the Guichard circle put an end to construction. From the 1970s onwards, public authorities alternated measures aimed towards intervening in the buildings and the living environment for the residents. Thus, for the past 40 years, urban policy has been to transform large housing estates and drastically modify their image to make them attractive.

In 2003, following a report by the Cour des Comptes (the French auditing authority) that judged public action as ineffective. The Law on orientation, and programming of cities and urban renewal (known as the "Borloo Law") was part of a major reform of urban policy. The law committed nearly 600 social housing neighborhoods classified as Sensitive Urban Zones (ZUS) to the National Urban Renewal Program (PNRU) entrusted to the National Agency for Urban Renewal (ANRU). In addition to the major contributions that have enabled the requalification of a majority of neighborhoods (opening up, urban restructuring, clarification and demolition of public and private spaces, diversification of housing forms and statuses, renovation and creation of public facilities, development of "Urban Project Management" and of the cooperation and skills of the actors). The limits of urban action to reduce neighborhood gaps between urban policy and their environment are becoming more apparent.

So, if the effects of urban renewal has not lived up to expectations (Epstein, 2012a), what are the impacts of this public policy in terms of social representations? What are the effects on the image of neighborhoods and their overall attractiveness ? How has urban renewal impacted the social representation of its residents and how do the citizens of renovated neighborhoods represent themselves ?

To try to answer these questions, my thesis uses the sociology of social representations for the urban environment and a method of qualitative analysis that they apply to the inhabitants' discourse resulting from three surveys conducted at the beginning of the renovation and well after the renewal of the Teisseire neighborhood in Grenoble.

**Keywords :** large housing, urban policy, urban renewal, social representations, urban project.



## SOMMAIRE

---

REMERCIEMENTS.....	6
RÉSUMÉ .....	8
ABSTRACT .....	10
INTRODUCTION GÉNÉRALE.....	14
CHAPITRE 1 LES GRANDS ENSEMBLES : DE L'EMBLÈME À LA STIGMATISATION .....	26
1 DE LA « CITÉ RADIEUSE » AU DÉCLIN D'UN MODÈLE URBAIN.....	30
2 EN FINIR AVEC LES GRANDS ENSEMBLES .....	61
3 VERS DES QUARTIERS COMME LES AUTRES ? .....	73
CONCLUSION CHAPITRE 1 .....	82
CHAPITRE 2 LA RÉNOVATION URBAINE DU QUARTIER TEISSEIRE À GRENOBLE.....	92
1 LE PROJET URBAIN DU QUARTIER TEISSEIRE.....	96
2 DU SCHÉMA DIRECTEUR AU PROJET URBAIN DE PANERAI .....	120
3 PREMIÈRES ÉVALUATIONS DU PROJET DE RÉNOVATION.....	142
CONCLUSION CHAPITRE 2 .....	152
CHAPITRE 3 LES REPRÉSENTATIONS SOCIALES DES QUARTIERS RÉNOVÉS.....	156
1 CONCEPT DES REPRÉSENTATIONS SOCIALES.....	160
2 CADRE MÉTHODOLOGIQUE DES REPRÉSENTATIONS SOCIALES.....	179
3 LE QUARTIER DE GRANDS ENSEMBLES : UN OBJET DE REPRÉSENTATION.....	194
CONCLUSION CHAPITRE 3 .....	204
CHAPITRE 4 LES REPRÉSENTATIONS SOCIALES DU QUARTIER RÉNOVÉ .....	208
1 AVANT LA RÉNOVATION : REPRÉSENTATIONS D'UN « QUARTIER-VILLAGE EN DÉCLIN ».....	212
2 QUELLES REPRÉSENTATIONS APRÈS LA RÉNOVATION ? .....	224
CONCLUSION CHAPITRE 4 .....	254
CONCLUSION GÉNÉRALE.....	258
BIBLIOGRAPHIE .....	270
LISTE DES FIGURES .....	294
LISTE DES TABLEAUX.....	298
SIGLES PRINCIPAUX .....	300
ANNEXE 1 RETRANSCRIPTION DES ENTRETIENS AVEC LES HABITANTS DU QUARTIER TEISSEIRE. ....	306
ANNEXE 2 RETRANSCRIPTION DES ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS DU PROJET DE RÉNOVATION DU QUARTIER TEISSEIRE. ....	386
ANNEXE 3 PHOTOGRAPHIES DU QUARTIER TEISSEIRE EN 2018 .....	442



## INTRODUCTION GÉNÉRALE

---





*« Si les cités étaient mieux connues, on n'oserait pas en parler comme il est fait parfois. Avec la certitude tranquille des faux savants qui fait oublier que, dans les quartiers, on regarde aussi la télévision. » (Delarue cité dans Epstein, 2022, p.119).*

### **Les quartiers de grands ensembles : territoires de la politique de la ville**

La construction des quartiers de grands ensembles intervient entre 1950 et 1973 dans un contexte de crise du logement, marqué par les drames de l'hiver 1954 et « *l'insurrection de la bonté* » (Castaing, 2007) de l'abbé Pierre. « *Autant qu'un choix formel et urbanistique, la construction des grands ensembles est à ses débuts la résultante de deux exigences nationales conjointes, l'une sociale, la fin du taudis et de la crise du logement, l'autre économique, la rationalisation de l'industrie française du bâtiment, dans le cadre de la modernisation planifiée de l'industrie française* » (Fourcaut, 2002, p.40). Appréciée, voire plébiscitée au début de son édification, cette architecture inspirée du Mouvement moderne, laisse rapidement place aux premières problématiques, tout d'abord en lien direct avec la forme urbaine impersonnelle, la mauvaise qualité des constructions, puis le départ des ménages les plus aisés vers les secteurs pavillonnaires. Les quartiers de grands ensembles se paupérisent. Le modèle urbain des grands ensembles est alors jugé responsable de tous les maux de ces quartiers (Bellanger et al., 2018). Les tours et les barres édifiées ne symbolisent plus qu'un urbanisme stigmatisé et rejeté. Moins de 20 ans après le début de leur édification, la directive ministérielle de mars 1973 relative aux formes d'urbanisation dites « grands ensembles » et à la lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat, communément nommée « circulaire Guichard », met fin à la construction de nouveaux grands ensembles. C'est à partir de cette période que se succèdent les mesures visant des interventions sur les bâtiments et le cadre de vie des habitants. Dès le début des années 1980, la politique de la ville apparaît alors progressivement, posant « *les jalons d'une nouvelle politique publique destinée à améliorer la vie au sein des quartiers HLM* » (Tellier, 2020. p.83). C'est ainsi que la politique de la ville va chercher à transformer les quartiers de grands ensembles pour en faire des « bouts » de ville comme les autres, à résoudre les problèmes récurrents d'insécurité, d'échec scolaire, de chômage et à instaurer une mixité sociale. La rénovation urbaine engagée en 2003, à la suite d'un rapport de la cour des comptes jugeant l'action publique des Contrats de Ville et des Grands Projets de Ville (GPV) inefficaces, entend remédier à l'image négative des quartiers de grands ensembles

associés aux Habitations à Loyer Modéré (HLM) et à une certaine « *politique de peuplement* » (Desage et al., 2014), en levant le tabou de la démolition (Donzelot, 2012), et en intervenant prioritairement sur le bâti. Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) va bénéficier de budgets importants via le guichet unique de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) afin d'opérer des transformations urbaines radicales et remédier au fort déficit d'image des quartiers de grands ensembles.

Depuis plus de 40 ans, la politique de la ville s'est structurée et s'est institutionnalisée progressivement, alternant nombre de mesures pour répondre aux enjeux des quartiers de grands ensembles et pour en changer l'image négative : Habitat et Vie Sociale (HVS), Développement Social des Quartiers (DSQ), Grands Projets de Ville (GPV) et Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Appréhender l'évolution de cette politique publique apparaît alors complexe, car ses objectifs et ses modalités de mise en œuvre ont constamment évolué (Observatoire régional de l'intégration et de la ville, 2012). « *L'action publique dans les grands ensembles est en effet traversée par une tension entre deux modèles d'action* » (Bellanger et al., 2018., p.3) : l'action sociale (HVS et DSQ) qui place l'habitant au centre d'un processus de mobilisation et d'insertion, et l'action urbaine qui cherche à agir sur le peuplement des quartiers de grands ensembles par la réhabilitation, la diversification résidentielle et l'amélioration de l'environnement urbain (Ibid.).

En 2003, la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine dite « *Loi Borloo* » perpétue quarante ans de politique de la ville en déployant des mesures pour remédier à l'exclusion socio-spatiale des quartiers de grands ensembles, « *faisant de la réduction des écarts entre les zones urbaines sensibles (ZUS) et leur environnement l'objectif unique de la politique de la ville* » (Epstein & Kirszbaum, 2019, p.34). Ainsi, près de 600 quartiers d'habitat social constituant une « *géographie prioritaire* » dans lesquels résident quatre millions d'habitants, sont engagés dans des programmes de rénovation urbaine confiés à l'ANRU. Ces territoires font l'objet d'une « *approche globale combinant des interventions à la fois sociales, urbaines, sécuritaires et économiques ; partenariat contractuel entre État et collectivités ; mobilisation des politiques dites de droit commun en faveur des quartiers ; participation des habitants ; évaluation régulière des programmes et des actions menées* » (Ibid., p.26).

### Des quartiers comme les autres ?

L'action urbaine ambitionne de « normaliser » les quartiers de grands ensembles en déployant des programmes de démolitions et de reconstruction de logements sociaux ou privés, en améliorant le parc de logements existant et en aménageant des espaces publics et résidentiels (Ibid.). Il s'agit certes d'améliorer les conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants, mais également d'influencer les comportements, les usages, de modifier suffisamment le peuplement de ces quartiers, jusqu'à en faire des « *quartiers comme les autres* » (Ibid., p.34). La médiatisation des démolitions des barres et des tours a servi l'acceptation d'une politique publique déterminée à opérer des transformations visibles (Epstein, 2012a). Cependant, au constat d'un succès nuancé sur les effets des projets de rénovation urbaine (Peigney & Allen, 2014), cette politique « *ne suscite quasiment aucune opposition et fait même l'objet d'un large consensus dans les champs administratif, politique et médiatique* » (Bellanger et al., 2018, p.3). Ainsi, plus de 40 milliards d'euros sont investis « *pour changer l'image des quartiers et promouvoir la mixité sociale, par la diversification de l'habitat et la démolition des grands ensembles d'HLM* » (Mourier, 2012, p.5). Au regard des apports majeurs de la requalification des quartiers (désenclavement, restructuration urbaine, clarification et délimitation des espaces publics et espaces privés, diversification des formes et des statuts d'habitat, rénovation et création d'équipements publics, développement de la « Maîtrise d'Ouvrage Urbaine » et de la coopération et des compétences des acteurs), apparaissent rapidement les limites de l'action urbaine à réduire les écarts entre les quartiers et leur agglomération. La diversité des quartiers, leurs atouts et potentiels intrinsèques, et leur environnement particulier sont peu articulés avec le contexte urbain territorial. Le projet urbain opère sans prendre véritablement en compte le potentiel urbain du quartier, les ressources et les dynamiques existantes qu'elles soient sociales, historiques, économiques ou même architecturales. L'impact de la rénovation urbaine sur le peuplement des quartiers de la politique de la ville « *apparaît, paradoxalement (puisque'il s'agit du principal attendu), assez limité. Les démolitions-reconstructions auraient, tout au plus, permis de freiner le processus de paupérisation, sans parvenir à inverser la tendance à l'enracinement et à l'approfondissement de la pauvreté dans ces territoires* » (Anger et al., 2018, p.9). En juin 2020, l'enquête de la Cour des comptes conclut à un effet mitigé de la rénovation urbaine : « *à la lecture des indicateurs de la politique de la ville, la difficulté que rencontre cette politique à*

*réduire véritablement l'écart entre les quartiers et l'agglomération dont ils font partie »* (Dallier, 2020, p.11). Malgré les innombrables évaluations remettant en question les effets de la politique de la ville, le Nouveau Programme National pour le Renouvellement Urbain (NPNRU) réactive et prolonge les interventions de transformation des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) engagées dans le cadre du premier volet urbain des PNRU.

### **La rénovation urbaine, quels impacts ?**

Si les transformations urbaines n'ont pas véritablement permis d'atteindre les objectifs fixés par l'ANRU, c'est à dire « *la cohésion par la mixité sociale et l'intégration par la banalisation urbaine* » (Epstein, 2012a, p.58), se pose alors la question de l'impact de cette politique publique sur l'image des quartiers, d'autant que l'action urbaine a transformé la physionomie de ces territoires de grands ensembles. Aujourd'hui, peut-on estimer que ces quartiers sont quand même devenus des quartiers comme les autres ? L'image extérieure de cet urbanisme de grands ensembles reste-t-elle encore péjorative ? Comment leurs habitants se représentent-ils leur habitat et leur cadre de vie transformés ? De quelle manière la rénovation urbaine des quartiers a-t-elle impacté les représentations sociales de leurs habitants ? Quelles sont les raisons de ces impacts ?

Cette thèse propose une analyse du quartier rénové sous l'angle de la représentation sociale permettant d'atteindre le sens de cette réalité urbaine et d'identifier l'impact de la rénovation urbaine sur les représentations des habitants. Elle mobilise une sociologie qui analyse les éléments informatifs, cognitifs, idéologiques, les croyances, les valeurs, les attitudes, les opinions ou les images à l'égard de quartiers (Duarte 2018). Proposée par Serge Moscovici (1961), la théorie des représentations sociales est un phénomène « *allant au-delà de la pensée de l'individu, voire issu des rapports intrinsèques entre celui-ci et le monde social de la culture* » (Rizkallah & Collette, 2015, p.5). Définie comme « *une forme de connaissance, socialement élaborée et partagée, ayant une visée pratique et concourant à la construction d'une réalité commune à un ensemble social* » (Jodelet, 1989, p.49), la représentation permet d'accéder à un « *savoir de sens commun* » et de mieux comprendre les individus ou groupes d'individus dans leur rapport à eux-mêmes et au monde. Appliquée à l'espace urbain rénové, la théorie des représentations sociales, permet de rendre compte des phénomènes sociaux qui s'y déroulent et d'orienter l'attention « *vers les significations sociales dont l'espace est porteur ou investi* » (Jodelet, 2015, p.96). Le quartier rénové constitue un objet de

représentations sociales élaborées par les habitants « *sur la base de leur expérience immédiate et passée* » (Ibid., p.97).

La présente recherche pose les hypothèses suivantes : les représentations sociales participent à la construction sociale de la réalité de l'espace urbain et sont des phénomènes observables et accessibles notamment par le discours. Elles sont indissociables des rapports et interactions que l'individu entretient avec les autres et son environnement. Certaines représentations peuvent se présenter comme stables ou comme changeantes et des nouvelles peuvent émerger par le biais de ces processus d'interactions.

Afin d'investiguer les effets du projet de rénovation urbaine sur les représentations sociales des habitants des quartiers rénovés, le quartier de Teisseire à Grenoble est apparu comme un choix pertinent pour les raisons suivantes : il s'agit d'un des plus anciens grands ensembles grenoblois, inscrit dans une série de programmes de la politique de la ville depuis les années 1980 ; il a bénéficié de nombreux programmes d'actions urbaines avant d'être le premier projet de rénovation urbaine en Rhône-Alpes encadré par l'ANRU, et enfin parce qu'il se distingue, notamment en termes d'aménagements urbains avec la mise en œuvre des unités résidentielles, concept de la résidentialisation qui trouve son origine dans le plan d'aménagement d'ensemble proposé par Philippe Panerai, et par le faible nombre de démolitions, dérogeant ainsi aux règles de l'ANRU. Cependant, le projet présente de nombreuses opportunités de diversification résidentielle (Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Teisseire-Jeux Olympiques), répondant à ce titre, aux objectifs de mixité sociale poursuivis par l'ANRU. Le PNRU de Teisseire a pu bénéficier à la fois de moyens financiers conséquents et d'une forte mobilisation associative et d'habitants. Enfin, il a fait l'objet de nombreuses études et évaluations depuis 2003, ainsi que divers articles scientifiques.

Un travail de comparaison a été effectué entre les représentations d'avant la rénovation et celles d'après la rénovation du quartier. La méthode d'analyse d'abord qualitative a porté sur les discours habitants issus de trois enquêtes menées dans le quartier : deux Baromètres du quartier Teisseire réalisés successivement en 2003 et 2006 et l'enquête menée auprès des habitants du quartier en 2018 et 2019. Puis, cette méthode d'analyse a été idéale-typique (Weber, 1965), c'est-à-dire qu'en accentuant des contenus et en regroupant certains, donnés de manière diffuse ou discrète, pour former une représentation sociale homogène, elle a permis de mettre en exergue les représentations sociales-types des habitants à l'égard

du quartier rénové.

### **Les représentations sociales des quartiers rénovés**

Quatre parties structurent la présente thèse. Dans une première partie, sont exposés les éléments de compréhension du déploiement de la politique de la ville dans les quartiers de grands ensembles, depuis leur construction jusqu'à la mise en œuvre de la rénovation urbaine initiée par la loi Borloo, et d'entrouvrir une réflexion sur le devenir de cette politique publique pour les vingt prochaines années à travers le NPNRU. Il s'agit aussi d'articuler l'intention urbaine avec la question de l'image du quartier de grands ensembles. Ainsi, de comprendre comment, en termes d'image, les grands ensembles, symboles de progrès social et urbain, tant plébiscités lors de leurs réalisations, ont rapidement été rejetés jusqu'à nos jours. Après avoir cerné le contexte général de la présente thèse, la deuxième partie se focalise sur le terrain d'étude et présente le quartier Teisseire à Grenoble depuis son édification dans les années 1970 jusqu'à la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine dès la fin des années 1990. Elle expose les orientations et les enjeux qui ont conduit l'action urbaine dans le quartier ainsi que la stratégie d'implication des habitants mise en œuvre dans le processus de concertation.

Au regard de la compréhension du contexte historique de l'édification des grands ensembles et du terrain d'étude choisi, la troisième partie propose de mobiliser les représentations comme outil conceptuel pour comprendre l'action urbaine appliquée dans les quartiers de la politique de la ville et pour approcher le sens que les individus donnent aux espaces rénovés. Elle parcourt la définition et l'apport théorique des représentations sociales. En effet, l'espace urbain rénové est un objet complexe à appréhender. Au regard de ce constat, il est donc pertinent d'emprunter la voie de la sociologie urbaine et des représentations sociales pour circonscrire l'objet. Pour ce faire, les orientations méthodologiques à mobiliser sont explorées, et le recours au type idéal apparaît particulièrement pertinent pour atteindre la réalité urbaine des quartiers rénovés.

A partir, des discours recueillis lors des entretiens auprès des habitants de Teisseire et des éléments du corpus (documents d'archives, projet urbain, discours des acteurs du projet urbain, etc.), les résultats d'analyse, qui ont permis d'identifier les représentations types, sont ensuite exposés dans une dernière partie. Celle-ci soumet les représentations types avant la rénovation urbaine du quartier Teisseire et après sa rénovation. Ainsi, la présente thèse

cherche à mettre en évidence les représentations types des quartiers rénovés de la politique de la ville, et à rendre compte du sens que donnent les habitants à ces espaces, en s'appuyant sur l'exemple du quartier de Teisseire.









## CHAPITRE 1 LES GRANDS ENSEMBLES : DE L'EMBLÈME À LA STIGMATISATION

---



L'objectif de ce chapitre est de comprendre comment d'une part, l'histoire des grands ensembles est étroitement liée à la reconstruction d'après-guerre et à l'émergence d'une ère nouvelle sociétale, technologique et économique, et d'autre part, de suivre la construction d'une action publique relative au logement sur un peu plus d'un siècle. Cet exercice permet de dessiner le contexte dans lequel s'est imposé le grand ensemble, d'éclairer, sans caricaturer, la situation sociale de ces espaces urbains, objets de l'intervention publique pour remédier aux nombreux dysfonctionnements, puis de considérer les enjeux de la rénovation urbaine comme réponse spatialiste aux maux sociaux.

La période particulière des trente glorieuses de « réparation » et l'édification des grands ensembles puisant son essence dans l'idéologie moderniste, sont indissociables. Il s'agit de reconstruire l'espace urbain et social, les réordonner pour que la France « *renaisse resplendissante* » (Ratouis, 2008, p.158). « *Alors, nombreux sont ceux qui pensent même que de ces « grands ensembles », peut naître une société nouvelle* » (Tissot, 2003, p.123). Débute alors, l'histoire du grand ensemble, forme urbaine prometteuse portant l'espoir d'une ère nouvelle, qui, à peine deux décennies plus tard, fera l'objet d'une circulaire<sup>1</sup> mettant fin à son édification. Ensuite, l'émergence de la politique de la ville pour résoudre les difficultés sociales de ces quartiers s'impose alors comme outil d'intervention institutionnel.

Puis, ce chapitre propose ensuite de comprendre la question sociale qui émerge des quartiers de grands ensembles se paupérisant progressivement et la « *représentation excluante* » (Lapeyronnie, 2015) qui vient s'imposer à travers le discours médiatique et politique.

---

<sup>1</sup> *Circulaire relative aux formes d'urbanisation dites « grands ensembles » et à la lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat. Circulaire du 21 mars 1973. (JORF du 5 avril 1973)*



# 1 DE LA « CITÉ RADIEUSE » AU DÉCLIN D'UN MODÈLE URBAIN

---

*« L'inauguration en 1952, par Claudius-Petit, de la Cité radieuse à Marseille construite par son ami Le Corbusier donne le nouveau tempo de l'habitat initié par l'État : innovant à la fois du point de vue architectural et social. » (Tellier, 2008, p.3)*

La forme urbaine des grands ensembles, traduite par des barres et des tours et qui avait fait l'objet d'un accueil enthousiaste, se voit « revêtir l'appellation de "cité", peu élogieuse dans l'imagerie populaire » (Masboungi, 2005, p.12). Elle devient l'objet de démolitions massives car jugée pathologique. Les quartiers de tours et de barres sont rapidement devenus les archétypes urbains de l'exclusion. Et s'ils ne l'ont pas toujours été, ce n'est pas leur forme urbaine qui a évolué mais l'image véhiculée par le biais des médias et des politiques publiques déployées depuis plus de 40 ans, au fur et à mesure de leur déqualification urbaine et du déclin social de la situation de leurs habitants.

Le recours à la démolition spectaculaire de cette architecture pathogène, à travers la mise en œuvre d'une politique publique orchestrée par l'ANRU, marque donc l'amorce d'une volonté forte de vouloir en finir avec ces grands ensembles et tout ce qu'ils génèrent. La « *table rase* » mise en œuvre par les pouvoirs publics, permettant d'exorciser le mal des grands ensembles : ghettoïsation, pauvreté, dégradations, violences..., rappelle les solutions spatialistes envisagées à travers l'éradication des bidonvilles des grandes villes françaises de l'après-guerre, dans la période des trente glorieuses.

## 1.1 Les années « glorieuses »

---

L'expression "Trente Glorieuses" empruntée à Jean Fourastié (1979), titre de son ouvrage sur la croissance exceptionnelle de l'après-guerre, utilisée par les pays en pleine expansion industrielle pour désigner les trois décennies de la fin de la seconde guerre mondiale jusqu'au premier choc pétrolier de 1973, symbolise une forte croissance économique, le plein emploi et l'accroissement du pouvoir d'achat. Elle renvoie aussi à une révolution des modes de vie, la recherche du bien-être et du bonheur, annonçant une mutation profonde de la société. Dans le champ de l'histoire économique, ces trois décennies

correspondent à deux périodes contrastées qui débutent de la Libération jusqu'en 1958, considérée comme phase de reconstruction du pays, et de la fin des années 1950 jusqu'au choc pétrolier de 1973, période d'expansion et d'ouverture du pays (Eck, 2009). Cette période correspond « à une phase particulière du développement économique [...]. Les années 1945-1975 seraient celles de la croissance, portée par les interventions de l'État-providence, par le jeu du marché libéral et par la demande des biens de consommation dits durables, tels que l'automobile, la machine à laver et le réfrigérateur » (Pawin, 2013, p.161).

Cependant, au sortir de la guerre, sont recensées 5 millions de personnes sinistrées sur une population de 40 millions de français. Un million de familles sont sans abris ou cantonnées dans des taudis et diverses installations provisoires, subissant des pénuries sévères de nourriture, de biens de consommation, de services et de transports, et le rationnement jusqu'à la fin des années 40. L'appareil productif du pays est très affaibli par les destructions et l'occupation allemande. La grande majorité des villes françaises ont été dévastées et ont subi des dommages importants sur le parc immobilier. Au déficit de logements, déjà existant de l'entre-deux-guerres, s'ajoutent les destructions importantes d'immeubles. « Près de 5 % du capital immobilier français a été détruit et des villes entières sont sous les décombres » (ibid., p.29). La croissance démographique conjuguée à l'exode rural ne fait qu'accroître les besoins en logement, plongeant la France dans une crise du logement déjà amorcée à la fin de la Première Guerre mondiale.

*« L'habitat est, en France, aussi insuffisant en qualité qu'en quantité : âge de la propriété bâtie, le défaut d'entretien se traduisent par l'inconfort des logements ; d'autre part, le nombre insuffisant des nouvelles constructions (dû à la faiblesse de la rentabilité) concomitant à l'augmentation du nombre des familles, provoque des conditions défectueuses d'occupation. Les besoins s'élèvent approximativement à cinq millions de logements auxquels il faut ajouter annuellement un ensemble de cent mille pour l'entretien du patrimoine. Les seules ressources possibles sont à trouver dans le relèvement direct ou indirect, des loyers » (« Le problème du logement », 1947, p. 39).*

Les premiers objectifs de la reconstruction sont essentiellement axés sur la remise en état des infrastructures, lourdement endommagées, et sur la réalisation d'investissements productifs, laissant la question du logement sans action à la hauteur des besoins. L'aide financière américaine apportée à la France entre 1948 et 1951 par le biais du plan Marshall sert, quasi



exclusivement, à la mise en œuvre du Plan de modernisation et d'équipement souhaité par le gouvernement de Jean Monnet<sup>2</sup>, encourageant la modernisation de l'appareil productif et les investissements massifs. Si, dans un premier temps, les prêts consentis par les États-Unis servent à l'achat de nourriture et d'essence, très vite, ils vont être affectés à l'importation de machines américaines nécessaires à la modernisation de l'industrie et à l'agriculture française (de Jarcy, 2019). La priorité est accordée à la reconstitution économique et armée du pays.

Cette situation d'après-guerre est ressentie comme mitigée quant à l'amélioration des conditions de vie, et au regard de l'urgence en matière d'habitat. Il faut attendre la fin des années 1950 pour voir la priorité à la reconstruction des infrastructures du pays et à la relance des industries, laisser la place à la planification urbaine et aux chantiers de construction de logements.

Cependant, c'est véritablement au milieu des années 1960, que le quotidien des Français commence à changer, lorsque le pays entre dans une phase de paix (fin des guerres d'Indochine et d'Algérie). La population bénéficie alors, plus directement des fruits de la croissance économique et de son impact sur les conditions de la vie quotidienne. Cette période durera finalement moins d'une décennie. À partir de 1968, les difficultés économiques, perçues tout d'abord comme passagères, constituent les signes d'une nouvelle crise et le début de la grande dépression de 1974 (Leroux, 1969). Cette période raconte plutôt l'histoire d'une croissance toute économique, omettant les « *laissés-pour-compte de la modernité* » (Pawin, 2013, p.160). Cependant, il est indéniable que les « Trente glorieuses » s'inscrivent dans le processus long d'une transformation sociétale débutée bien avant les années 1945 et qui s'est prolongée longtemps après les années 1970 : « *Désormais, l'idéal invite plutôt à être heureux, qu'à être glorieux* » (ibid.). La quête est avant tout au bonheur, à l'épanouissement personnel et l'adhésion au consumérisme, révolutionnant les normes et les valeurs d'avant-guerre.

### 1.1.1 La question des bidonvilles

En France, l'existence de taudis et la condition de mal-logés sont une réalité bien antérieure au sortir de la Seconde Guerre. Au début du 19<sup>ème</sup> siècle, la Révolution industrielle

---

<sup>2</sup> Jean Monnet (1888-1979) est commissaire général au Plan pour la reconstruction de la France de 1947 à 1952

concentre la classe ouvrière en milieu urbain, dans des conditions de vie difficile et misérable. Entre 1875 et 1914, la population urbaine passe de 12 à 18 millions, alors que la population totale du pays reste pratiquement stable. L'agglutinement en milieu urbain et le surpeuplement deviennent la règle. L'amélioration des conditions de logements des plus pauvres intéresse alors philanthropes et industriels qui seront à l'origine des premiers logements ouvriers, amorçant ainsi l'histoire du logement social en France. Cependant, au sortir de la seconde guerre mondiale, arrivent sur le territoire national, un grand nombre de travailleurs immigrés, essentiellement venus du Maghreb, attirés par l'effort de reconstruction. L'afflux de cette main-d'œuvre s'ajoute à une population issue de l'exode rural et du rapatriement des Français d'Indochine et d'Algérie, déjà très mal logée et en quête d'un logement décent. Le caractère illégal des bidonvilles (« *villes de bidons* ») et l'inexistence de leur mention sur les cartes de la ville relèguent leurs habitants dans « *des « non-lieux » d'« habitat insalubre et misérable », d'« habitat non réglementaire », « clandestin », « illicite », « marginal » ou « informel », d'« habitat bidon »* » (Cattedra, 2006, p.123). L'existence de ces habitations de fortune est finalement reconnue officiellement au début des années cinquante mais sa véritable prise en compte n'est effective que dans les années soixante. Dans un premier temps, il s'agit surtout d'une prise de conscience médiatique et la diffusion d'enquêtes et reportages à travers la presse (France-Soir, La Croix, Le Monde, Le Figaro, L'humanité...) (Gastaut, 2004). Il faut attendre le milieu des années 1960 pour que les pouvoirs publics enquêtent sur l'importance des bidonvilles en France. Ainsi, en 1966, sont dénombrés 255 bidonvilles à Paris et sa banlieue, Marseille, Lille et Toulon, regroupant essentiellement une population maghrébine (42%), mais aussi portugaises (21%), espagnoles (6%) et françaises (20%), qui cohabitent dans ces taudis (Ibid.). En plus de la misère et des conditions d'hygiène exécrables, présentes dans les bidonvilles, ce qui inquiète les pouvoirs publics, concerne l'arrivée massive dans ces territoires illégaux, des « Français Musulmans d'Algérie ». Le bidonville de Nanterre, le plus célèbre d'entre eux depuis le début du 19<sup>ème</sup> siècle, devient le théâtre de répressions policières, pendant la période de la guerre d'Algérie dans les années 1960. Le contrôle de cette population sur le territoire français, au regard de la situation algérienne et de la politique d'enrôlement des deux partis indépendantistes algériens (le Front de Libération Nationale (FLN) et le Mouvement National Algérien (MNA)), devient urgent pour

l'État français. Ce dernier met alors en place une politique du logement spécifique aux travailleurs immigrés algériens.



Figure 1. F.L.N. (France-Soir, 29 octobre 1957).

Source : archives du musée national de l'histoire et des cultures de l'immigration, CNHI.

La Société Nationale de Construction pour les Travailleurs Algériens (SONACOTRAL) créée en août 1956, va alors permettre d'accueillir dans des foyers réservés, les personnes immigrées logeant dans les bidonvilles. Cette initiative a pour objectif de reloger de manière décente la population des bidonvilles, mais elle s'inscrit dans une volonté, d'une part de contrôler spécifiquement cette population au regard des mouvements nationalistes algériens et d'autre part, « d'éduquer », par le biais de ces logements transitoires, à la vie métropolitaine urbaine

avant de pouvoir l'accueillir dans des logements d'habitation à loyer modéré (HLM)<sup>3</sup>. Au contrôle policier qui transparait à travers la mise en œuvre de cette politique urbaine et sociale de relogement, l'État va appliquer un quota de 15% de la population dans le parc d'HLM afin de limiter la concentration résidentielle des populations immigrées algériennes (Verdugo, 1999). Ce taux est peu élevé mais beaucoup d'organismes HLM regimbent à accueillir cette population, préférant la classe moyenne solvable encore présente dans leurs résidences. L'indépendance de l'Algérie va mettre un terme à la mission exclusive de la SONACOTRAL de loger les « Français Musulmans Algériens », désormais étrangers sur le territoire Français, et va élargir son action auprès de l'ensemble des travailleurs.

Pour les pouvoirs publics Le problème majeur des bidonvilles est « *au carrefour des politiques du logement et de l'immigration* » (Gastaut, 2004, p.69). La loi du 14 décembre 1964, dite « loi Debré », « *tendant à faciliter, aux fins de reconstruction ou d'aménagement, l'expropriation des terrains sur lesquels sont édifiés des locaux d'habitation insalubres et irrécupérables, communément appelés « bidonvilles »* » déclenche le processus d'éradication de ces « non-lieux » et le relogement de sa population. C'est en juillet 1970, que la « loi Vivien » vient cadrer, d'une part la définition du logement insalubre et d'autre part les moyens pour l'éradication des bidonvilles avec une obligation de relogement. Il faudra donc attendre la deuxième moitié des années 1970, pour voir disparaître le dernier bidonville, même si ce phénomène tend à réapparaître dans les années 1990 jusqu'à nos jours.

La question des bidonvilles pointe à nouveau, l'incapacité de l'État de proposer en nombre suffisant des logements salubres à la population. Il réalise très rapidement l'impact du mal-logement, non seulement sur le plan social mais aussi sur la reprise économique de la France.

---

<sup>3</sup>Une habitation à loyer modéré (HLM) en France est un logement géré par un organisme d'habitations à loyer modéré, public ou privé, qui bénéficie d'un financement public partiel.

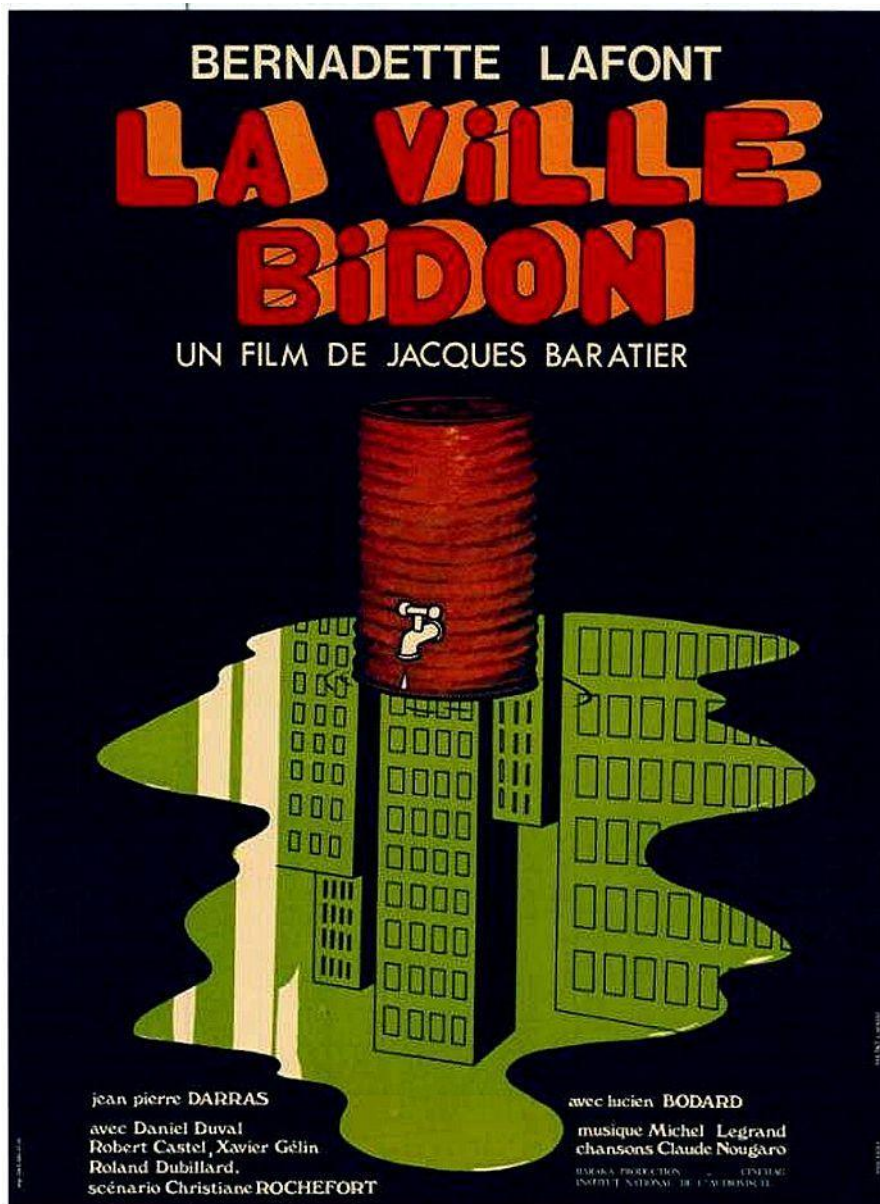


Figure 2. Affiche du film « La ville bidon » de Jacques Baratier, 1975.  
Source : Cinefiches.com

### 1.1.2 Répondre au besoin de logements

L'histoire du logement social est amorcée en 1889, par l'intermédiaire d'une démarche incitative impliquant la création de la Société Française des Habitations à Bon Marché (HBM), et la mise en place d'exonérations fiscales ainsi que l'accès à des fonds de la Caisse des dépôts pour le financement d'opérations de logements. La loi Siegfried du 30 novembre 1894, devient le socle législatif sur lequel la politique du logement social va se développer en France. Cependant, le bilan des constructions reste tout de même insuffisant.

Après la première guerre mondiale, le programme engagé par le biais de la loi Loucheur votée en juillet 1928, prévoit la construction de 260 000 Habitations à Bon Marché (HBM) sur 5 ans, plaçant les organismes HBM comme acteurs incontournables du logement social. Les mesures pour promouvoir la construction de logements se succèdent. De « *1850 à 1950 les bases qui constitueront l'armature du logement social et de l'aide à la pierre sont progressivement posées* » (Bonvalet & Bringé, 2013, p.124). Cependant, si la question du logement constitue un objet saillant dans les réflexions des réformateurs sociaux du 19<sup>ème</sup> siècle, en lien étroit avec la révolution industrielle, elle est abordée comme une question urbaine dans la période de l'après-guerre (Berland-Berthon, 2004). En effet, la crise du logement devient majeure après la Seconde Guerre mondiale et légitime l'intervention de l'État. « *La faillite du laisser-faire de l'entre-deux-guerres en matière d'urbanisme, la crise aiguë du logement et les impératifs de la reconstruction exigent une politique du logement offensive, centralisée et planifiée* » (Tissot, 2003, p.123). Ainsi, à partir de 1945, l'État assoie le besoin en logement par l'intermédiaire de la loi du 28 octobre 1946, proposant une indemnisation afin de favoriser la réparation « sur place » et « à l'identique » du patrimoine (Vayssière, 2009). Ce principe d'intervention de l'État dans le financement de la reconstruction s'inscrit dans la continuité de la loi du 17 avril 1919, mise en œuvre au lendemain de la première guerre mondiale (Feiertag, 1995). Cependant, cette politique se révèle peu ambitieuse, difficile à financer et insuffisante pour encourager la production de logements : « *selon les chiffres officiels, seulement 2 % des 310 000 édifices totalement sinistrés étaient reconstruits à la date du 1er juillet 1946, essentiellement les entreprises industrielles et les constructions officielles* » (Vayssière, 2009, p. 54). Elle ne permet pas de répondre à la question urgente de pénurie du logement mais aussi à la situation de surpeuplement de 1 800 000 logements recensés en 1946, ni au manque de grands logements pour les familles nombreuses, ni même à la vétusté et l'insalubrité du parc immobilier (450 000 logements insalubres en 1946 et 300 000 déclarés inhabitables) (Effosse, 2003). Ce dernier constat résulte, entre autres, de l'application de la loi de 1918 « *sur le blocage des loyers au profit des locataires en place, qui entrave la production de l'habitat, mais qui sera levée en 1948 afin d'encourager l'investissement dans la construction et la location, mais aussi dans l'amélioration de l'habitat* » (Vieillard-Baron, 2002a, p.53).

Par ailleurs, la loi du 3 septembre 1947 entraîne la réorganisation du secteur du HBM en instaurant un dispositif de prêts au taux de 2%, destinés à la construction et remboursables

sur soixante-cinq ans, avec un amortissement différé de 5 ans ou plus ainsi qu'une remise partielle des intérêts sur dix ans. Jusqu'en 1950, malgré ces mesures mises en place, les organismes d'HBM construisent seulement 30 000 logements (Kamoun, 2003).

Sous l'impulsion d'Eugène Claudius-Petit, alors ministre de la Reconstruction, la loi du 1er septembre 1948 (loi n°48-1360) permet la réorganisation du marché du logement et la relance des investissements dans la construction et la location. Elle vise à déterminer le loyer juste en considérant la rentabilisation des capitaux immobiliers investis, jusqu'ici entravée par la loi de 1918 « *sur le blocage des loyers* ». Un certain nombre de mesures sont tout de même mises en œuvre afin de ne pas pénaliser les locataires en place. L'État instaure aussi une aide personnelle au logement pour les ménages à bas revenus ou les familles nombreuses afin de compenser l'augmentation des loyers. Enfin, la loi du 21 juillet 1950 stimule la construction de logements, l'accession à la propriété, et réforme les HBM qui deviennent alors les Habitations à loyer modéré (HLM).

Malgré la mise en place de toutes ces différentes mesures, les effets de la politique du logement demeurent encore insuffisants. L'État doit opérer une restructuration profonde du secteur de la construction et engager des moyens financiers conséquents. Ainsi, les travaux les plus urgents de reconstruction quasiment achevés, les services du ministère de la Reconstruction de l'Urbanisme (MRU) se réorganisent, par décret du 16 mars 1949, en créant une direction de l'Aménagement du Territoire, remplaçant la direction de l'urbanisme et de l'habitation. Cette réorganisation permet d'affirmer une orientation régionaliste de l'aménagement du territoire afin de remédier au déséquilibre entre la région parisienne, engorgée par une main-d'œuvre toujours plus importante et mal-logée, et le reste du territoire français (Gravier, 1947).

*« Eugène Claudius-Petit va aussi définir ce que pourraient être les bases d'un aménagement du territoire par rapport à un Plan de développement économique : il ne suffit pas, en effet, de multiplier le nombre des logements et d'améliorer leur qualité ; il faut encore que ces logements soient édifiés aux emplacements les plus favorables tant pour le bon rendement des activités productrices que pour le bien-être et l'épanouissement des individus [...] de telle sorte que les fonctions qui caractérisent tout établissement humain, habitation, travail, échanges, éducation et loisirs, s'exercent en parfaite harmonie » (De Félice, 2009, p.32).*

Eugène Claudius-Petit se préoccupe d'ajouter « *aux objectifs de la croissance économique d'autres préoccupations plus sociales et la recherche d'une meilleure répartition des activités et des populations sur le territoire national* » (ibid.). La question du logement et de sa production est dorénavant indissociable de l'aménagement du territoire.

En 1953, Pierre Courant succède à Eugène Claudius-Petit et met en place le « plan Courant », profitant du deuxième plan de modernisation ou « plan Hirsch » (1953-1957) qui met enfin la question du logement au centre des priorités de l'État. Après la mise en place d'innombrables mesures pour répondre à la crise du logement, l'originalité du « plan Courant » instaure de manière concomitante une loi foncière, un mode de financement et une programmation normalisée, tous trois liés, auxquels s'ajoute une contribution obligatoire des entreprises de plus de 10 salariés à l'effort de construction de logements (Voldman, 2003). L'investissement patronal dans la construction du logement va aider « *nombre de SA d'Hlm à obtenir des financements d'origine publique, à préfinancer l'acquisition de terrains, à accorder des avances de démarrage de chantiers, à limiter le recours à l'emprunt et à alléger les charges, donc les loyers* » (Union Sociale pour l'Habitat, 2016). L'ensemble de ces dispositifs va permettre d'intervenir sur la question foncière, autorisant les collectivités publiques à exproprier des terrains pour la réalisation de zones d'habitation. Ils facilitent le financement des opérations de logements collectifs par le biais de primes à la construction ou de prêts à taux réduits, et encouragent l'accession à la propriété pour les ménages les plus modestes. Ainsi, le « plan Courant » conforte l'accession à la propriété de logements économiques aidés et assure aussi l'efficacité des financements en stimulant « *une normalisation des constructions afin d'en abaisser le coût* » (Effosse, 2003, p.235). Avec la réforme des loyers et la mise en œuvre d'un ensemble de lois dans le cadre du plan Courant pour favoriser la production massive de logements, s'instaure le cadre d'une politique du logement active. Ainsi, le commissariat général au Plan objective la construction de 240.000 logements par an pendant une durée de 5 ans (ibid.). Cependant, la portée de toutes ces mesures n'étant pas immédiate, le 7 janvier 1954 l'abbé Pierre, publie dans le Figaro une lettre interpellant Maurice Lemaire par ces mots :

« *Pour nous, les travailleurs (car on n'est pas des mendiants, on gagne son pain, on veut bien payer son loyer) ; pour nous, tout de suite, faites un « programme d'urgence », aiguillez un milliard des H.L.M. pour 3.000 « logements de dépannage », pas du*



*provisoire, du dur, sommaire et perfectible ; donnez-nous le moyen, tout de suite, de ne plus crever... en attendant vos trois ans. »*

Le 1<sup>er</sup> février 1954, l'Abbé Pierre intervient alors sur les ondes de la radio, après un nouveau décès dans les rues de Paris, pour alerter à nouveau l'État sur la pénurie de logement dont les plus démunis et la classe populaire souffrent.



**Figure 3. L'abbé Pierre inaugure la Cité de la Joie, le 30 avril 1954 au Plessis-Tréville accompagné de Maurice Lemaire, ministre du Logement.**

Source <https://www.lefigaro.fr/histoire/archives/2017/01/20/26010-20170120ARTFIG00270-abbé-pierre-son-premier-appel-publie-dans-le-figaro.php>

Dans l'esprit d'une politique volontariste, le gouvernement s'engage à établir un plan de modernisation du bâtiment (Effosse, 2003). En effet, à la sortie de la guerre, le secteur du bâtiment est incapable de construire des logements en grande quantité et rapidement. C'est pourquoi le gouvernement va définir une politique ambitieuse pour l'essor de la production de logements et ouvrir des débouchés considérables aux entreprises du bâtiment et de l'industrie (Jambard, 2009). En ce qui concerne la production et le travail, l'économie française va s'inspirer de modèles d'outre atlantique, reprenant les principes du taylorisme (division et chronométrage des tâches), les méthodes « fordistes » combinant un processus de production continu (la chaîne de montage), la production en grande série (la standardisation) et la concentration en de grandes unités de production (Coriat, 1982).

« Désormais, pour une dizaine d'années, les sphères dirigeantes du bâtiment français, considèrent qu'une construction utilisant les méthodes d'organisation fordistes est non seulement possible mais souhaitable en France. Il paraît raisonnable de concevoir la construction d'un immeuble selon des méthodes inspirées des chaînes d'assemblage de l'industrie automobile » (Jambard, 2009, p.137).

Les procédés expérimentaux retenus sont les ossatures en éléments de béton moulé ou en métal pouvant être facilement assemblés sur les chantiers. Dès lors, la préfabrication permet de transférer une partie des tâches du chantier à l'usine et de faire baisser le coût des pièces produites pour le gros-œuvre (en particulier les murs et les planchers). Si plusieurs chantiers de préfabrication ont déjà été expérimentés dans l'entre-deux guerres, l'évolution majeure de ces procédés se portera surtout sur l'usage d'une préfabrication en béton. La prépondérance de ce nouveau matériau présente des avantages technico-économiques tels que son faible coût, la facilité d'approvisionnement et de mise en œuvre, sa plasticité formelle, etc., qui le fait rapidement préférer à l'acier. À la fin des années 1950, la préfabrication lourde va laisser la place à la préfabrication « légère » privilégiant la standardisation des éléments structurels des constructions et de leurs façades. Ce procédé va permettre de produire en grand nombre, à grande échelle et à bas prix des logements, dans des délais relativement courts (Ibid.).



**Figure 4 Procédé Camus.**

Source : © Architecture d'aujourd'hui. <http://unesco.lehavre.fr/fr/media>

La poursuite expérimentale de procédés constructifs rend possible la construction en série de panneaux de béton, d'escaliers, d'huissières, mais aussi d'éléments de salles de bains à l'intérieur même du logement.

Dès lors, les procédés de préfabrication ne sont plus seulement des moyens de construire plus efficacement, mais deviennent les nouveaux principes générateurs du projet d'architecture. Ce changement radical dans la fabrication des éléments du bâtiment a pour conséquence une réorganisation complète des modes de production et une manière nouvelle de concevoir l'architecture de ces bâtiments. Le recours à l'industrialisation engage la réforme de l'industrie du bâtiment en matière d'organisation et de normes techniques (Centre scientifique et technique du bâtiment -CSTB-) (Pinson, 1998). L'industrialisation permet la préfabrication en usine et à grande échelle des éléments structurels de gros œuvre. L'un des premiers systèmes français fut celui conçu par l'ingénieur français Raymond Camus, approuvé par le CSTB en 1949. Ces procédés constructifs et de production largement inspirés par les chaînes de production automobile assurent à la fois une baisse des coûts de la construction et sa massification. Ce modèle, généralisé à de nombreux secteurs, symbolise particulièrement une mutation économique et sociétale de cette période.

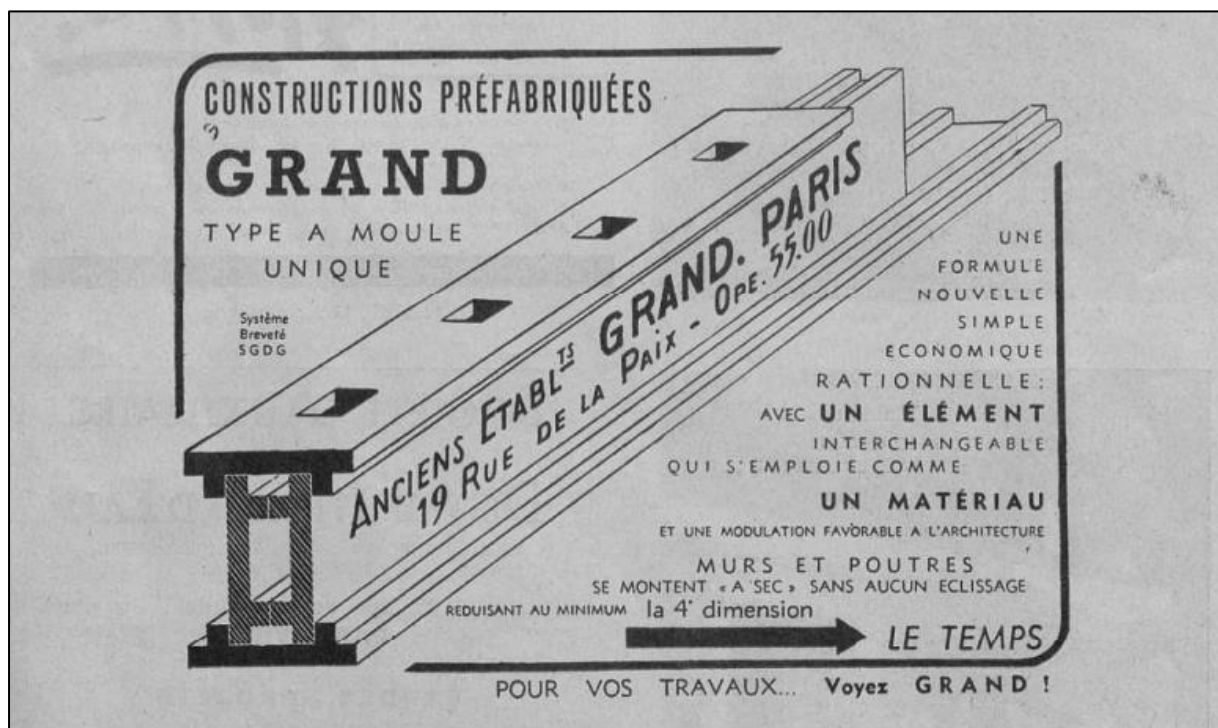


Figure 5. Publicité pour la construction d'éléments préfabriqués.

Source : Revue Urbanisme n°116- Juin 1947.

La forme architecturale simple et parallélépipédique des tours et des barres apparaît vite comme une solution technique rationnelle. Les bâtiments sont édifiés le long du chemin de grue (grue posée sur des rails) avec des usines à béton installées à proximité du chantier. Ce procédé assure ainsi une production « à la chaîne » de logements collectifs. Cette organisation profite aux grands groupes du Bâtiment et des Travaux Publics (BTP) bénéficiant de contrats pour des chantiers de construction gigantesques, qui laisse aussi place à une main-d'œuvre peu qualifiée, souvent d'origine immigrée. A l'instigation du MRU, la technocratie étatique et les grands corps des ingénieurs jouent un rôle important dans l'industrialisation lourde du bâtiment favorisant une mainmise des grandes entreprises du BTP sur les chantiers de construction, et généralisant l'utilisation du béton armé. Ce n'est pas la leçon des « grands constructeurs » qui est choisie pour résoudre la question du logement mais l'organisation productive basée sur l'alliance des sociétés de travaux publics et l'administration des Ponts et Chaussées (Dufaux & Fourcaut, 2004).



*Figure 6. Chantier de construction des « 4 000 » à la Courneuve.*

Source : Archives municipales de La Courneuve. <https://books.openedition.org/psorbonne/2425>

La massification favorisée par la mise en place du plan Courant, ne serait pas réalisable sans l'action conséquente d'organismes publics comme la Caisse des dépôts et consignations, figure incontournable de la production du logement social et d'opérations d'aménagements urbains de cette période. A partir de 1955, la Société Centrale Immobilière de la Caisse des

Dépôts (SCIC) produit dix mille logements de toute nature, et poursuit la livraison d'un millier de logements par jour dès 1957 en s'entourant d'architectes majeurs comme Jean Dubuisson, Marcel Lods, Jacques Henri Labourdette, Bernard Zehrfuss, Raymond Lopez et Charles-Gustave Stoskopf. Plus de quatre cents programmes sont lancés en trois ans. Elle va assurer à Sarcelles, la maîtrise d'ouvrage du plus grand programme de logements en France, avec 10 000 logements construits entre 1955 et 1970 (Jambard, 2008). De manière concomitante, la « *politique de communication audiovisuelle* » (Canteux, 2014, p.34) menée par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme rend compte des grands travaux de construction et de la volonté de l'État d'endiguer la crise du logement. L'édification des grands ensembles est mise en scène dans de nombreux documentaires, reportages photographiques, télévisés et radiophoniques. Cette production médiatique abondante cherche l'adhésion de la population aux nouvelles formes urbaines tout en condamnant le « *laisser-faire de la Troisième République et de son épisode urbain le plus condamnable, l'extension anarchique du pavillonnaire banlieusard* » (Fourcaut, 2006, p.8). En 1956, le court métrage « Paris et le désert français » réalisé par Sidney Jézéquel et Roger Leenhardt, inspiré de l'ouvrage « *Paris et le désert français* » du géographe Jean-François Gravier (1947), condamne la croissance anarchique des banlieues et l'étalement des lotissements anonymes. La production massive de logements s'inscrit dans une politique d'aménagement du territoire qui « *doit beaucoup à l'idée nouvelle du rôle de la puissance publique, de la planification, à la volonté d'obtenir une répartition plus harmonieuse des hommes et des activités [...].* » (Pouvreau, 2003, p.43). La question du logement prend une place nouvelle et centrale dans les réflexions urbaines, architecturales et sociales, elle « *donne à voir son importance, elle devient affaire publique* » (Pinson, 1996, p.54).



**Figure 7. Grand ensemble de Sarcelles, en 1961.**

Source : ©Henri Salesse. Revue du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie n°14, 2014.

## 1.2 La production de logements à grande échelle

---

### 1.2.1 Une idéologie novatrice, traduite à travers la Charte d'Athènes

L'école du Bauhaus, créée en 1919 à Weimar par Walter Gropius, pose les bases d'une nouvelle architecture mais aussi d'un courant artistique qui influencera toute l'Europe. Cette école d'arts appliqués et d'architecture combine l'art et la technique, l'artiste et l'artisan, conceptualise une architecture fonctionnaliste et universelle aux lignes épurées et aux formes simples. Les réflexions portées par ce courant ont une dimension sociale, s'intéressant au logement en série par le biais de la standardisation, désignée comme outil de démocratisation de l'accès aux objets en série de qualité pour le plus grand nombre. Ce courant dit « Moderne », qui prend ensuite le nom de « Mouvement moderne » puis de « Style international », apparaît de manière concomitante avec l'industrialisation et la mécanisation, les progrès de la technique et de la médecine, et la croissance démographique de la première moitié du 20ème siècle. Durant cette période, la ville industrielle nourrit l'utopie de la cité idéale répondant aux attentes nouvelles en matière de logements, d'équipements, d'hygiène et de loisirs alors qu'elle lutte encore contre l'insalubrité des logements populaires et le fléau de la tuberculose. Au sortir de la seconde guerre mondiale, la société adopte ce courant qui offre une réponse adéquate à ses aspirations de modernité et de rejet des espaces bâtis traditionnels jugés inaptes à répondre à ses besoins. Les travaux du Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM), dans la continuité idéologique de l'école du Bauhaus, promeuvent une architecture et un urbanisme modernes et fonctionnels, qui seront formalisés par Le Corbusier en 1933 dans la Charte d'Athènes et adoptés en 1950 par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme pour façonner un « plan d'aménagement du territoire » se voulant radical et révolutionnaire. Eugène Claudius-Petit, ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme entre 1948 et 1954, et ami proche de Le Corbusier, se lance dans une croisade anti-pavillonnaire, plaie de la banlieue, symbole d'anarchie, en encensant l'urbanisme du mouvement moderne, à la fois synonyme de renouveau et moyen de mise en place d'un outil de production et d'industrie du bâtiment performant (Pinson 1989). La Charte d'Athènes devient le manuel pour contrer la crise urbaine, préfigurant « *la rupture avec la ville traditionnelle et la lutte contre le désordre pavillonnaire* » (Klein, 2011, p.13).

Les villes traditionnelles ne répondent plus à leur rôle premier, de loger de manière décente la population, et se développent sans contrôle et de manière anarchique. Le mouvement moderne se place aussi en totale opposition avec les principes urbains traditionnels inadaptés pour répondre aux besoins quantitatifs et surtout qualitatifs en logements (Le Corbusier, 1957). La Charte d'Athènes est un manifeste qui défend une vision fonctionnelle de la ville visant ce que Gropius nomme un « type idéal de l'établissement humain » (Choay, 1965, p.34), qui puisse répondre aux « *besoins humains universels dans le cadre de quatre grandes fonctions : habiter, travailler, circuler, se cultiver le corps et l'esprit* » (Ibid.). Le Corbusier rêve d'une ville nouvelle pour un homme nouveau mis au centre des projets par le biais de la standardisation du corps humain, unité de mesure dénommée « Modulor », incarnant une diversité de modes de vie ou de trajectoires (Fredducci, 2015). La rationalisation des besoins de l'homme universel ou de l'homme-type permet d'établir les quatre grandes fonctions de la ville. Désormais, la ville est appréhendée telle une machine qui articule les unités fonctionnelles :

*« [Elles] ont pour objet de faciliter les conditions de l'existence, d'assurer la santé morale et physique des habitants, de favoriser la perpétuation de l'espèce en offrant les équipements nécessaires à une éducation parfaite, d'apporter la joie de vivre et de faire apparaître et développer des sentiments sociaux capables de conduire au civisme » (Le Corbusier, 1972, p.59).*

Un système de zonage est instauré, divisant la cité en ville-outil, ville-dortoir et ville-spectacle. L'ordre rigoureux, propre à faciliter l'activité productrice, est régi par une géométrie simple, une logique mathématique réglant toute la composition urbaine. La ville est définie telle une unité fonctionnelle qui doit croître harmonieusement dans chacune de ses parties (zones).



**Figure 8. Le Modulor (encre de Chine et collage de papiers gouachés et découpés) réalisé par Le Corbusier en 1950.**

Source : Collection Centre Pompidou, Musée national d'Art moderne. Centre Pompidou / Dist. RMN-GP / Ph. Migeat ; FLC AGAP, Paris 2015



Cette nouvelle manière de penser la ville pose le cadre de l'habitat idéal. La cité radieuse édifée entre 1947 et 1952 à Marseille par Le Corbusier incarne parfaitement cette utopie et le nouveau mode d'habiter, *« relativement précis, lui-même défini par le concepteur et considéré comme devant être adopté par l'occupant du logement, car conforme au mode d'emploi que dicte la « machine à habiter » »* (Pinson, 1996, p.54). Cette dernière est appréhendée de manière fonctionnelle, universelle, rendue uniforme (plan type), égalitaire (disparition des limites entre l'espace privé et public) et transparente (façade vitrée). L'unité d'habitation pourvoit au confort dans le logement, au bien-être et donne accès à une nouvelle esthétique de vie. Pour la société moderne, l'architecture est responsable du bien-être de l'homme de la cité et elle doit assurer le retour à la nature, source du bonheur. Elle est alors l'archétype de la modernité, du progrès technique et social.

Le Mouvement moderne prône une architecture de prototype et de plans modèles. A travers cette conceptualisation se dégage une volonté de définir des formes architecturales et urbaines universelles. En 1927, Le Corbusier et Pierre Jeanneret définissent les cinq points d'une nouvelle architecture, reprenant quatre des principes constructifs développés par l'École de Chicago et ajoutant le concept du toit-terrasse. Le premier principe est la construction sur pilotis qui permet de transformer le rez-de-chaussée en un espace dégagé destiné aux circulations et aux espaces verts récréatifs. Le jardin passe sous le bâtiment. Le second est le toit-terrasse ou le toit-jardin. Le troisième est le Plan libre qui remplace les murs et refends porteurs par des structures de type poteaux-dalles en acier ou en béton armé, libérant ainsi l'espace. Le quatrième est la fenêtre en longueur rendue possible par les structures poteaux-dalles supprimant la contrainte des linteaux. Et enfin la façade libre proposant des poteaux en retrait des façades, des planchers en porte-à-faux. La façade devient une peau mince de murs légers et de baies placées indépendamment de la structure. Afin de réunir toutes les conditions d'hygiène de vie, les trois matériaux essentiels de cet urbanisme sont le soleil, l'espace et la verdure. Au regard de la recherche de lumière et d'ensoleillement, *« les barres de logement offrent souvent des logements orientés « sensiblement » est-ouest ou bien nord-sud, prenant acte d'une disparition totale de la rue... »* (Labrunye & Bolle, 2018, p.3). L'organisation des immeubles répond à une composition qui *« est essentiellement consacré aux questions d'orientation vantées comme principes directeurs du plan de masse »* (Ibid.).

Le bien-être doit être accessible à tous, tout comme les équipements scolaires, sportifs et de loisirs doivent être implantés à proximité des habitations. Les espaces verts doivent permettre d'accueillir de manière rationnelle les aires de jeux et de sports. La rue devient une machine à circuler et doit répondre aux exigences des nouveaux modes de circulation. La ville s'organise autour de la fonction du déplacement qui favorise la voiture. La rue comme espace public n'existe plus et le partage des différents modes de déplacement n'a plus sa place. « *Le piéton doit pouvoir suivre d'autres chemins que l'automobile... Les rues doivent être différenciées selon leurs destinations : rue d'habitation, rue de promenade, rue de transit, voies maîtresses* » (Le Corbusier, 1971, p.84). Le zonage harmonise les fonctions premières de la ville entre elles, reliées par le réseau rationnel de grandes artères.

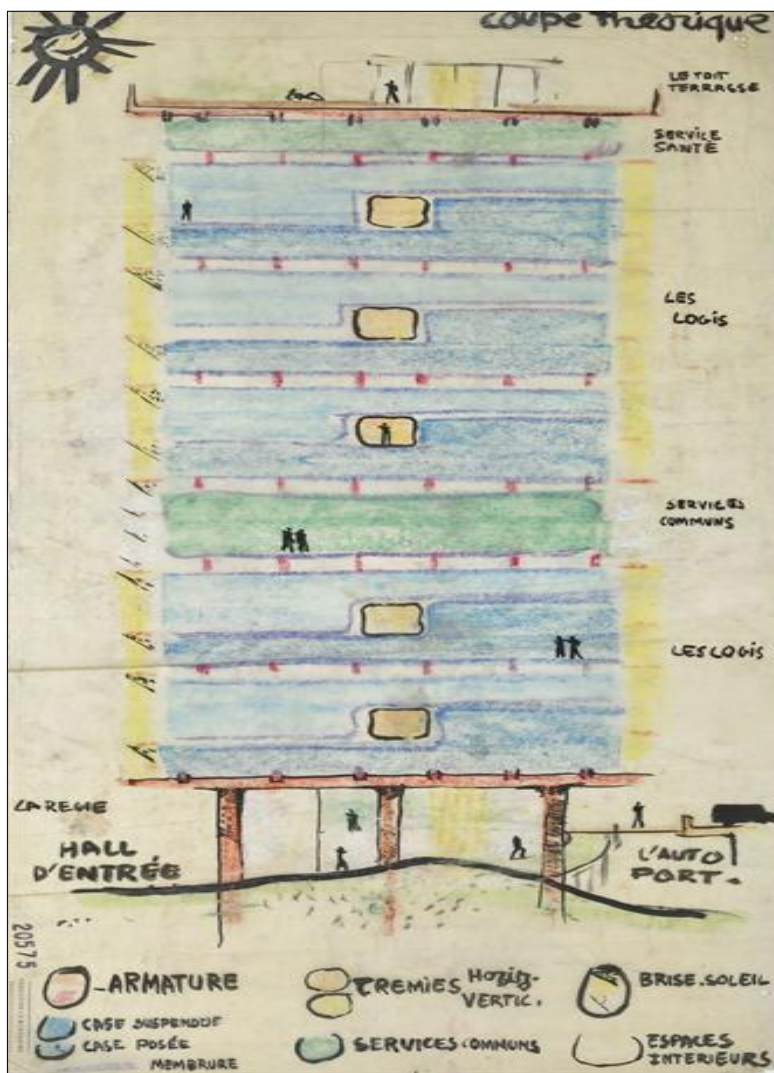


Figure 9. Recherche sur les unités d'habitation, Le Corbusier, 1944.

Source : [https://www.editionsparentheses.com/IMG/pdf/P284\\_LE\\_CORBUSIER\\_QUESTION\\_BRUTALISME\\_EXTRAITS.pdf](https://www.editionsparentheses.com/IMG/pdf/P284_LE_CORBUSIER_QUESTION_BRUTALISME_EXTRAITS.pdf).

Le drame des habitations insalubres d'un grand nombre de la population et des taudis situés dans le désordre des villes, donnent au discours hygiéniste et fonctionnaliste de la charte d'Athènes toute sa place dans le plan de modernisation et d'équipement élaboré par le ministère de la Construction de 1958. La pluralité des formes architecturales des grands ensembles révèle une qualité très hétérogène des constructions. Quelques réalisations, comme les Bleuets à Créteil par Paul Bossard en 1962, ou les unités d'habitation de Le Corbusier construites à Marseille, Firminy, Nantes et Briey-la-Forêt, restent des prototypes isolés de cette pensée réformatrice. Aujourd'hui, d'autres opérations devenues célèbres, sont considérées comme objet de la mémoire patrimoniale du 20ème siècle : les Courtillières (1 656 logements) à Pantin en 1960, les Tours nuages à Nanterre (2 000 logements) en 1974 par Émile Aillaud, la Cité des Étoiles à Givors conçue en 1974 par Jean Renaudie ou encore la cité des Choux Fleurs à Créteil par Gérard Grandval en 1964. Cependant, si les grands ensembles devaient être une application de la Charte d'Athènes à grande échelle, un grand nombre donnent très vite une image dévoyée de la ville idéale prônée par les modernistes.

*« Avec la montée en puissance du rôle de l'État, l'augmentation de la taille des opérations, l'industrialisation et l'urgence des demandes, beaucoup d'architectes, peu formés à l'ampleur de ces enjeux, s'engagent dans un nouveau formalisme académique où l'abstraction lyrique des plans-masses tient lieu de composition pour devenir une sorte de caricature de la charte d'Athènes, vidée de sa dimension humaniste » (Klein, 2011, p.15).*

Néanmoins, l'intérêt du Mouvement moderne et de la charte d'Athènes réside avant tout dans l'indéniable coup de fouet dans le renouveau architectural et urbain, et le foisonnement intellectuel qui en résulte (Ibid.).



Figure 10. Grands ensembles des Grandes-Terres de Marly-le-Roi réalisés en 1963 par Marcel Lods architecte.  
Source : <https://lesgrandesterres.net/aeriens01.htm>

### 1.2.2 La puissance planificatrice

A partir des années 1950, l'adhésion au nouveau référentiel urbain du modernisme « se traduit par l'avènement de la planification rationnelle-globale » (Douay, 2013, p.47). La stratégie planificatrice du territoire de remembrement parcellaire, de regroupement et rationalisation des grandes fonctions urbaines ou zoning, s'impose comme moyen privilégié pour l'édification du logement de masse dans des temps record (Bertho, 2014). En effet, si l'effort national voit le fruit d'une forte mobilisation pour la construction de logements et d'équipements collectifs favorisée par de nouveaux modes de production, il demeure cependant insuffisant et se heurte, essentiellement, aux contraintes foncières communales (disponibilité du foncier et spéculations foncières). En décembre 1958, le nouveau ministère de la construction met en place un puissant outil « juridico-administratif » (Ratouis, 2011) qui va permettre de faciliter la réalisation massive et rapide de programmes de logements. La loi-cadre du 7 août 1957, instaure la zone à urbaniser en priorité (ZUP). « *Le décret sur les ZUP*

*tire les leçons des difficultés des premiers ensembles d'habitations édifiés depuis le plan Courant (1953), construits au hasard des opportunités foncières, sans équipements, avec des financements qui privilégient l'édification d'appartements seuls » (Fourcaut, 2008, s.p.). Cette dernière apparaît désormais comme la procédure administrative et juridique privilégiée d'un urbanisme opérationnel permettant aux pouvoirs publics de mobiliser du foncier pour l'édification de logements en grand nombre et les équipements relatifs à la fonction résidentielle de ces ensembles. La puissance publique peut ainsi coordonner et améliorer l'encadrement de la construction de logements collectifs à grande échelle sans les contraintes connues lors des premières édifications dans le cadre du plan courant (1953). Cet outil objective la régulation de l'usage des sols par le biais de plans de masse adossés à des règlements administratifs et juridiques qui définissent, entre autres, les aspects quantitatifs (nombre de logements) et conditionnent les équipements à réaliser. « Il s'agit alors de réguler la croissance en définissant des zonages, des densités de construction, articulés à la réalisation ou à la mise à niveau d'infrastructures en réalisant des équipements collectifs » (Douay, 2013, p.47). Les modalités techniques de la construction de masse dans les ZUP imposent au moins 200 logements et leurs équipements annexes. Le seuil des 200 logements est porté à 500 dans le décret de 1958 (n°58-1464) relatif aux zones à urbaniser par priorité :*

*« Article 1 - Dans les communes et agglomérations où l'importance des programmes de construction de logements rend nécessaires la création, le renforcement ou l'extension d'équipements collectifs, un arrêté du ministère de la Construction peut désigner des zones à urbaniser par priorité, dont chacune doit avoir une superficie suffisante pour contenir au moins cinq cents logements, avec les édifices, installations et équipements annexes. »*

Le décret autorise à s'affranchir des limites communales, à mobiliser de grandes emprises foncières et des systèmes d'aides financières particuliers (programmes financiers pluriannuels) et facilite une production quantitative de logements, l'ensemble orchestré sous l'égide des préfets (Ratouis, 2011). De plus, s'ajoute l'entrée de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) sur la scène de la politique du logement dont l'action dans le domaine de la construction va explorer de nouveaux champs en matière d'innovation « *dans la définition des problèmes de construction et d'urbanisme comme dans le choix des modes opératoires à mettre en œuvre pour tenter de les résoudre* » (Landauer, 2008, p.71). La CDC va créer deux

filiales, la Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) et une société d'ingénierie de projets (Services, Conseil, Expertises et Territoires (SCET)), qui secondent l'action des collectivités locales dans la réalisation des aménagements urbains et des grands équipements de ces zones. Pendant cette période propice, la SCIC initie de nombreuses opérations de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

La politique de production de logements collectifs, soutenue par l'État, va permettre, en l'espace de dix ans, d'aménager 195 ZUP et de construire plus de 2,2 millions de logements.

La procédure des ZUP s'impose en « *urbanisme technocratique* » (Foucault, 2008) et ouvre une voie nouvelle à la construction de logements collectifs. Elle en précise les règles techniques et juridiques afin d'assurer la production massive de 300 000 habitations par an.

Les années 1960 marquent un tournant important dans le discours porté sur les grands ensembles. Les publications, documentaires et films commencent à soulever le problème de l'absence de vie sociale dans ces quartiers gigantesques de logements mal conçus. La vue aérienne s'oppose progressivement à celle de l'horizon des habitants des grands ensembles, à leur quotidien et aux problèmes relatifs à cette vie nouvelle si prometteuse. À partir de cette période, s'opère un changement important dans la diffusion visuelle des grands ensembles et marque le retrait du film ministériel (Canteux, 2014). Les films institutionnels qui soutiennent dans un premier temps la vision moderniste de l'État en diffusant des vues aériennes des grands ensembles, accompagnent ensuite « *le retournement critique consacrant la dénonciation d'une politique désincarnée conduisant à la lente désintégration de ces édifices jusqu'à leur implosion, au sens figuré comme littéral, à la fin du siècle* » (Bertho, 2014, p.2).

Dès lors, l'État centralisateur, qui tient fermement les rênes de l'aménagement des ZUP jusqu'en 1967, abandonne finalement cette procédure au profit des Zones d'aménagement concertées (ZAC)<sup>4</sup> à la taille plus modeste et réalisées par des opérateurs privés. La ZUP est désormais considérée comme inapte à répondre à la mixité fonctionnelle attendue et déclarée inhumaine. Pierre Sudreau, alors ministre de la Construction (1958-1962), renchérit en rappelant la nécessité de redonner une dimension humaine à ces villes nouvelles, mais l'État n'en arrête pas pour autant leur édification, ce que Annie Fourcaut (2002) qualifie de positionnement « schizophrénique ».

---

<sup>4</sup> Les zones d'aménagement concerté (ZAC) instituées par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, se substitue aux zones à urbaniser en priorité (ZUP).



*Figure 11. Cité du Grand Parc à Bordeaux.*

Source : ©Coll. part. F. Bunuel.

<http://journals.openedition.org/sidnomade-1.grenet.fr/crau/docannexe/image/314/img-4.jpg>

### 1.2.3 De l'utopie urbaine à la crise sociale

Le terme de ZUP apparaît indissociable de celui du grand ensemble, dont le plus emblématique est celui de Sarcelles édifié en 1955 et qui a donné le néologisme de « sarcellite ». Dans le film « Mélodie en sous-sol » d'Henri Verneuil (1962), les premières prises de vue présentent le vaste chantier du grand ensemble de Sarcelles, symbolisant l'espoir de ses habitants portés vers un nouvel avenir : « *C'était un défi. On nous appelait les pionniers* » (« Marc et Françoise Kieny, les pionniers », 2003). De 1953 à 1973, l'ère des grands ensembles se présente comme une période de rupture à la fois dans la manière d'appréhender la planification du territoire, mais aussi dans la forme urbaine et l'habitat collectif. La désignation « grand ensemble » apparaît pour la première fois dans le titre d'un article de l'urbaniste Maurice Rotival, publié dans la revue *Architecture d'aujourd'hui* de juin 1955. L'article porte

sur les habitations collectives de Drancy-la-Muette, construites par les architectes Beaudouin et Lods en 1934 pour l'Office public d'Habitation à Bon Marché (HBM) de la Seine. Cette cité est traditionnellement considérée comme le premier grand ensemble en France, totalement inédit avec cinq tours de quinze étages et son habitat intégralement collectif. Même s'il apparaît encore difficile aujourd'hui de le définir, puisqu'il n'existe pas de définition juridique, le grand ensemble symbolise pleinement cette époque de planification et d'urbanisation française, cherchant à la fois à répondre structurellement à la crise de la ville et de manière conjoncturelle, à la crise du logement.

Le modèle du grand ensemble est un urbanisme qui bouleverse radicalement le paysage urbain français, s'opposant à la ville traditionnelle et régionaliste. En 1959, Philippe Pinchemel, géographe, tente une définition de cette nouvelle forme urbaine, l'appliquant le à des constructions réalisées à grande échelle et comportant plusieurs milliers de logements, conçues en unités résidentielles (Dufaux & Fourcaut, 2004). Aujourd'hui encore le terme « grand ensemble » a coutume de désigner en même temps, une forme architecturale de tours et de barres, une taille de plus de cinq cents ou mille logements, un type de financement public par les procédures du logement social, une localisation en banlieue ou sur le territoire de la ville-centre mais en rupture avec celle-ci, un mode de conception global, et un zonage privilégiant l'habitat seul (Masboungi, 2005). Hervé Vieillard-Baron présente les grands ensembles comme « *la rupture introduite avec le tissu ancien, la forme (tours et barres), la taille (plus de 500 logements), le mode de financement (aidé par l'État) et la globalité de la conception (conduisant à la rationalisation, la répétitivité et à l'inclusion réglementaire d'équipements)* » (2002b, p.45).

Comme nous l'avons vu précédemment, le contexte très exceptionnel de l'après-guerre (pénurie de logements, destructions massives, exode rural, industrialisation, explosion démographique, croissance urbaine) oblige le gouvernement à se lancer de manière plus radicale sur la voie de la construction massive de logements et de l'aménagement du territoire. Pour cela, il va mettre en œuvre l'urbanisme prôné par le Mouvement moderne, apparaissant comme une réponse prometteuse à la crise du logement. Même si les théories de ce mouvement ne font pas tout de suite l'unanimité, la crise du logement est telle que l'édification d'habitats collectifs semble être la seule réponse permettant une production massive (Voldman, 2015). Ainsi, souvent issu du résultat d'un compromis architectural entre



les principes du Mouvement moderne et l'adaptation au chemin de grue, le grand ensemble s'édifie en ignorant le paysage urbain dans lequel il s'impose et les règles de la ville traditionnelle. Alors, tours et barres dominant de manière inhabituelle, dans leur monumentalité, leur aspect répétitif et leurs façades impersonnelles (Pinson, 2000). Débute l'ère des grands ensembles, qui s'articule parfaitement avec l'industrialisation et la modernisation ambitionnées du secteur de la construction. Pour conforter cette politique, l'État s'attache à en maîtriser la promotion par le biais de l'image, participant à « *la mise en œuvre d'un discours, partie prenante d'un dispositif médiatique alliant le texte et l'image dans une mise en scène spécifique, dans l'organisation graphique des publications ou dans l'espace scénographié des expositions* » (Bertho, 2014, p.2). Les photographies ministérielles multiplient les vues aériennes pour souligner le gigantisme et la pureté de la forme urbaine élaborée en « plan masse », même si les constructions sortent tout juste de terre. Dès lors, les grands ensembles médiatisés ne vont quasiment pas quitter le devant de la scène et forger, dans l'imaginaire populaire, une « *fiction moderne* » (Ibid., p.5). Les films « Construire » de Jean-Benoît Lévy (1934) et « Les Bâisseurs » de Jean Epstein (1938) couvrent la construction du tout premier grand ensemble à Drancy-la-Muette. « La cité des hommes » réalisé par Knobler, Albert, présente Sarcelles en 1966, sous l'angle de la promotion des « cités » nouvelles modernes et saines. Les productions documentaires participent à l'importante mise en scène médiatique de la politique publique déployée à l'échelle nationale (Canteux, 2014). Cette même stratégie médiatique associe les grands ensembles à de nouveaux modes de vie, avec des intérieurs confortables dotés d'appareils électroménagers, et des espaces extérieurs qui promettent de devenir des parcs résidentiels réconciliant l'homme et la nature. « *Pièce maîtresse dans la propagande gouvernementale, le Salon des arts ménagers sera un vecteur privilégié pour diffuser le message de la modernisation et distribuer le confort moderne dans tout le pays* » (Gauthey, 1997, p.7). Les Salons des Arts Ménagers qui se tiendront durant les années 1950, promeuvent les nouveautés architecturales dans l'organisation des pièces du logement avec la cuisine comme « *cellule de base* » (Leymonerie, 2006). Ces salons participent « *alors d'un processus historique qui consacre une rupture soudaine avec des pratiques séculaires en matière de travail domestique : le progrès technique ne s'applique plus seulement au domaine industriel, il pénètre désormais à l'intérieur des foyers* » (Ibid., p.45).



Figure 12. Couverture de la revue officielle du salon des arts ménagers, n°27 mars 1952.

Source : <https://strabic.fr/Arts-menagers>

L'implantation brutale et rapide de populations dans les grands ensembles va impacter la vie des villes hôtes qui voient exploser la démographie de leur commune. La capacité d'accueil de ces bâtiments construits dans des temps records, propulse massivement une population dans des territoires inconnus et dans une manière de vivre nouvelle, donnant accès au confort moderne, jusque-là quasi inexistant dans les logements (eau courante chaude et froide, chauffage central, équipements sanitaires, etc.). Une étude, réalisée en 1978 par Philippe Kaminski, sur l'installation et l'intégration des femmes dans le grand ensemble, expose la situation sociale des habitants en ces termes :

*« L'angoisse d'arriver dans un monde inconnu, isolé du reste de la ville, composé de blocs et de tours aux dimensions effrayantes... et, plus quotidiennement, la hantise du bruit et le besoin de ne pas se sentir noyé dans une foule anonyme. L'évocation de la champignonnière, où tous les habitants se retrouvent les uns sur les autres, ajoute une*

*note sombre de plus au tableau. Mais tout cela voisine avec une impression générale favorable, ou tout au moins un refus de dénigrer ce nouveau type d'habitat. La vie, et ses multiples contraintes, forcent l'adaptation. Et les avantages du grand ensemble sont considérables (confort, modicité relative des loyers) et ne peuvent être occultés par un regard tourné vers la seule critique » (p.72).*

Quant à l'attribution des logements HLM, le décret du 27 mars 1954 fixant les conditions d'attribution des logements des organismes HLM, réserve l'accès aux grands ensembles « *aux personnes physiques peu fortunées et notamment aux travailleurs vivant principalement de leur salaire* ». Cette attribution « *résulte du compromis républicain de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle qui a fixé pour longtemps une définition très large des ayants droit du logement social en déplaçant sa cible « des « ouvriers » aux « citoyens modestes »* » (David, 2016, p. 192) afin de se distinguer d'une politique de soutien pour les plus précaires, réservée aux institutions de l'assistance publique (Magri, 1991). Durant les années 1960, l'attribution des logements HLM est surtout à destination des « *citoyens modestes* » les plus solvables se manifestant « *par les mesures fixant le paiement d'un surloyer pour les ménages dépassant les plafonds de ressource, ou considérant que la « vocation sociale » de HLM consiste à reloger en priorité les habitants d'îlots insalubres en cours de destruction* » (David, 2016, p.193). En effet, au début des années 1950, le parc HLM regroupe seulement 37 % d'ouvriers, l'État favorisant son accès aux ménages des couches moyennes et supérieures (enseignants, commerçants, fonctionnaires, travailleurs qualifiés, etc.) (Ibid.). Cependant, les organismes HLM édifient peu à peu différentes catégories de logements permettant de moduler les loyers en fonction des ressources des locataires. C'est pourquoi, très vite des programmes de logements de moindre qualité destinés aux classes sociales plus démunies sont réalisés pour permettre de générer des produits en fonction des niveaux de ressources (Calcoen & Cornuel, 2001). Cette conception ségrégative du logement propose aux plus modestes des logements aux prestations et aux surfaces réduites assortis de loyers modérés (Kirszbaum, 2015).

Le documentaire « Quarante mille voisins »<sup>5</sup> réalisé en 1960, présente le « nouveau Sarcelles » à travers des images prises en hélicoptère alors que le chantier des constructions de logements n'en est qu'à la moitié de ses réalisations. Les habitants (essentiellement des

---

<sup>5</sup>Quarante mille voisins, Émission Cinq colonnes à la une, vidéo du 02 décembre 1960, Archives INA

femmes) interrogés déplorent déjà la promiscuité, le manque de lien social, le bruit, la monotonie et la cherté des loyers, et des jeunes gens oisifs, souffrant du manque d'activité. Henri Coing, sociologue, qualifie de « griserie » cette période intense de découverte d'un monde meilleur, qui laissera place à la désillusion de ses habitants. Cet urbanisme « *qui abolit la rue s'est révélé source de dissociation et de désintégration mentale* » (Choay, 1965, p.68), assimilant les habitants à des objets. Par ailleurs, la construction des logements n'est pas toujours suivie par celle des équipements publics initialement programmés, abandonnant les habitants à des cités dortoirs, monofonctionnelles et souvent isolées en périphérie des villes, et une jeunesse au désœuvrement.

*« Des quartiers et des villes sont nés. Leur naissance fut aussi un cri d'angoisse et leur baptême tout un problème, encore irrésolu : grands ensembles ? Villes nouvelles ? Cités neuves ? Habitations nouvelles ? Quel nom leur donner ? La plupart du temps, pour les habitants, ce sont des blocs, des tours, quelquefois une « cité » ; on ne sait pas bien encore comment les appeler ou les apprivoiser, on sent que c'est grand, gigantesque, nouveau, jamais vu, ça ne laisse pas indifférent [...]. Déjà on parle d'univers concentrationnaire, de caserne et de clapier-dortoir » (Kaës, 1963, p. 12.).*

Le thème d'une jeunesse violente dans ces ensembles devient récurrent. Depuis la fin des années 1950 jusqu'à nos jours, se succèdent les stéréotypes médiatiques de la délinquance des jeunes des classes populaires : « blousons noirs », « loubards », de la fin des années 1950 à la fin des années 1970 et « jeunes des cités » au début des années 1980. « Blousons noirs » ou « jeunes des cités » sont des expressions journalistiques renvoyant à une série d'images construites par la presse et mises en scène (Tamagne, 2008). Le bulletin mensuel à l'usage des services sociaux de janvier 1963 édité par l'Union nationale des caisses d'allocations familiales, consacre une partie du numéro 10 aux jeunes blousons noirs, mentionnant que « *le premier facteur social, le plus matériel, est celui du logement* » des grands ensembles façonnant le malaise d'une jeunesse désœuvrée. Sorti en 1966, « Les cœurs verts », film réalisé par Édouard Luntz, suit une bande de blousons noirs dans un format documentaire, tourné avec une vraie bande de blousons noirs de la Bastille, montre l'univers d'une jeunesse désœuvrée dans un grand ensemble des années 1960, et raconte le destin de deux jeunes garçons tout juste sortis de prison qui tentent de renouer avec la société. « Terrain Vague », un film de Marcel Carné (1960) préfigure lui aussi le désarroi de la jeunesse des grands

ensembles en banlieue, désœuvrée et encline à basculer dans la délinquance. Avide de sensationnalisme, la presse s'empare de simples faits divers nourrissant des peurs collectives. En effet, ces figures de la violence juvénile rappellent « les Apaches » parisiens considérés comme « la plaie de Paris » selon Le Petit Journal du 20 octobre 1907 et suscitant des craintes à l'encontre de la classe populaire et de la « banlieue ». L'image des grands ensembles diffusée dans les débuts des années 1960, ramène le spectateur au pied des immeubles, le long des rues, dans les terrains vagues, visant à relater une crise sociale nouvelle. Le film de Jean-Luc Godard « Deux ou trois choses que je sais d'elle » (1967), décrit le drame féminin des grands ensembles de la Courneuve dans la banlieue parisienne, ou encore « Elle court, elle court la banlieue » de Girard Pires (1972), qui dépeint la vie morne et monotone de ces quartiers, mal conçus et éloignés de toute vie sociale. Le cinéma annonce le déclin du grand ensemble et la crise sociale qui lui est attachée.

Si la désillusion d'une utopie urbaine portée par le grand ensemble amorce la fuite des populations les plus solvables, conjointement la crise économique provoquée par le premier choc pétrolier de 1973, opèrent différents bouleversements qui vont impacter définitivement le peuplement de ces ensembles. Les organismes HLM traversent une crise financière majeure, d'une part à cause des réhabilitations énergétiques lourdes engagées pour réduire les charges locatives occasionnées par la hausse du pétrole, d'autre part à cause de l'insolvabilité de nombreux ménages modestes touchés plus durement par le chômage (Ibid.). Albin Chalandon, ministre de l'Équipement et du Logement de 1968 à 1972, rappelle le « rôle de passeur social » (Tellier, 2015, p.52) des grands ensembles, sous-entendu des logements HLM. Peu à peu, ces derniers sont désertés par une population ayant pu bénéficier de la mobilité résidentielle grâce aux aides à la pierre (aides financières de l'État) et l'accès à la propriété favorisé par l'État afin de libérer le parc HLM à la faveur des plus modestes. La politique d'ouverture du parc HLM aux plus défavorisés, associée à la politique migratoire et le regroupement familial de ce début des années 1970, renversent le peuplement des grands ensembles. Dorénavant, cette forme urbaine et le logement social sont définitivement liés dans un même destin.

## 2 EN FINIR AVEC LES GRANDS ENSEMBLES

---

*« Après les efforts considérables accomplis pour augmenter la production massive de logements neufs, il est aujourd'hui indispensable de répondre plus efficacement aux aspirations à une meilleure qualité de l'habitat et de l'urbanisme, et de lutter contre le développement de la ségrégation sociale par l'habitat. La présente directive définit quelques règles simples en matière d'urbanisme et d'attribution des aides au logement ; ces règles doivent contribuer : à empêcher la réalisation des formes urbaines désignées généralement sous le nom de « grands ensembles », peu conformes aux aspirations des habitants et sans justification économique sérieuse. [...] L'homogénéité des types et catégories de logements réalisés, la monotonie des formes et de l'architecture [...] » (Guichard, 1973).*

### 2.1 La fin des grands ensembles

---

Sur une période de 20 ans, on estime à trois cent mille le nombre de logements construits par an, alors qu'au début des années 1950, on ne produisait que dix mille logements chaque année. Six millions de logements sont ainsi construits, soit au total 90 % de ces constructions aidées par l'État. Les grands ensembles des ZUP incarnent une certaine modernité sociétale mais suscitent très vite de nombreuses critiques urbaines et sociales. Le rejet assez précoce et la stigmatisation de ces ensembles peuvent aussi s'expliquer par la montée en puissance de la recherche du bien-être au-delà du simple accès au logement assorti à des principes hygiénistes (Chemetov, 2004). En effet, pendant que se dégage l'urgence de reloger les populations des taudis, cette période s'accompagne d'un changement marqué des modes de vie et des valeurs sociétales, que ces ensembles n'ont pas réussi à assouvir. La société évolue rapidement aux dépens des politiques de logement. Les facteurs de disgrâce des grands ensembles sont aussi dus à leur isolement aux portes de la ville, au manque de dessertes, à l'absence d'équipements publics et culturels, d'infrastructures sociales, de commerces, et de cafés liés à ces quartiers. Ils souffrent du peu d'entretien des immeubles et des espaces verts, et de l'uniformité générée par l'industrialisation de la construction. À tous ces facteurs, s'ajoute l'absence d'une vie collective et de voisinage. Dans son livre sur la vie quotidienne dans les grands ensembles, René Kaës commente la nécessité

pour l'habitant de rejoindre la « grande ville voisine » pour chercher les loisirs ou simplement faire ses achats, ajoutant :

*« Ce seront là ses seules sorties, car le grand ensemble n'offre pas de ressources socioculturelles propres : ni bistrot, où d'habitude se rencontrent les individus et les groupes, ni magasins-boutiques où le marchand informe, où les femmes parlent de leurs enfants, ni place publique. Rien de ce qui catalyse la vie sociale spontanée n'existe dans leur nouvelle vie »* (Kaës, 2009, p.166).

L'acculturation et l'adaptation des ménages à ce mode d'habiter collectif s'avère difficile loin des lieux de sociabilité en périphérie de la ville et l'anonymat favorisé par une architecture répétitive, dense et impersonnelle. Ce nouveau mode de vie s'impose brutalement avec l'obligation de subir les voisins et l'absence de toute intimité visuelle et sonore (Ibid., 1963). De plus, les logiques de prêts accordés aux organismes HLM destinées exclusivement à la production des logements, ne permettent pas le financement d'équipements collectifs de ces ensembles ainsi que leur gestion (Fourcaut, 2006). En 1959, la grille Dupont va permettre d'imposer des normes concernant les équipements collectifs (Ratouis, 2008). Cependant, les troubles psychologiques, relevés par René Kaës chez les habitants des grands ensembles, alimentent les terminologies du registre médical qualifiant et récusant cet urbanisme censé permettre l'épanouissement des individus. Interrogés *« sur leur préférence en matière d'habitation »*, les habitants de grands ensembles expriment leur préférence pour un habitat individuel, proposant des qualités d'indépendance et d'intimité, au détriment de l'habitat collectif, même si ce dernier a pu donner accès au confort et à l'espace.

Le programme des villes nouvelles mis en œuvre dès le milieu des années 1960, déploie une politique urbaine en rupture avec les grands ensembles des ZUP, mais qui veut néanmoins répondre au besoin encore pressant de logements sociaux. Les villes nouvelles se distinguent des grands ensembles par une organisation de l'expansion urbaine dans le cadre d'un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), programmant en amont l'ensemble des équipements inhérents aux nouveaux centres urbains afin d'échapper à l'écueil des villes dortoirs et garantir une véritable vie urbaine équilibrant résidences et activités économiques. Les villes nouvelles sont créées essentiellement autour de la région Parisienne, à proximité de Lyon, de Lille, de Marseille et de Rouen. Elles permettent d'organiser la croissance de ces grandes villes autour de nouvelles polarités urbaines autonomes. Bernard Hirsch, Directeur

responsable de l'aménagement de la Ville nouvelle de Cergy-Pontoise, déclare « *notre seule idée préconçue était la volonté de faire quelque chose de différent, différent des grands ensembles et des banlieues dortoirs* » (Hirsch, 2000, p.5).

Enfin, le 21 mars 1973, une circulaire ministérielle signée par Olivier Guichard, ministre de l'Équipement, du Logement et des Transports, « *visant à prévenir la réalisation des formes d'urbanisation dites grands ensembles et à lutter contre la ségrégation sociale par l'habitat* », interdit toute construction d'ensembles de logements de plus de cinq cents unités. Cette décision réoriente les politiques urbaines et met un terme à la construction des « grands ensembles ». Par ailleurs, Albin Chalandon, ministre de l'Équipement et du Logement entre 1968 et 1972, réplique aux critiques formulées contre les grands ensembles, en proposant un programme de construction de maisons individuelles, plus conforme aux aspirations des Français. En 1969, il favorise ainsi l'accession à la propriété de produits clés en main dénommés les « chalandonnettes ». Soixante mille pavillons de type industriel sont réalisés par la promotion privée, répétitifs et de piètre qualité (Pinson, 2015). Quoi qu'il en soit, le français de la classe moyenne aspire toujours à habiter dans un pavillon individuel symbolisant la « *vision du bon logement* » (Voldman, 2015). La loi Barre en 1977 va favoriser l'accession à la propriété et par là, participer à la désertion des grands-ensembles par les populations les plus solvables. En effet, l'ambition alors affichée dans la réforme de 1977, issue des longs débats précédents portant à la fois sur le financement du logement, l'unification et la généralisation des aides personnelles au logement, se caractérise par l'encouragement à l'accession à la propriété et une simplification du système de l'aide à la pierre (Calcoen & Cornuel, 2001). Cette loi priorise l'aide aux ménages, promouvant ainsi l'habitat pavillonnaire. Celui-ci représente alors plus de la moitié des constructions de logements cette année-là. Cette forme urbaine individualiste revient finalement très tôt après sa condamnation par le ministère de la Reconstruction dans les années 1950. Ce retour incarne l'échec d'un urbanisme quelque peu déshumanisé par son « gigantisme architectural » mené durant 20 ans.

## 2.2 Des ZUP aux ZUS

---

Malgré l'environnement administratif, technique et financier de la procédure, la complexité de la mise en œuvre des zones à urbaniser en priorité (ZUP) empêche d'atteindre



les résultats escomptés en matière de production de logements (Pinson, 1989). Elle s'éclipse au profit de nouveaux outils d'aménagement plus souples et moins contraignants pour les opérateurs publics et privés. Mais c'est surtout la situation urbaine et sociale dans les ZUP qui est telle que, dès le milieu des années 1970, malgré le déficit de logements, la démolition du bâti est envisagée comme remède aux maux sociaux. En effet, Robert Lion, alors directeur de la Construction au sein du ministère de l'Équipement de 1969 à 1974 et à la présidence de l'Union des HLM, préconise la démolition d'un million de logements dans des grands ensembles dégradés et ce, moins de vingt ans après leur construction. Cependant, la crise du logement écarte finalement le recours à la démolition, privilégiant des interventions sur le cadre bâti et l'accompagnement social des habitants (Tellier, 2018). Au tournant des années 1970, les effets pervers des grands ensembles sont indéniables. Si la circulaire Guichard stoppe leur construction, les dysfonctionnements majeurs relevés n'en sont pas moins enrayés. Entre 1974 et 1976, la politique du logement est au centre des débats, non seulement au regard du financement de la construction par l'État mais aussi au regard de l'état critique du parc de logement social et de son peuplement. Elle fait alors l'objet de réformes « *où se met en place l'ordre réglementaire qui est resté en vigueur jusqu'à la fin des années 80* » (Bourdieu & Christin, 1990, p.66). Dans ce contexte mouvant, s'organise le premier dispositif de la politique de la ville. En 1977, les opérations HVS sont déployées dans une cinquantaine de quartiers de grands ensembles. Se voulant surtout axées sur l'accompagnement social des habitants et la valorisation du cadre bâti, ces opérations se résument finalement, dans la majorité des ZUP, à des procédures de réhabilitation des bâtiments. Finalement, les émeutes urbaines des années 1980 à Lyon, Paris, Marseille et dans d'autres grandes villes françaises, portent un coup de projecteur médiatique sur le mal-être dans ces quartiers et sur les réponses de la politique de la ville demeurant inappropriées.

Les grands ensembles deviennent le symbole largement médiatisé de la concentration de tous les maux d'une société en crise. La ZUP s'inscrit alors « *sous le terme euphémisé de « quartiers » dans le cadre de la politique de la ville* » (Ratouis, 2011., p.61).

S'opère alors un renversement spectaculaire de l'image diffusée des grands ensembles qui, « *de l'adhésion au rejet* », conduit jusqu'à nos jours à la figure stigmatisée de ces espaces urbains (Canteux, 2014). « *Du symbole de la modernité dans les années 1950-1960, on passe à celui de la misère française* » (Tassel, 2019). Depuis les années 1980, c'est essentiellement la télévision, devenue le média dominant, qui raconte les quartiers de grands ensembles,

diffusant une image négative et s'appuyant sur le sensationnel (Champagne, 1991). « *L'information « mise en images » produit un effet de dramatisation propre à susciter très directement des émotions collectives* » (Ibid., p.65). A l'affût des faits divers, des altercations avec les forces de l'ordre, les journalistes de la télévision construisent une image dévoyée de la banlieue, la résumant aux violences de jeunes. Ce traitement médiatique « grand public » finit par pénaliser et stigmatiser les habitants de ces quartiers. La médiatisation « grand public » des grands ensembles s'ouvre sur le champ des problèmes sociaux qui y sont attachés. L'attention est portée sur une jeunesse désœuvrée et violente mais aussi sur une population en situation précaire dans un cadre bâti laissé à l'abandon et dégradé. Ces quartiers deviennent les nouveaux « bidonvilles », l'emblème des territoires de banlieue tellement craints, des zones de non-droit, d'émeutes et de violences. Dans son film « La haine », Mathieu Kassovitz (1995) livre une banlieue qui explose après une bavure policière. Le film est inspiré d'un fait divers relatif à la mort de Makomé M'Bowolé, tué à bout portant d'une balle dans la tête par un policier, entraînant d'importantes émeutes dans le quartier des Grandes Carrières dans le 18ème arrondissement à Paris. Les quartiers de grands ensembles finissent par se résumer à ces événements, condamnant la population qui y vit à s'y identifier. En 1996, la loi n°96-987 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville détermine une nouvelle géographie prioritaire et définit les zones urbaines sensibles (ZUS) délimitées en fonction d'un indice synthétique obtenu par le biais d'indicateurs socio-économiques : le taux de chômage, la proportion de jeunes de moins de vingt-cinq ans et de personnes sans diplôme ainsi que le potentiel fiscal servant au calcul de la dotation globale intercommunale de fonctionnement. Le décret n° 96-1159 de décembre 1996 fixe la liste des 751 ZUS, dont 416 sous-catégories de Zones de redynamisation urbaine (ZRU). Il y figure les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradés qui restent la cible de la politique de la ville. A ce zonage d'intervention va se superposer le contrat de ville engagé dès le début des années 1990. La circulaire du 31 décembre 1998 relative aux contrats de ville, indique que ces derniers constituent :

*« le cadre par lequel l'État, les collectivités locales et leurs partenaires s'engagent à mettre en œuvre, de façon concertée, des politiques territorialisées de développement solidaire et de renouvellement urbain, visant à lutter contre les processus de dévalorisation de certains territoires de nos villes. Son objectif est le développement*

*d'une ville équilibrée permettant l'intégration harmonieuse de toutes ses composantes. »*

Les ZUS deviennent les nouveaux terrains d'action de la politique de la ville visant à résoudre les dysfonctionnements que connaissent ces territoires : dégradation de l'habitat, situation socio-économique précaire de la population, insécurité, perte d'attractivité. Les changements dans le peuplement des grands ensembles interviennent initialement dans l'histoire des ZUP. Le phénomène de désertion des logements HLM par les ménages les plus solvables s'accélère. L'étude sociologique de Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire, réalisée dans les années 1970, portant sur la coexistence spatiale de groupes sociaux différents dans les grands ensembles, apporte un éclairage majeur sur les caractéristiques initiales de ces unités d'habitation. Ce qui distingue les grands ensembles des autres quartiers traditionnels c'est l'absence d'homogénéité de son peuplement et d'une communauté dominante. Pour le sociologue urbain Paul-Henry Chombart de Lauwe « *les grands ensembles représentent une solution politiquement et moralement souhaitable, en ce qu'ils ouvrent la voie à une société débarrassée des conflits de classes grâce à leur rapprochement spatial* » (Pasquali, 2012, p.118). En effet, les différents groupes sociaux (ouvriers, artisans, commerçants, employés, cadres moyens et supérieurs...) peuvent accéder à un logement de ces unités d'habitation par des stratégies différentes (aides sociales ou 1% patronal, ou encore l'accession à la propriété...) et sont amenés, in fine, à cohabiter ensemble. Cependant, les conditions « *d'une nouvelle société harmonieuse* » (Ibid.) ne suffisent pas à concrétiser l'utopie sociale qui voit « *dans les grands ensembles l'instrument d'une politique civilisatrice* » (Chamboredon & Lemaire, 1970, p.16).

	<i>Grand ensemble</i>	<i>Pavillons proches du grand ensemble</i>	<i>Immeubles en copropriété</i>	<i>Quartier résidentiel</i>
<i>Ouvriers &amp; manœuvres</i>	56,5	28,5	21	3,5
<i>Classe moyenne</i>	39	59,5	56,5	43,5
<i>Classe supérieure</i>	4,5	12,5	23	55

*Note des auteurs : Les pourcentages ayant été arrondis, le total n'est pas toujours égal à 100.*

**Tableau 1. Composition socioprofessionnelle des différents quartiers (Ibid.).**

Ainsi la vision optimiste de la vie dans les grands ensembles est manifestée par Paul-Henry Chombart de Lauwe à travers son utopie populiste, ou Henri Lefebvre qui « *fait des grands*

*ensembles une promesse de libération de l'aliénation du prolétariat, le lieu de la régénération des liens communautaires* » (Pasquali, 2012, p.119), ou encore Paul Clerc pour qui les problèmes dans les grands ensembles n'ont rien d'anormal (Ibid.). Cette euphorie vient « à rebours des discours alarmistes de l'époque sur les « cages à lapins » et « cités-dortoirs », leur sous-équipement, l'ennui pathogène et la délinquance juvénile censée en découler » (Ibid.). Pour Jean-Claude Chamboredon, l'hétérogénéité du peuplement des grands ensembles constitue bien un problème crucial, et « loin d'engendrer un rapprochement des classes, accentue les tensions entre les groupes mis en présence » (Ibid.). De surcroît, si pour la classe populaire, le grand ensemble constitue généralement la destination finale du parcours résidentiel, concernant la classe moyenne et supérieure, il s'agit d'un tremplin le plus souvent avant l'accession d'un pavillon.

Progressivement, à la mixité sociale initiale, succède la concentration d'une population en difficulté cumulant les handicaps socio-économiques et culturels, assignée dans des logements HLM, déjà marqués par de fortes dégradations. Le sentiment d'insécurité et l'augmentation de la violence s'installent. L'angoisse et la peur des grands ensembles se propagent relayées par la presse nationale et locale. Le glissement vers la dénomination de zones « sensibles », à l'habitat dégradé concentrant la pauvreté et la précarité, se produit en moins de deux décennies. Le contour des zones urbaines sensibles (ZUS) définit une nouvelle géographie d'intervention. « Dans les années 1980, la ZUP est inscrite sous le terme euphémisé de « quartiers » dans le cadre de la politique de la ville » (Ratouis, 2011., p.61). S'enchaînent de nouvelles dénominations à connotation sociale : « Zone d'éducation prioritaire » (ZEP), « Zone urbaine sensible » (ZUS), « Zone de redynamisation urbaine » (ZRU), « Zone franche urbaine » (ZFU). La ZUP « s'inscrit dans une doctrine du zoning inventée au début du XXe siècle dont elle représente une forme de développement radical » (Ratouis, 2011, pp.56-57).

### 2.3 Émergence de la politique de la ville

---

Les années 1970 marquent une période charnière dans le déclin des grands ensembles où la crise urbaine et sociale laisse entrevoir un processus d'exclusion de « ces territoires d'exception » (Observatoire régional de l'intégration et de la ville, 2012, p.5). Tandis que l'État s'ingénie à réintégrer ces espaces urbains au reste de la ville, la politique de peuplement de l'habitat social adopte une démarche contradictoire de concentration circonscrite des plus

précaires, en favorisant la sortie du parc des populations les plus solvables. Au regard du déclin des grands ensembles, vont se succéder différents dispositifs d'amélioration du cadre de vie et des conditions socio-économiques des habitants des grands ensembles, adoptant une logique de zonage territorial et de partenariat reposant sur les services déconcentrés de l'État, les institutions nationales et les acteurs locaux et de professionnels, cadre d'une « politique de la ville » déclinée en trois temps clés.

Une première phase expérimentale va se traduire par la mise en place de la Commission nationale pour le développement social des quartiers (CNDSQ) en octobre 1981, concentrée sur le développement social des quartiers. Ici, les objectifs de la politique de la ville « *sont de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires ciblés et leur environnement et de ramener ces territoires dans des politiques de droit commun* » (Madec & Riffart, 2016, p.444). Une seconde période dite « institutionnelle », avec la création d'un ministère de la Ville en décembre 1990, met en place des contrats de ville mobilisant le droit commun. Cette phase est suivie d'une période de maturation et de changement d'échelle des actions. Enfin, en rupture avec ces dispositifs, l'État adopte la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003 (dite loi Borloo) (Epstein & Kirszbaum, 2019).

Alors que la dérive des grands ensembles s'incarne à travers la ségrégation sociale et la mise à l'écart des populations qui y habitent, la Circulaire du 3 mars 1977 sur l'institution du groupe interministériel HVS va poser les bases d'une politique spécifique afin « *de conduire dans des grands ensembles urbains qui présentent des signes de dégradation et de pauvreté sociale et culturelle, des opérations coordonnées d'amélioration du logement et des services collectifs. [...] définies et réalisées en concertation étroite avec les collectivités locales et avec la participation des habitants* ». Raymond Barre<sup>6</sup> y écrit :

« *Afin d'améliorer la qualité du cadre de vie et de réduire les inégalités, comme le prescrit le VIIe Plan, le Gouvernement a décidé de mettre en place les instruments nouveaux d'une politique de longue haleine dans ce domaine. [...] D'autre part il importe d'enrayer la dégradation physique et sociale de certains « grands ensembles » qui risquent de se transformer en ghettos aux portes de nos villes.* »

---

<sup>6</sup>Raymond Barre est premier ministre de 1976 jusqu'en 1981 sous la présidence de Valéry Giscard d'Estaing.

Au lendemain des mouvements sociaux de mai 1968, « *il s'agit alors de pacifier la société française en évitant de faire des grands ensembles des zones de contestation politique. Pour cela il convient d'en faire des quartiers comme les autres en les arrimant à la ville existante* » (Tellier, 2015, p. 51). En 1973, la construction de nouvelles tours et barres de plus de 2 000 logements est arrêtée à la suite de la circulaire d'Olivier Guichard. Le rapport « Peyrefitte » sur la violence décrit la médiocrité architecturale et l'isolement urbain des grands ensembles, ainsi que l'absence de lien social et la violence qui « *habite les grandes cités* » (Peyrefitte, 1977, p.19). L'action publique s'inscrit alors dans le dispositif HVS, permettant la mise en œuvre d'opérations pour l'amélioration du cadre de vie des habitants des grands ensembles d'habitat social, la réhabilitation du patrimoine bâti et la construction neuve d'équipements. En plus de l'amélioration du cadre bâti, le dispositif souhaite assurer à la population de ces quartiers l'accès aux services publics et favoriser la vie sociale tout en s'appuyant sur une concertation locale et en lien avec les acteurs locaux. Ce dispositif concerne une centaine de grands ensembles en difficulté dont l'inscription relève d'un choix aléatoire et d'opportunités des communes et des bailleurs sociaux. Cependant le volet social est très peu traité directement, rendant partielle la réponse aux dysfonctionnements des grands ensembles. Néanmoins, la mise en œuvre du dispositif HVS va préfigurer la politique de la ville qui sera engagée dans les années 1980.

Dès le début des années 1980, au regard de l'expérimentation peu satisfaisante du HVS, la CNDSP met en place une nouvelle méthodologie d'action. La procédure de développement social des quartiers (DSQ), adossée à l'élaboration des contrats de ville et des contrats d'agglomération ambitionnent de décloisonner les actions sectorielles en faveur des quartiers de grands ensembles en difficulté (André, 2007) pour en faire un projet territorial, global, transversal, partenarial et avec la participation des habitants. Le champ d'intervention se centralise autour de la réhabilitation du patrimoine HLM, de l'aménagement des espaces urbains et l'insertion sociale de ces territoires. Cette « *approche communautaire* » (Epstein, 2012b, p.37) s'appuie sur le potentiel des quartiers qui « *ne sont plus considérés négativement, sous l'angle du déficit* » (Ibid.). La stratégie de la procédure DSQ mise sur les ressources endogènes des quartiers et leurs acteurs. Elle cherche à favoriser l'émancipation des habitants dans une logique d'*empowerment* ou autonomisation, articulant « *deux dimensions, celle du pouvoir, qui constitue la racine du mot, et celle du processus d'apprentissage pour y accéder* » (Bacqué & Biewener, 2013, p.25).

Durant l'été 1981, de nombreux incidents interviennent dans les grands ensembles de la banlieue lyonnaise, relayés dans la presse et mettant en lumière « *une nouvelle phase de ce qu'on a appelé la maladie des grands ensembles* » (Dubedout 1983, p.5). Les médias diffusent « au pays, surpris et inquiet, l'image de ghettos formés d'individus et de familles rejetés de la ville et de la société dans un cadre de vie monotone, dégradé et sans âme » (Ibid.). Les émeutes des Minguettes à Vénissieux, vont être un des éléments déclencheur de la reformulation des actions déclinées dans la politique de la ville. Alors président de la Commission nationale de développement social des quartiers, Hubert Dubedout présente son rapport « Ensemble refaire la ville » afin de « *traiter les causes profondes de la dégradation physique et sociale de certains quartiers populaires* » (1983, p.6). À ce rapport, celui de Schwartz sur l'insertion professionnelle et sociale des jeunes (1981) et de Bonnemaïson sur la question de la délinquance (1982), viennent compléter et soutenir les opérations de la procédure DSQ. Le Conseil National du DSQ remet en question le caractère sectoriel, partiel et essentiellement urbain des opérations HVS. Les conventions DSQ ajoutent une dimension socio-économique à l'objectif de réhabilitation du bâti. S'engage alors une politique d'intervention globale, plaçant les habitants comme « acteurs du changement », et les collectivités locales « responsables des opérations », dans la continuité de la loi de décentralisation du gouvernement<sup>7</sup>.

Les premiers contrats de plan État-Régions (nouveaux contrats pour l'aménagement du territoire), instaurés par l'article 11 de la loi du 29 juillet 1982 impulsant une réforme de la planification, inscrivent 148 conventions DSQ dans 170 quartiers (Avenel, 2013). Néanmoins, la généralisation des contrats ne procure pas les effets escomptés.

La mise en place d'une Délégation Interministérielle à la Ville (DIV) en 1988, puis « *d'un ministère de la Ville en 1991, et sur le plan local, l'apparition d'un service « Politique de la Ville » dans les organigrammes municipaux* » (Ibid., p 1) institutionnalisent la politique de la ville.

L'année suivante, la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) est instaurée, dont l'objectif principal concerne la mixité sociale dans les quartiers d'habitat social, complétée par la Loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU, 13 décembre 2000) visant l'équilibre du

---

<sup>7</sup>La loi du 2 mars 1982 transforme le contrôle de tutelle de l'État, exercé sur les collectivités territoriales en un contrôle de légalité, pouvant être exercé notamment à l'initiative du préfet, et consistant désormais en la saisine du juge.

logement social dans les agglomérations. L'échelle d'intervention n'est plus seulement celle du quartier mais s'étend à celle de la commune puis de l'agglomération. L' « *approche réformiste* » (Epstein, 2012b, p.37) adoptée par les pouvoirs publics considère les dysfonctionnements dans les quartiers de grands ensembles, « *comme des symptômes d'une crise socio-urbaine qui les dépasse, révélant les processus de fragilisation des liens sociaux, économiques et civiques à l'œuvre dans les territoires urbains* » (Ibid., p.40). La remise en question du processus d'exclusion des plus pauvres et leur concentration territoriale, oblige l'État à reconsidérer l'action publique et à élargir son champ d'action. Il ne s'agit plus de valoriser les ressources endogènes de ces quartiers mais de mettre en œuvre une politique publique sectorielle de droit commun en s'appuyant sur les spécificités de chaque territoire. Cette approche nécessite de décliner les actions de manière différente. Durant cette période, une nouvelle génération de contrats de villes s'impose à travers la loi Voynet comme outil principal de la politique de la ville.

*« Le contrat de ville constitue le cadre par lequel l'État, les collectivités locales et leurs partenaires s'engagent à mettre en œuvre, de façon concertée, des politiques territorialisées de développement solidaire et de renouvellement urbain, visant à lutter contre les processus de dévalorisation de certains territoires de nos villes. Son objectif est le développement d'une ville équilibrée permettant l'intégration harmonieuse de toutes ses composantes » (André, 2005, pp. 5-6).*

Le contrat de ville permet de déployer un programme pluriannuel de développement social et urbain dans les quartiers les plus défavorisés, à l'échelle de l'agglomération ou de la commune. La loi Chevènement du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, rend la compétence de La politique de la ville obligatoire au niveau des communautés d'agglomération. Sur la période entre 2000 et 2006, 247 contrats de ville sont signés, 70 % étant intercommunaux et couvrant 2.250 communes. Ils vont permettre de mobiliser le droit commun et de mettre en œuvre, en s'appuyant sur les acteurs des quartiers et les associations, des actions innovantes adaptées au contexte local. « *Terrain d'expérimentation de la réforme de l'État*<sup>8</sup> », la politique de la ville se décline ainsi à l'échelle territoriale avec la nomination des sous-préfets chargés de la

---

<sup>8</sup>Qualificatif donné par la Cour des comptes en 2002



politique de la ville, et engage l'État et les collectivités locales dans un partenariat encadré. Cependant, la multiplication des cofinancements dans le cadre des contrats de ville conduit à un alourdissement et une complexité des procédures. Au début des années 1990, la politique de la ville adopte une action sectorielle, déjà présente à travers les ZUP puis les ZUS, s'appuyant sur la notion de territoires et de zones géographiques spécifiques, essentiellement caractérisées par la présence d'un habitat dégradé et les difficultés socio-économiques de ses habitants. Les contrats de ville sont rattachés à chacune de ces zones et définissent ainsi la première « géographie prioritaire » (Madec & Riffart, 2016, p.445). Progressivement, le champ d'intervention de la politique de la ville s'ouvre à d'autres thématiques, en particulier le volet économique avec la définition des zones franches et le volet social de l'insertion et de l'emploi. Elle agit aussi sur le patrimoine bâti en ayant recours aux réhabilitations et à la démolition d'immeubles.

D'importants changements s'opèrent à travers la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, puis celle du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, en termes de « *mutualisation des moyens consacrés à la rénovation urbaine, relance des zones franches urbaines et concentration de l'effort financier sur les communes les plus en difficulté, du fait de la réforme de la dotation de solidarité urbaine* » (<https://www.senat.fr/rap/r04-402/r04-4020.html>). Elle marque un retour à la géographie des ZUS définie par le Pacte de relance de 1996 questionnant la place des dispositifs du contrat de ville, remplacé en 2007 par le Contrat urbain de cohésion sociale (Cucs). Ce nouveau cadre aux projets de territoire, développé au bénéfice des quartiers en difficultés, s'articule autour des thématiques de l'accès à l'emploi et au développement économique, l'amélioration du cadre de vie, la réussite éducative, la citoyenneté et la prévention de la délinquance, et de la santé. L'« *approche jacobine* » (Epstein, 2012b, p.4) de la politique de la ville déclinée dans la loi du 1er août 2003 remet l'État au centre de l'action publique. Il s'agit de remédier aux dysfonctionnements sociaux et urbains en concentrant des moyens pour réduire les écarts « *notamment en matière d'emploi, de développement économique, de formation scolaire, d'accès au système de santé et de sécurité publique, entre les zones urbaines sensibles et l'ensemble du territoire national* » (Tellier, 2015, p.54). La démolition en est le levier d'action privilégié permettant à la fois de gommer la forme urbaine du grand ensemble qualifié de « *monstre social* » et de « *diluer* » la précarité et la pauvreté.

L'histoire de la Politique de la Ville s'inscrit à la fois dans la modernisation des services publics et leur réforme, avec une plus grande proximité, la coordination de l'action publique, avec une visée locale et transversale avec l'ensemble des acteurs des quartiers, et dans la déclinaison d'actions urbaines, sociales, culturelles, économiques..., en faveur des populations aux spécificités sociales définies spatialement (Avenel, 2013).

### 3 VERS DES QUARTIERS COMME LES AUTRES ?

---

Les opérations mises en œuvre depuis les prémices de la politique de la ville oscillent entre interventions sur le bâti et actions sociales. Jean-Louis Borloo, nommé ministre délégué de la ville au moment de la réélection de Jacques Chirac en 2002, formalise à travers la loi du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, une volonté d'agir de façon concomitante sur ces deux dimensions dans la continuité des politiques antérieures (Ibid.). Néanmoins, cette programmation privilégie les opérations de restructurations lourdes, fondées sur des démolitions massives suivies de reconstructions diversifiées, afin de « casser les ghettos » urbains et faire évoluer ces espaces vers des quartiers « ordinaires ». Il s'agit d'agir sur les grands ensembles, que l'on nomme tout simplement, et par euphémisme, « les quartiers », avec un outil privilégiant des actions sur la forme urbaine, afin de « *réduire les écarts socio-économiques avec leur environnement et produire davantage de mixité* » (Lelévrier, 2007, p.98).

Pour déployer ce nouveau programme et son financement, la loi de la rénovation urbaine de 2003, expose la création de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), guichet unique garant de la bonne conduite des projets, de leur financement et de l'application des orientations générales, ambitionnant la transformation en cinq ans de 490 quartiers en Zones Urbaines Sensibles (ZUS). Ce chantier d'ampleur concerne alors environ 4 millions d'habitants, et consacre 2,5 milliards d'euros. Les moyens financiers vont évoluer entre 2004 et 2013 à 12 milliards d'euros. Globale, transversale et se voulant plus proche des populations, cette déclinaison de la politique de la ville emprunte un nouveau virage qui se caractérise par des moyens budgétaires importants, dont les objectifs détaillés dans le règlement de l'ANRU, conditionnent le financement des opérations (Epstein, 2012b). L'État omniprésent active le levier essentiellement spatialiste pour régler les dysfonctionnements socio-économiques des quartiers mais surtout pour les métamorphoser et en charger l'image. La médiatisation des démolitions résulte d'un besoin de légitimer la rénovation urbaine, car « le souvenir de la «

démolition-reconstruction », procédure mise en place en 1958, n'est pas si loin » (Lelévrier, 2013, p.11) et ravive une politique jugée traumatisante qui a déplacé « *les ouvriers des centres vers les grands ensembles périphériques* » (Ibid.).

### 3.1 La rénovation urbaine en actions

---

L'Etat ambitionne de réduire progressivement mais efficacement les écarts constatés entre les ZUS et leur environnement, en matière d'habitat, d'emploi, d'accès à la santé, de tranquillité publique, d'éducation et d'accès aux services publics. Afin de suivre l'impact des interventions dans le cadre de la politique de la ville, un Observatoire national des Zones Urbaines Sensibles (ONZUS) est chargé de mesurer les évolutions des écarts et inégalités sociales des ZUS. Ainsi, les objectifs de la politique de la ville sont dorénavant chiffrés afin d'en vérifier l'impact statistique. Les programmes interviennent essentiellement sur le volet habitat et cadre de vie, contribuant à faire évoluer la forte spécialisation en logements sociaux et à garantir leur attractivité résidentielle. Les actions se concentrent sur la forme urbaine et architecturale mobilisant la démolition et la reconstruction du bâti, pour « *réduire la part de familles pauvres et immigrées là où elles sont concentrées, pour atténuer des « effets de quartier » négatifs (discrimination à l'adresse, éloignement des pôles économiques et urbains, inégalités d'accès à ces pôles et aux services publics, normes déviantes)* » (Lelévrier, 2013, p.12). Il s'agit de mettre en place une stratégie « *place* » plutôt que « *people* » (Epstein, 2013), c'est à dire d'agir par l'urbain pour résoudre les problèmes sociaux, renouant avec la culture urbaine spatialiste. Cette stratégie vise à faire évoluer les quartiers de grands ensembles vers des espaces urbains « ordinaires » caractérisés par la diversité des fonctions et des types d'habitat, l'ouverture et les relations avec le reste de la ville, la qualité des espaces publics et l'amélioration du cadre de vie des habitants, favorisant la cohabitation de différents groupes sociaux. La démolition apparaît comme l'outil privilégié du changement d'image des quartiers garantissant leur attractivité. Dans la continuité d'un processus amorcé dans les années 90, la démolition est l'instrument privilégié de cette « *doctrine rénovatrice* » (Epstein 2013, p.82) qui va généraliser et massifier son recours en fixant l'objectif de 200 000 logements sociaux à démolir en cinq ans (Houard, 2012). La démolition n'étant plus taboue, elle est financée généreusement par l'État, afin de pallier le manque à gagner des bailleurs sociaux quant à la perte d'un patrimoine amorti et rentable. Elle rend possible le remodelage foncier et la

réalisation de nouveaux programmes immobiliers auxquels l'ANRU porte un regard particulier en matière de qualité architecturale, de statut et de peuplement. La reconstruction préconisée sous-entend une diversification du statut des logements (privé/public, locatif/propriété), une diversité fonctionnelle (logements, équipements publics, équipements commerciaux, zone d'activité et architecturale). Ces actions urbaines doivent permettre de converger vers une banalisation des quartiers, leur désenclavement, de réaffirmer la lisibilité urbaine et la place de l'îlot, de sortir de la monofonctionnalité résidentielle à travers un rééquilibrage des fonctions urbaines. Les objectifs sont bien de redonner une nouvelle figure aux quartiers et d'en garantir l'attractivité. Les actions convergent vers une exigence de réduire les écarts urbains et sociaux avec le reste de la ville, d'attirer une nouvelle population en vue de déconcentrer la pauvreté, de la diluer par le biais de la mixité sociale. La bannière de l'attractivité et par là, de la mixité sociale, flotte sur les programmes de rénovation urbaine. Les ambitions contractualisées de ces programmes urbains sont à atteindre dans un temps assez court. Cette volonté de créer toutes les conditions d'un changement immédiat, profond et pérenne par l'urbain démontrent la certitude de la politique de la ville d'atteindre une métamorphose radicale des quartiers de grands ensembles.

### 3.2 Mixité sociale et attractivité : incontournables de la politique de la ville

---

Le principe de la mixité sociale n'est pas nouveau. Il est déjà présent dans les préoccupations politiques à partir des années 1970 et ne cesse d'occuper les débats, d'autant que le parc de logements sociaux accueille une population toujours plus précaire au fil du temps. Ce constat interroge les stratégies de peuplement déployées depuis la construction des grands ensembles, par l'État et les bailleurs sociaux.

Adossé à la politique du logement social introduite par la loi LOV<sup>9</sup> en 1991 et la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU)<sup>10</sup> obligeant les communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, afin de garantir leur

---

<sup>9</sup>La Loi d'orientation pour la ville n° 91-662 du 13 juillet 1991,2, vise à lutter contre la ségrégation spatiale et l'exclusion, elle promeut un droit à la ville.

<sup>10</sup>La Loi de solidarité et renouvellement urbain impose pour les communes de plus de 3 500 habitants inscrits dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants, la création de 20% de logements sociaux du parc immobilier.

répartition territoriale, le programme de rénovation urbaine constitue une réponse complémentaire à la diversification sociale des quartiers de grands ensembles. Les actions visant la mixité sociale à travers le programme de rénovation des quartiers s'appuient sur deux postulats :

*« Le premier est le lien établi entre statut d'occupation et pauvreté ou richesse des ménages. Le second postulat, plus implicite, consiste à considérer le « quartier » comme une échelle pertinente pour produire de la diversité de l'habitat et le quartier populaire comme un lieu à changer socialement » (Levévrier, 2013, p.12).*

Afin de modifier la composition de la population à l'échelle des quartiers de la politique de la ville et favoriser la mixité sociale, la reconstitution des logements sociaux démolis doit être réalisée en dehors des ZUS et la construction d'opérations immobilières privées en accession doit être réalisée sur le foncier libéré. Cette diversité résidentielle induit le relogement des ménages des logements sociaux démolis, de préférence en dehors du quartier pour permettre « un brassage de population », et laisser l'offre neuve de logements en accession sociale ou locatifs privés à une population au statut socio-économique différent, c'est-à-dire moins précaire. Cependant, la politique de la ville est attentive à ce que les opérations de relogement favorisent « les parcours résidentiels positifs ou ascendants » des populations impactées par la rénovation urbaine. Cette notion d'ascension suppose que le relogement est « *un instrument de promotion sociale et résidentielle* » (Levévrier, 2007, p.98). Cependant, le constat opéré en 2013, montre que la précarité socio-économique de la population des ZUS (soit 36 % vivant en dessous du seuil de pauvreté) et la composition familiales (5 personnes et plus) entravent la mobilité résidentielle, posant « *la question de la place des pauvres dans la ville, et du maintien d'un logement abordable que l'on peine à reconstituer ailleurs dans le contexte actuel* » (Ibid., 2013, p.16). En effet, les logements des grands ensembles situés en ZUS dont la typologie est adaptée aux grandes familles et les loyers bas assortis, restent accessibles à ces ménages contrairement aux opérations immobilières plus récentes (Ibid.). A cette observation s'ajoute une stratégie de relogement visant à « *éviter le départ des salariés qui habitent dans la commune et limiter dans les attributions, l'arrivée de pauvres et d'immigrés venant d'ailleurs.* » (Ibid., p.15) et favoriser l'accès aux logements neufs privés à des ménages de la « classe moyenne », de préférence en frange des quartiers de la politique de la ville. Par ailleurs, certains habitants expriment le souhait de rester dans le quartier par

attachement au lieu, connaissance des équipements sociaux ou culturels, inscription dans des réseaux sociaux et un système d'entraide. Les familles les plus vulnérables notamment les personnes âgées expriment le souhait d'être relogées dans le quartier d'origine. L'étude de Christine Lelévrier réalisée en 2007 sur les mobilités résidentielles et ancrages des familles concernés par une opération de rénovation urbaine menée sur la région Île-de-France, montre en effet la prédominance du souhait des ménages d'être relogés dans le quartier mais présente ce choix comme un compromis plutôt qu'un vœu réel. Il apparaît surtout comme difficile d'améliorer la situation des grandes familles et des familles monoparentales, ou encore des ménages les plus précaires et de les inscrire dans un parcours résidentiel positif en dehors des quartiers de la politique de la ville.

Les opérations de relogement sont traitées de manière concomitante avec la question de l'attractivité de l'habitat des quartiers rénovés. Il est nécessaire de souligner que le programme de rénovation urbaine déployé par l'ANRU, cible l'habitat et spécifiquement celui du parc social. C'est un outil particulièrement adapté pour entraîner les bailleurs sociaux dans la course au changement des quartiers. Le soutien financier de l'État requiert une exigence qualitative en matière d'intervention sur le parc de logements, le cadre bâti et la gestion des espaces résidentiels. L'image véhiculée par les nouvelles opérations immobilières et les réhabilitations assoie la réussite des programmes urbains au regard des objectifs de mixité sociale. La qualité urbaine, architecturale et paysagère est un facteur déterminant d'attractivité et de repositionnement du quartier dans la ville. De surcroît, les options architecturales choisies doivent contribuer à banaliser ces territoires et à mieux les intégrer dans leur environnement urbain. Les enjeux de mixité sociale semblent assujettis à l'attractivité des quartiers de la politique de la ville. C'est pourquoi, la démarche engagée dans les constructions nouvelles s'oppose radicalement à celle des grands ensembles en prenant le contre-pied systématique des éléments caractéristiques de ces derniers.

### 3.3 Médiatisation de la rénovation urbaine

---

Dans les années 1980, les incidents violents dans les quartiers de la région lyonnaise, largement couverts par l'ensemble de la presse, affectent l'image de ces territoires coupés de la ville, dorénavant déclarés « *banlieues à problèmes* » (Champagne, 1991). Les événements violents et récurrents des quartiers relayés par la presse ravivent la peur des banlieues et de

leurs habitants. Afin de promouvoir une politique publique décidée à changer ces quartiers grâce à la rénovation urbaine, l'État s'empare du pouvoir de l'image. Ainsi, s'attachant au caractère spectaculaire de la mise en œuvre des PNRU, l'État médiatise les démolitions des grands ensembles, légitimant ainsi une politique publique volontariste et l'espoir naissant d'un véritable changement d'image de ces quartiers. Le spectacle doit rendre incontestable le succès des projets. Il s'agit bien d'une particularité de la politique de la ville envisagée par Jean-Louis Borloo, qui n'est pas sans rappeler la médiatisation de la construction de ces mêmes grands ensembles, alors emblèmes d'une politique d'aménagement et de planification urbaine menée par l'État après-guerre (Bertho, 2014). « *L'image favorise l'émotion plus que la réflexion* » (Champagne, 1996, p.12) et c'est bien le caractère sensationnel et visuel des opérations de démolition qui attire les médias qui s'en font volontiers le relais. Se décline alors une véritable stratégie de communication médiatique donnant à la démolition toute sa légitimité et à l'action publique son aura. Dès le début de la mise en œuvre de ce vaste programme de démolition-reconstruction, qualifié de « Plan Marshall pour les banlieues », sa diffusion médiatique permet l'adhésion de l'opinion publique à une politique aux ambitions et aux moyens inégalés pour enfin transformer ces territoires en profondeur (Epstein, 2013).

La politique de la ville de « *type spatialiste* » (Bertier et al., 2014) ainsi déployée, tente de démontrer que le changement d'image péjorative des quartiers d'habitat social, nécessite d'en faire tomber les tours et les barres, pour y dessiner des quartiers comme les autres constitués d'éléments urbains moins stigmatisés. Cette approche sous-entend que la vie sociale dans ces quartiers particuliers est étroitement liée à la morphologie urbaine de ces grands ensembles. Ce « *déterminisme fort du spatial sur le social [...]. En d'autres termes, dire que l'espace exerce des effets sur la vie sociale est une chose, affirmer qu'il agit mécaniquement sur les comportements en est une autre qui relève plutôt d'une croyance soutenue par un postulat écologico-éthologique* » (Bertier et al., 2014, p.2). Le principe qui consiste à attribuer aux démolitions le pouvoir de mettre fin à la ségrégation sociale et spatiale de ces territoires trouve donc un appui logique du côté des médias qui donnent à voir le changement. Cette focalisation médiatique de la démolition du bâti ne peut cependant éviter une mise en lumière de la précarité sociale de ceux qui habitent ces quartiers. En renvoyant une image négative des habitants, les médias desservent la cause de ces quartiers et participent à leur stigmatisation (Champagne, 1996). Dès la fin des années 1990, les

interventions de transformation menées par l'État font l'objet de nombreux articles et diffusions télévisées affirmant cette posture politique volontariste et ferme. Cet engouement médiatique du début des années 2000 pour les opérations de transformation des quartiers va décroître progressivement et mobiliser à nouveau les journalistes des médias audiovisuels sur les événements de violence qui s'y déroulent. En juin 2016, le Conseil National des Villes rappelle les propos de Patrick Kanner, ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, qui s'inquiète, concernant l'image des quartiers prioritaires de la politique de la ville :

*« [...] Une réflexion pourrait être engagée sur l'image des quartiers de la politique de la ville dans les médias et des recommandations pourraient être formulées sur des actions de communication. En effet, trop souvent les quartiers sont présentés dans les médias de manière négative et stéréotypée, ce dont les élus et les habitants se plaignent régulièrement à juste titre. Les nombreuses réussites et avancées sont en effet rarement relayées. Il conviendrait donc de proposer des pistes concrètes permettant de valoriser les quartiers, leurs potentialités et la population qui y vit. [...] » (p.1)*

### 3.4 Patrimonialisation et acceptation contemporaine des grands ensembles

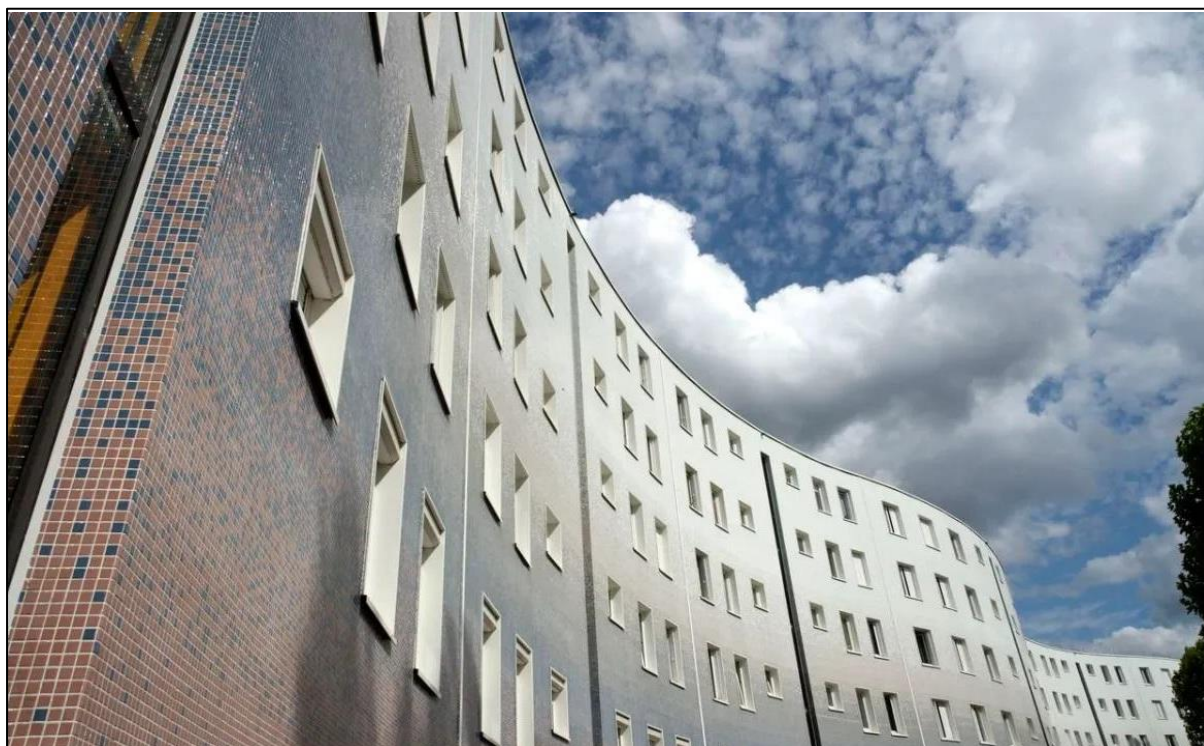
---

Le postulat revient donc souvent à attribuer la cause des difficultés sociales des grands ensembles aux formes urbaines. Il a conduit l'État à mettre en place une politique de démolition et reconstruction dans les quartiers de banlieue pour régler leur dysfonctionnement social. Cependant, les premières vagues de démolitions font émerger la notion de patrimoine qui apparaît alors vivement dans les débats, doublée d'une prise de conscience quant à la valeur architecturale de certains d'entre eux. Cette architecture se voit revêtir un intérêt particulier pour sa forme et l'héritage qu'elle est censée transmettre. Par ailleurs, la destruction des tours et barres provoque beaucoup d'émoi, que ce soit chez les habitants des quartiers, que chez certains architectes et urbanistes, voire vécue comme une provocation par les personnes mal logées. La patrimonialisation des grands ensembles vient rapidement contrebalancer le discours de la « table rase » engagée dans la mise en œuvre des premiers programmes de rénovation urbaine.



Des réhabilitations manifestes réalisées par Roland Castro et Sophie Denissoff, Paul Chemetov, Christian Portzamparc, Anne Lacaton Jean-Philippe Vassal ou encore Frédéric Druot, proposent de s'appuyer sur les potentialités du patrimoine bâti et d'offrir une alternative à la démolition, notamment pour des questions aussi d'économie et de développement durable. Bruno Vayssière, autre défenseur de la patrimonialisation des grands ensembles, est rejoint dans sa réflexion sur le devenir de l'héritage « hard french », c'est-à-dire l'architecture caractéristique des trente glorieuses, par les concepteurs urbains Yves Lion, Bernard Paris, Rémi Papillault ou encore Alexandre Chemetoff. La question de la patrimonialisation des grands ensembles anime les débats autour de leur conservation ou leur démolition. Dans ce sens, en cette fin des années 1990, le ministère de la Culture et de la Communication propose la mise en place d'un nouvel outil pour permettre la reconnaissance et la sauvegarde des constructions réalisées durant le 20ème siècle incluant non seulement certains grands ensembles mais aussi d'autres réalisations remarquables. La prise en compte de ce patrimoine particulier qu'est le grand ensemble, à la fois récent et constitué dans sa grande majorité d'un habitat social, va faire l'objet d'un examen au cas par cas pour une labellisation patrimoniale longtemps réservée aux monuments « *historiques* » (François & Gaudard, 2019). La création du label « Patrimoine du 20ème siècle », intervient en France dans la continuité de réflexions menées par le Conseil de l'Europe, voire de recommandations déjà mises en œuvre pour la protection de ce patrimoine. Il s'agit essentiellement autant d'une approche sensible que réglementaire. Même si elle est fortement critiquée, la particularité de cette architecture ayant marqué les années 1950 à 1970, par ses innovations techniques, architecturales, parfois par la traduction remarquable de l'idéologie moderniste, ou encore témoin de changements sociétaux, peut trouver une légitimité patrimoniale (Bertier & al., 2014). Une centaine de grands ensembles sont ainsi labellisés depuis vingt ans, dont le grand ensemble de Sarcelles, emblème du débat sur la forme urbaine dès son édification, la cité des Courtilières à Pantin, ou la cité de l'Étoile à Bobigny. Cette nouvelle reconnaissance offre un regard neuf sur certains grands ensembles, leur reconnaissant une architecture à la fois esthétique et aux techniques innovantes particulières, une dimension environnementale et paysagère, et des qualités organisationnelles des logements, même si nombres de constructions de médiocre qualité ne peuvent prétendre appartenir à cette catégorie patrimoniale. La labellisation permet aussi de rappeler et témoigner de la mise en œuvre exceptionnelle d'une politique du logement dans la période d'après-guerre et la reconnaissance d'une « œuvre sociale ».

Cependant, cette posture se heurte rapidement aux discours contradictoires portés par l'ANRU, qui fait de la démolition l'acte majeur du changement d'image des quartiers de grands ensembles. Si l'on quitte le milieu des experts et que l'on s'attache à l'âme de ce modèle urbain, on s'aperçoit que les habitants aiment leur quartier pour le lien social, souvent la qualité spatiale des logements, le paysage végétal exceptionnel, malgré parfois la banalité architecturale du bâti, et les incivilités diverses rencontrées, qu'ils sont toutefois en attente de rénovations, et plus encore, de voir leur cadre de vie changer, peu sensibles à cette dimension patrimoniale portée par les experts. Cependant, la patrimonialisation offre de changer le regard sur cette forme urbaine mal-aimée et souvent subie par ses habitants. La revalorisation patrimoniale des grands ensembles autorise à penser « *que les habitants pourront s'inscrire dans une filiation affective et mémorielle, et retrouver ainsi toute leur dignité à résider dans un espace ayant retrouvé une légitimité symbolique* » (Bertier & al., 2014, p.4).



**Figure 13. Serpentin des Courtilières à Pantin.**

Source : Les grands ensembles, patrimoine architectural de la France (Janvier 2017) WordPress.com

## CONCLUSION CHAPITRE 1

---

« *La multiplication, l'empilement progressif voire l'enchevêtrement, de multiples dispositifs spécifiques sur un même territoire affectent gravement, aujourd'hui, la lisibilité et la crédibilité de la politique de la ville* »  
(André, 2005)

L'histoire de la politique du logement social depuis le début du 19<sup>ème</sup> siècle révèle le tâtonnement des gouvernements successifs et des déclinaisons parfois contradictoires dans la mise en œuvre des différentes mesures pour remédier à la crise du logement. Le premier Plan ou "plan Monnet" (1947-1953) se préoccupe essentiellement de remettre en route l'économie nationale dans l'immédiat après-guerre. Il faut attendre 1953 pour que soient posés les fondements de la politique du logement, alors même que les pouvoirs publics réalisent la nécessité de « *mettre fin à l'horreur des taudis et achever le geste philanthropique ouvert à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle par les fondateurs du logement social* » (Fourcaut, 2006, p.24). La médiatisation du cri d'appel de l'abbé Pierre bouleverse l'opinion publique et replonge l'État dans l'urgence de loger décemment une population de sinistrés, de mal-logés et de sans-abris, exposée à une grave pénurie de logements. Le second Plan de modernisation et d'équipement donne alors réellement la priorité à la construction d'habitat social (Croizé, 2009). Il va se munir de l'image photographique comme « *une arme tactique au service d'une visée stratégique* » (Gauthey, 1997, p.8) mettant en accusation « *l'îlot insalubre cette ultime poche de résistance à la modernité* » (Ibid.). De plus, « *responsable de tous les fléaux sociaux* » (Fourcaut, 2002, p.39) et frein au redémarrage économique du pays, le logement insalubre décrié permet à l'État de médiatiser sa politique d'aménagement et de planification. En effet, afin de répondre à l'urgence de loger mais aussi de moderniser l'industrie du bâtiment pour parvenir à produire vite, à bas coût et en masse, le logement collectif social prend la forme de grands ensembles symboles d'une société qui s'inscrit dans la modernité. Ces constructions s'affichent « *comme les réalisations emblématiques de la politique menée par l'État après-guerre* » (Bertho, 2014, p.1). L'opportunité de la pensée moderniste permet de développer une nouvelle stratégie en matière de politique du logement, et bien au-delà, de répondre à la nécessité de repenser le territoire en mutation, d'encourager toute une société à entrer dans une ère nouvelle. C'est ainsi que dans son rôle de bâtisseur, il s'assure de l'adhésion des Français avec la diffusion de documentaires et de photographies de grands ensembles en construction, et en multipliant les vues aériennes « *mettant en valeur la puissance du plan tout en offrant une apparente lisibilité pour un public non averti* » (Ibid., p.9). En réalité, les

logements collectifs de cette ampleur connaissent un accueil mitigé, loin de correspondre aux aspirations des Français attirés par l'habitat pavillonnaire (Fourcaut, 2002). Malgré les réticences autour du logement collectif de masse et après avoir levé les obstacles relatifs à la faible productivité du secteur du bâtiment et celui de la disponibilité foncière freinant la mise en œuvre des grands ensembles, l'État s'engage dans un vaste chantier de construction (Ibid., pp. 16-17).

*« Les grands ensembles deviennent ainsi au fil des installations des lieux de vie privilégiés pour l'épanouissement des familles qui ont fait le choix d'y vivre. Nombreux sont alors les reportages montrant, dans ce type de cités, des parents déambulant à l'ombre des tours avec leurs enfants »* (Tellier, 2008, p. 4).

Les grands ensembles servent de décor à de nombreux films depuis les années 1960, délivrant successivement une image tout d'abord positive de ces nouveaux quartiers, le confort et la modernité des logements, puis assez rapidement dénonçant un environnement impersonnel et monotone. Dans le décor du grand ensemble de Sarcelles, le film « Mélodie en sous-sol » du cinéaste Henri Verneuil (1963) ne manque pas de critiquer cet urbanisme et le malaise social qui lui est attaché, que l'on nommera « Sarcellite », faisant dire à un des personnages du film :

*« Vous direz ce que vous voudrez, mais quand t'es devant le Parthénon et qu'tu vois que ça tient encore debout tu'dis quand même que ça c'était de la construction. C'est pas comme aujourd'hui, tu frappes à la porte du septième étage, y'a un mec du rez-de-chaussée qui t'dit « entrez donc ».*

Outil de la politique du logement et de la planification urbaine, le grand ensemble est dorénavant associé à ce chantier étatique des trente glorieuses visant la construction d'une nation nouvelle. L'histoire de la politique du logement est aussi étroitement liée à celle de l'évolution du peuplement des grands ensembles. Dans les années 1970, la politique du logement adoptée par Albin Chalandon précipite la sortie des classes moyennes du parc locatif social et encourage l'accueil des plus modestes et des familles immigrées dont le relogement apparaît urgent au regard de l'éradication des bidonvilles et des îlots insalubres des centres villes. Au début des années 1970, les deux chocs pétroliers finissent de précipiter les

organismes HLM dans une crise majeure. D'une part, ils se doivent d'entreprendre des travaux importants sur leur parc de logements pour réduire les charges locatives, et d'autre part la paupérisation de la population accueillie dans les logements sociaux ne cesse de s'accroître. La réalité de ces espaces urbains s'impose. La population des grands ensembles s'appauvrit, laissant place au déclin social et à la ségrégation spatiale. Même si l'arrêt de la construction des grands ensembles est prononcé, l'État se heurte à la difficulté d'enrayer le processus de paupérisation de cet habitat dont l'image négative va progressivement s'y attacher. Le cinéma se fait le relais d'une critique acerbe de cet urbanisme de masse, décrivant le gigantisme impersonnel des grands ensembles et le désenchantement de ses habitants. La dégradation des bâtiments et la violence juvénile de plus en plus prégnante apparaissent au fur et à mesure de la construction médiatique de la « banlieue » à la télévision ou dans la presse écrite.

L'histoire des grands ensembles est loin de s'achever avec la circulaire Guichard. Ils vont faire l'objet d'un enchaînement de « *tentatives de l'État pour endiguer la dégradation de territoires urbains...* » (Langereau, 2002, p.47). Dorénavant, avec la dégradation des grands ensembles, « *émerge ainsi une image stigmatisante du logement social, renforçant l'identification des quartiers d'habitat social au « ghetto »* » (Donzelot, 2012, p. 28). En cette fin des années 1970, le destin des grands ensembles est intimement lié à celui du logement social et à la politique spécifique qui va s'y déployer jusqu'à aujourd'hui. Édifiés pour pallier la crise du logement, les grands ensembles deviennent l'essence d'une crise urbaine et sociale nouvelle, dont s'empare l'État à travers une succession de mesures pour la résoudre. Ils servent alors de laboratoire expérimental à ce qui va se nommer « la politique de la ville » initiant des opérations de réhabilitation du patrimoine des organismes HLM, et le développement social des quartiers tout en organisant la participation des habitants. Cependant, les années 1980 marquent la montée en puissance de la médiatisation de la violence de la « banlieue », de la « cité » des Minguettes, à Vénissieux, ou encore à Villeurbanne et à Vaulx-en-Verin. Au même moment, Charles Hernu, maire de Villeurbanne décide de démolir 336 logements de la cité Olivier-de-Serres, afin d'enrayer « *ce qui est convenu d'appeler un ghetto, [et qui] favorise la délinquance* <sup>11</sup> ». La médiatisation des violences urbaines de ces territoires est étroitement liée à la violence des jeunes des cités HLM, mettant « *l'accent sur la corrélation existant entre*

---

<sup>11</sup><https://fresques.ina.fr/rhone-alpes/fiche-media/Rhonal00329/destruction-du-quartier-olivier-de-serres-a-villeurbanne.html>

la dégradation de ce type d'habitat social et la « galère » de certains jeunes qui y » vivent » (Tellier 2008, p.1). Le film « De bruit et de fureur » de Jean-Claude Brisseau (1988) décrit une banlieue des années 1980 à travers la déchéance d'un adolescent confronté à l'exclusion, la délinquance et la violence. Désormais, les grands ensembles deviennent le symbole de territoires dangereux et violents et dorénavant un nouveau sujet qui « s'est progressivement imposé dans l'actualité » (Champagne, 1996, p. 8).



Figure 14. Émeutes en banlieues.

Source : Couverture du magazine Paris Match n° 2947 novembre 2005.

Le vocable de grands ensembles va finalement disparaître au profit de celui de « banlieue », « cités » puis « quartiers sensibles ». « Ces quarante dernières années, les quartiers, d'abord qualifiés « d'habitat social », puis « en difficulté » et enfin « sensibles », se sont progressivement chargés de connotations négatives » (Boisson & Collombet, 2010, p.2). Ces territoires montrés « dangereux » et « de non droit », vont investir régulièrement le journal télévisé de 20h, la presse écrite, avec des faits divers de violence, des voitures calcinées ou

encore des crimes et altercations avec les forces de l'ordre. Entre 1969 et 1981, au journal télévisé de 20h00, les délits ou crimes commis dans les quartiers de « banlieue » font l'objet de reportages dans lesquels les éléments explicatifs de la violence seraient liés aux conditions de vie dans les grands ensembles, à l'errance de la jeunesse et aux difficultés sociales des habitants (Borrell, 2007). Au début des années 1990, les médias véhiculant une image négative des « quartiers sensibles », provoquent de fortes critiques de la part des habitants qui protestent « *contre l'image fausse ou tronquée* » de leur quartier (Champagne, 1996, p.8). Entre 1991 et 2002, la chaîne France 3 diffuse l'émission *Saga-Cités* relayant une autre information sur la vie sociale et culturelle de la banlieue. Les reportages mettent en valeur les habitants des « cités », s'appuient sur le témoignage de leurs habitants et révèlent un territoire comme les autres. L'émission est abandonnée « *au beau milieu d'un chantier télévisuel inachevé [...] Et cela au moment où la plupart des médias, dans la foulée des récentes joutes électorales, versent dans la surenchère sécuritaire et diffusent une image trop négative des banlieues* » (Abdallah, 2002, p. 125).

Le début des années 1990 marque l'institutionnalisation de la politique de la ville. Rapports et lois se multiplient pour tenter d'enrayer les phénomènes de ségrégation et de dégradation de la vie sociale et urbaine des quartiers. C'est aussi la période d'un nouveau partenariat avec les collectivités locales dans la mouvance de la décentralisation (David, 2001). Loin d'être linéaire, la politique de la ville tâtonne, expérimente, innove, oscillant entre les actions urbaines et sociales jusqu'au programme de rénovation urbaine mis en place dans le cadre de la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003 (loi Borloo). Le début des années 2000 marque un tournant décisif dans l'histoire de la politique de la ville. Cependant, la politique de la ville est « *perçue comme un vaste catalogue d'actions hétéroclites, traitant tout autant la dégradation physique des quartiers que leur décomposition sociale, le déficit d'animation et de services publics que les phénomènes d'exclusion, de précarisation, de ségrégation ou de discrimination* » (Epstein, 2012b, p.34). Le recours au zonage et le ciblage géographique pour le déploiement des programmes de la politique de la ville finissent de stigmatiser ces territoires, « *contribuant à la construction d'un problème public* » (Ibid.).

La politique de la ville articule avec le PNRU de nombreux dispositifs en lien avec l'éducation prioritaire, la prévention de la délinquance, l'insertion professionnelle, l'animation sociale et culturelle, etc. qui se donnent pour objectif de réduire les inégalités et de permettre la

banalisation des territoires de la politique de la ville (Observatoire régional de l'intégration et de la ville, 2012). Pour atteindre l'objectif de « normalisation » des quartiers, la démolition est fortement mobilisée, d'une part, pour sa radicalité qui en fait une annonce forte de changement, d'autre part, dans l'objectif de faire évoluer le peuplement des quartiers et d'attirer de nouvelles populations.

Le chantier de la politique de la ville a réussi la métamorphose des quartiers de grands ensembles dont les réalisations sont plébiscitées par les élus et les médias. Cependant, l'intervention essentiellement urbaine et visible de la politique de la ville se fait au détriment de l'amélioration socio-économique des populations de ces quartiers, opérant un phénomène de surconcentration de la pauvreté sur place, là où la mixité sociale est attendue. Pour le président du comité de suivi de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), Yazid Sabeg (Fraye, 2012) « *avec la rénovation urbaine, on refait du ghetto, mais en plus propre* ». L'évaluation de la politique de la ville est complexe, rendant difficile l'estimation de l'impact des programmes de rénovation urbaine dans les quartiers. Le processus d'évaluation doit vérifier l'efficacité de cette politique et « *s'assurer que l'argent public investi a bien servi les objectifs de l'action publique* » (Lelévrier, 2015, p.9). Les objectifs de l'évaluation visent donc à mesurer l'impact de la rénovation urbaine et de son incidence sur les situations sociales.

*« Mais pour les pouvoirs publics, il s'agit de voir dans quelle mesure les démolitions reconstructions et le réaménagement des espaces vont « dé-stigmatiser » ces quartiers et favoriser un peuplement plus diversifié, plus mixte, par l'arrivée de classes moyennes et de propriétaires, considérés comme porteurs de capital social et contribuant à plus de cohésion sociale, ce dont l'expression « casser les ghettos » rend compte » (Ibid., p.13).*

Est-ce que la rénovation urbaine a permis de transformer l'image des quartiers de manière durable ? (Donzelot 2015). Alors que différentes études scientifiques et rapports institutionnels renvoient à un constat d'échec de la politique de la ville, paradoxalement, les évaluations menées par le Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine affichent une certaine satisfaction des habitants des quartiers rénovés. Effectivement, le changement notoire du cadre de vie des habitants est incontestable. Les habitants ont le sentiment d'être plus en sécurité et de ne plus vivre dans une « cité ».



Néanmoins, les effets de cette politique publique restent encore incertains et difficiles à mesurer.

*« Tenter l'exercice de synthèse des évaluations de la politique de la ville revient à se confronter à un double paradoxe. Paradoxe d'une politique dont les moyens sont dérisoires en regard de ses fins, à tel point que la mesure d'éventuels effets paraît bien aléatoire. Paradoxe de son évaluation ensuite, à la fois permanente et apparemment incapable de faire émerger un jugement fondé et partagé sur la politique menée. Un retour sur l'histoire de l'évaluation de la politique de la ville et ce qu'elle nous apprend des intentions de cette politique permet d'expliquer et de dépasser ces paradoxes. Il devient alors possible de tirer un bilan global de la politique de la ville et de ses effets, au risque d'aboutir à la conclusion elle-même paradoxale (eu égard à la persistance, voire à l'extension de son objet, l'exclusion sociale territorialisée) d'une politique qui a largement atteint les objectifs qu'elle s'était fixés. » (Epstein, 2000, p.33).*



**Figure 15. Démolition de la Tour 6 des Minguettes à Vénissieux le 9 juin 1983.**

Source ©Creative Commons fonds Lyon Figaro (1986-2006) Bibliothèque municipale de Lyon / P0901 FIGRP01098 002







## CHAPITRE 2 LA RÉNOVATION URBAINE DU QUARTIER TEISSEIRE À GRENOBLE

---



L'histoire du quartier Teisseire situé sur la commune de Grenoble, ressemble à celle de nombreux grands ensembles qui ont marqué le paysage urbain français, mais révèle des particularités qui en font un territoire unique. Quand la municipalité de Grenoble décide d'engager sa métamorphose dans le cadre du PNRU, le quartier Teisseire a déjà connu des interventions urbaines multiples, initiées à travers différentes procédures qui se sont avérées insuffisantes pour résoudre les dysfonctionnements. Ce chapitre propose de comprendre la genèse des interventions qui ont pu amorcer la transformation du quartier Teisseire et d'appréhender les enjeux et les ambitions du projet de recomposition urbaine. Par ailleurs, considéré comme ayant des atouts et un fort potentiel, le quartier a servi de terrain d'expérimentation, notamment avec la constitution des unités résidentielles par l'architecte Philippe Panerai. Par le caractère innovant du projet de rénovation entrepris dans le quartier Teisseire, celui-ci fait l'objet de rapports d'évaluation, instruments de mesure des réalisations et des résultats de la politique de la ville introduits dans la loi Borloo (Epstein, 2014a). Ces rapports sont assortis de ceux réalisés par le Comité d'évaluation et de suivi (CES) au sein de l'ANRU. Au niveau local, la réalisation de baromètres des quartiers à l'initiative de la Métropole grenobloise, s'appuyant sur des enquêtes auprès des habitants du quartier ciblé, vise à « *analyser l'évolution des ambiances, les représentations, le vécu et les pratiques des habitants rencontrés* » (Baromètre des quartiers, 2006, p.6). C'est dans cette perspective que les deux baromètres de quartier de Teisseire réalisés à intervalles de trois ans en 2003 et 2006, abordent l'observation dynamique des changements ou similitudes, permettant « *de prendre la température « de l'ambiance » telle que rapportée par les gens du quartier Teisseire* » (Ibid.).





# 1 LE PROJET URBAIN DU QUARTIER TEISSEIRE

---

*« Cette banlieue menace de devenir une vaste agglomération risquant de couper Grenoble en deux villes : la ville proprement dite, avec ses alignements, ses rues, ses avantages ; puis, plus loin, un horrible et immense village, réclamant de coûteuses expropriations pour être harmonisé avec le reste de la cité » Paul Mistral, 1920 (www.grenoble-patrimoine.fr/element/137/585-la-ville-laboratoire-1925-1968.htm).*

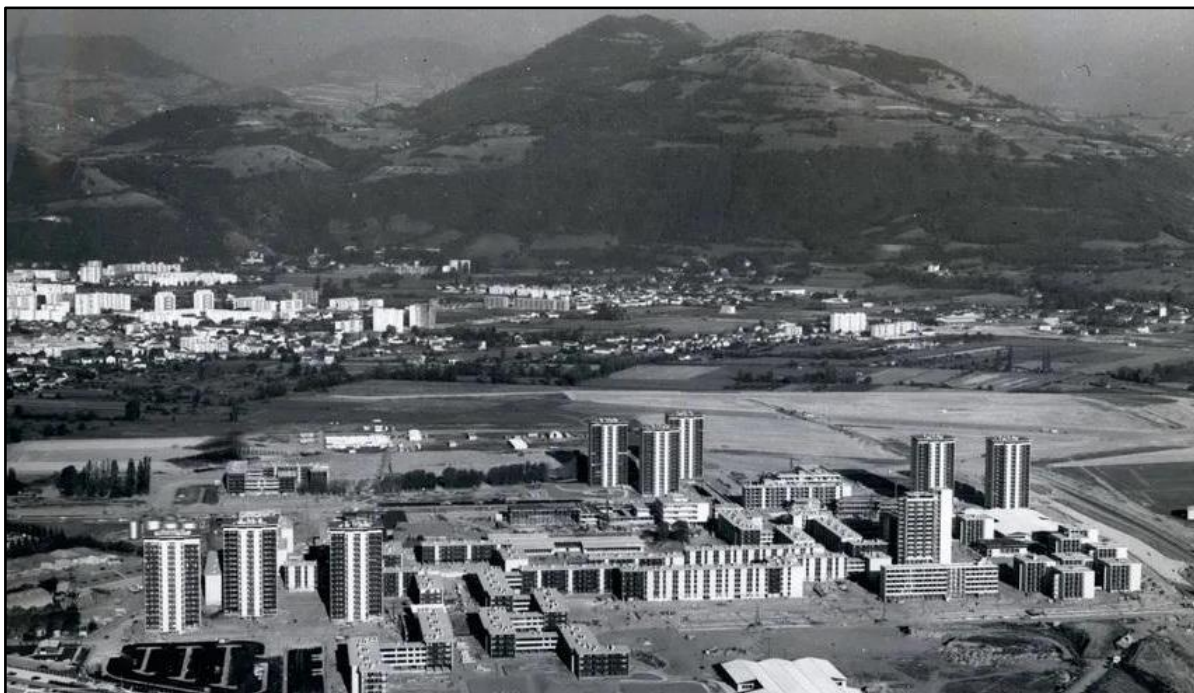
## 1.1 Un grand ensemble en « bout de ville »

---

Grenoble, « capitale des Alpes françaises », connaît dès le début du 20<sup>ème</sup> siècle un développement économique inédit grâce à la houille blanche et au tourisme. L'essor économique de Grenoble entraîne une augmentation de sa population de près de 37 % entre 1954 et 1962, la faisant figurer parmi les villes françaises de plus de 100 000 habitants de cette époque. « C'est au cours des années 1950-1960 que Grenoble accumule les différentes ressources géographiques qui lui permettent d'incarner le mouvement de la modernité jusqu'à être présentée comme une « Californie française », à tout le moins comme un « cas » à part » (Bruneteau, 1998, p.113). A ce bond démographique, s'ajoutent la croissance des ressources économiques inhérentes à l'industrie, la science et la technique. Les groupes Schneider Electric, Hewlett Packard, Rhône-Poulenc Chimie, Caterpillar, Thomson sont les figures de l'apogée économique grenobloise (Champ & Rousier, 1997). Grenoble se présente alors comme le territoire de la modernité politique et sociale, éléments fondamentaux du « mythe grenoblois », incarné par Hubert Dubedout alors maire de la ville. C'est aussi à travers l'accueil des Jeux Olympiques de 1968, que l'image de la ville moderne trouvera tout son sens. Entre 1954 et 1965, la poussée démographique permet la production de 47 000 logements, presque exclusivement collectifs, doublant le parc existant. L'expansion urbaine engendrée par cet essor, se traduit dans un premier temps, par une implantation confuse en direction du sud vers laquelle s'ouvrent la vallée grenobloise et son agglomération.

*« Les constructions d'immeubles isolés ou groupés en « résidences » autour d'un espace vert se sont éparpillées parmi les terres agricoles, au hasard des opportunités foncières et des routes. Les équipements publics, écoles, transports en commun, C.E.S., ont suivi le plus souvent avec retard, sous la pression des associations de résidents, de parents d'élèves, d'unions de quartiers » (Freschi, 1982, p.117).*

Pour maîtriser cette urbanisation, le plan directeur d'urbanisme appelé le « plan Bernard », dessine les grands principes d'urbanisation du bassin grenoblois en 1965, profitant de l'opportunité des jeux olympiques pour être mis en œuvre. Cette même année, avec l'arrivée de la nouvelle municipalité d'Hubert Dubedout (1965, 1983), le plan directeur d'urbanisation est cependant réinterrogé et remanié. En effet, il est jugé nécessaire « *de tenir compte du tissu urbain existant et de mener préalablement à la mise en forme des études sociales, économiques, démographiques poussées* » (Agence d'urbanisme de la région grenobloise, 2017, p.15). En 1967, la mise en place du syndicat d'études des problèmes d'urbanisme qui devient le Syndicat intercommunal d'étude de programmation et de réalisation de la région grenobloise, regroupant 21 communes, permet une planification urbaine à l'échelle de l'agglomération et la réalisation d'un schéma directeur d'agglomération.



**Figure 16. Métamorphose de la ville de Grenoble au moment des Jeux Olympiques de 1968.**

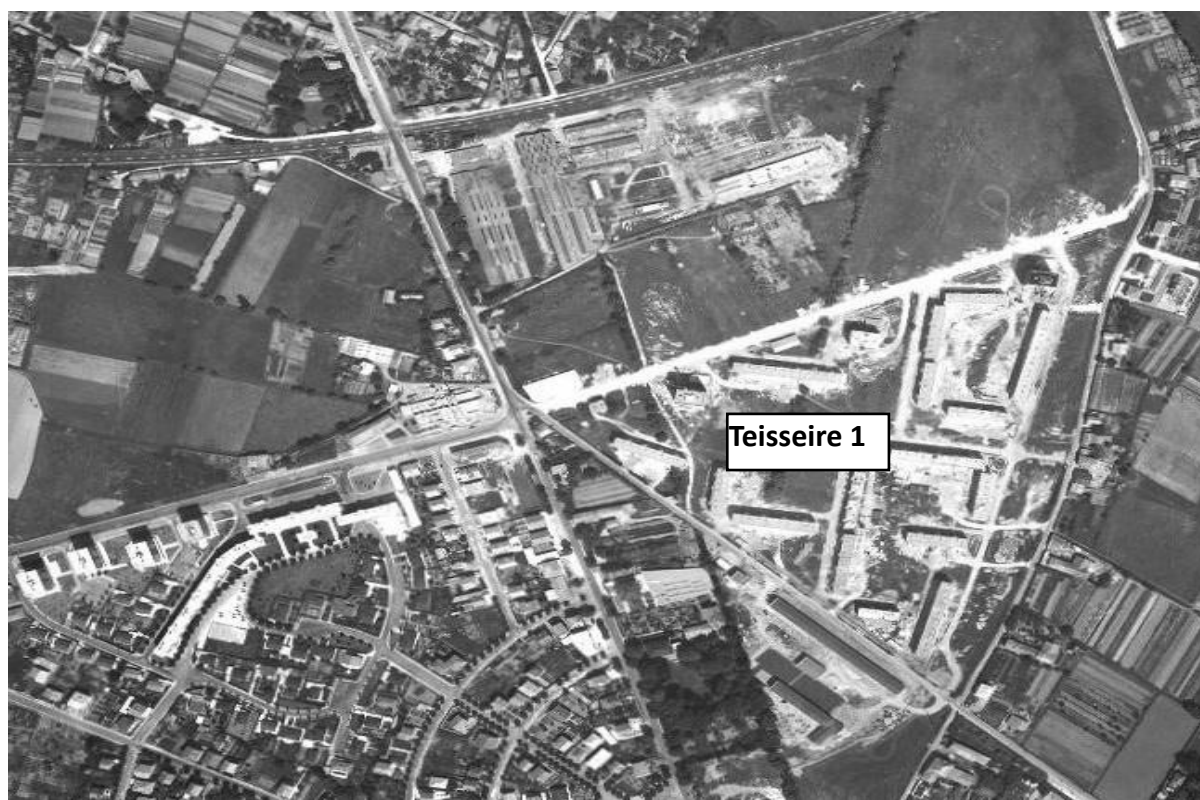
Source : © Maxppp ([www.francebleu.fr/sports/sport-d-hiver-ski-biathlon/jo-de-1968-a-grenoble-la-transformation-d-une-ville-1516120348](http://www.francebleu.fr/sports/sport-d-hiver-ski-biathlon/jo-de-1968-a-grenoble-la-transformation-d-une-ville-1516120348))

Afin de répondre au besoin croissant de logements, l'office HLM de la ville, initialement l'Office public d'Habitat Bon Marché (OPHBM), créé en 1920 à l'initiative de son maire Paul Mistral, édifie alors le grand ensemble Teisseire, au-delà de la voie de chemin de fer au sud-est de la ville. C'est la première fois que l'office HLM réalise la construction d'un ensemble de plus de 1 000 logements sociaux, les cités précédemment construites ne dépassant jamais les 200 logements.

Le nom du quartier est étroitement lié à celui de la distillerie familiale Teisseire première fabrique de ratafia à Grenoble en 1720. Hyacinthe-Camille Teisseire (1764-1842), à la fois chef d'entreprise, homme politique et bienfaiteur de la ville de Grenoble, fait assécher les marais situés à la limite sud-est de Grenoble et les rend cultivables. Trente-sept bâtiments composés de sept tours de onze étages et trente et une barres de trois à quatre étages sont érigés sur 26 hectares. La morphologie urbaine de Teisseire répond à une logique moderniste s'affranchissant des axes structurants existants. Il est par ailleurs entouré par un tissu urbain disparate. L'urbanisation du faubourg a fait disparaître les quelques fermes et leurs champs sur lesquels se sont étendus progressivement la cité HBM de l'abbaye (1929), près de laquelle ont été édifiées les HLM Châtelet (1954) et Moyrand (1956), puis les HLM Jouhaux (1960) à la limite nord de Teisseire. A l'occasion des jeux Olympiques, le quartier d'immeubles Malherbe s'érige sur sa frange à l'ouest. Limitrophes à ces ensembles résidentiels, alternent tènements industriels, entrepôts, usines et habitat pavillonnaire peu dense (Andres, 2010).

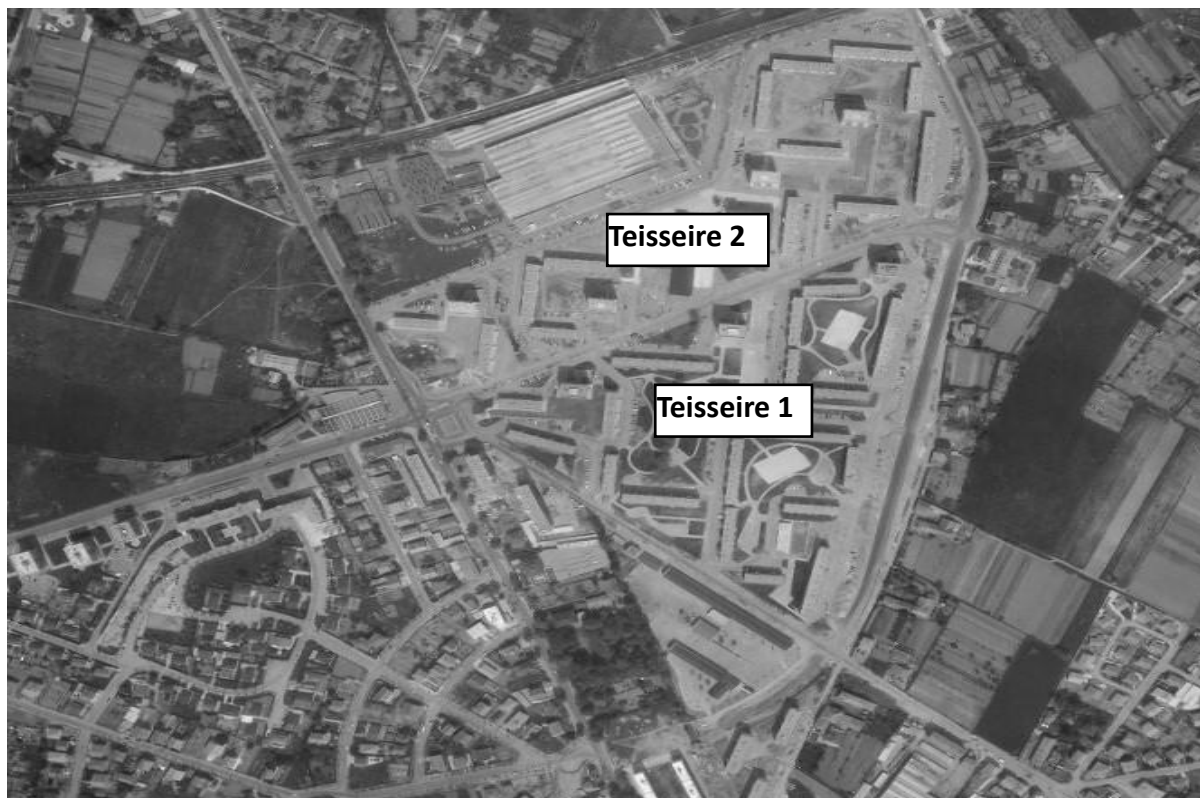


*Figure 17. 1956 : Terrains agricoles avant l'édification des grands ensembles de Teisseire.  
Source : <https://remonterletemps.ign.fr/>*



*Figure 18. 1959 : Construction de la première tranche du quartier (Teisseire 1).*

Source : <https://remonterletemps.ign.fr/>



*Figure 19. 1962 : Construction de la seconde tranche du quartier (Teisseire 2).*

Source : <https://remonterletemps.ign.fr/>

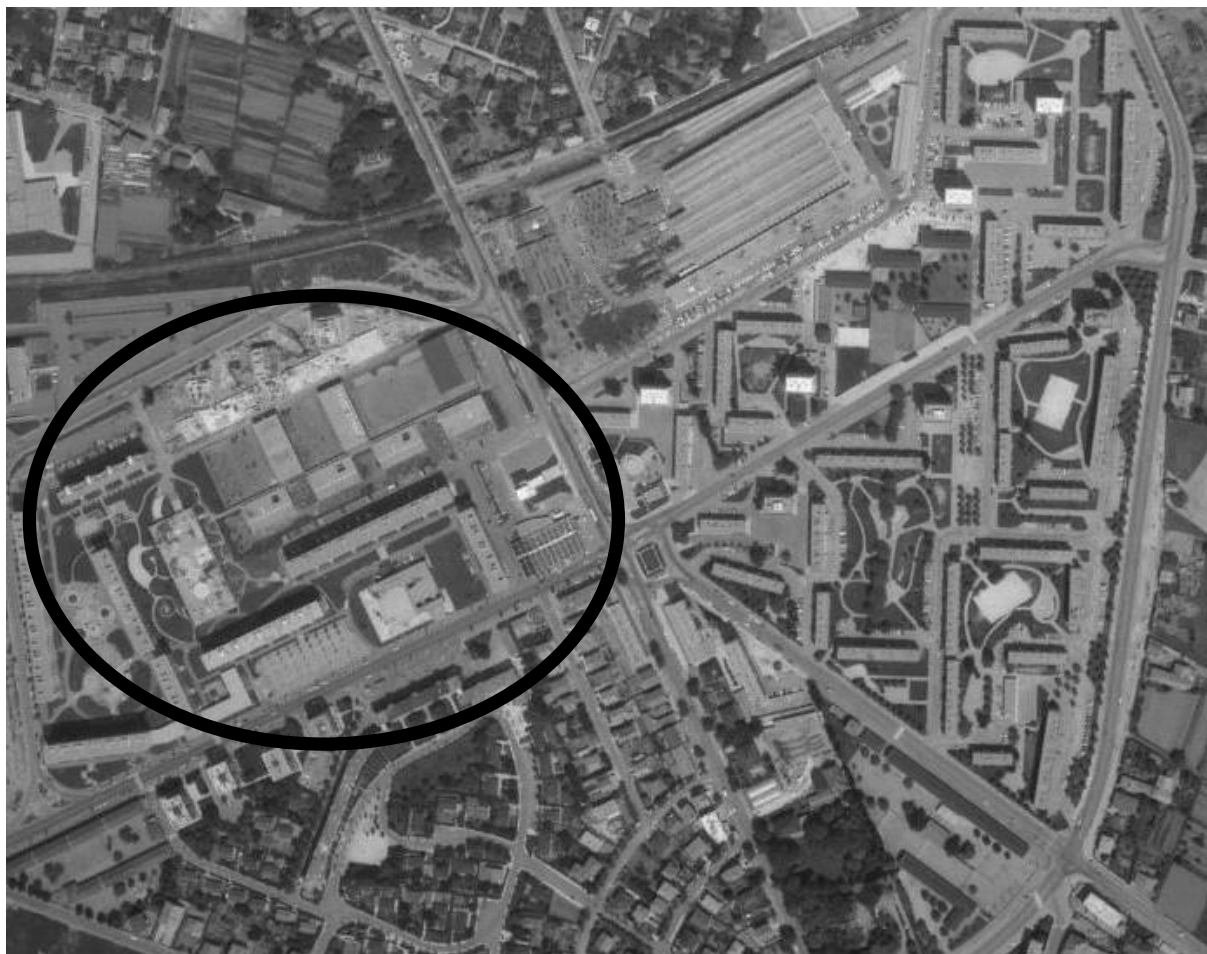


Figure 20. 1968 : Construction du quartier Malherbe.

Source : <https://remonterletemps.ign.fr/>



*Figure 21. 2009 : Mise en œuvre du projet de rénovation urbaine et création de la ZAC Teisseire Jeux Olympiques.*

*Source : <https://remonterletemps.ign.fr/>*

Les grands ensembles de Teisseire constitués de 1 307 logements sociaux, sont construits en deux phases entre 1958 et 1962. La première tranche de trois tours et seize barres regroupant 658 logements s'étire au sud de l'avenue Paul Cocat. Quatre autres tours et seize barres sont érigées quatre ans plus tard au nord de l'avenue. Il s'agit essentiellement de petits logements composés à 14 % d'une ou deux pièces principales et 56% de trois pièces principales. Entièrement gérés par l'Office HLM (devenu l'OPALE en 1987 puis ACTIS en 2002), les logements de Teisseire accueillent essentiellement une population ouvrière (l'usine Merlin

Gérin à proximité) composée d'immigrés italiens et du Maghreb, souvent issue du relogement d'immeubles insalubres du centre-ville qui font l'objet de rénovation. Le grand ensemble accueille 5 543 habitants dont plus de la moitié a moins de 20 ans, dont 30% de moins de douze ans. La grande majorité des ménages sont des familles avec des enfants (soit 2,36 nombre moyen d'enfants par famille).



*Figure 22. Cité Teisseire dans les années 1960.*

Source : <http://grenoble-cularo.over-blog.com/2018/12/grenoble-les-annees-60-le-grand-tournant-episode-2.html>

De qualité médiocre dès l'origine, les bâtiments connaissent des dysfonctionnements techniques, des dégradations et souffrent du manque d'entretien des parties communes. Les constructions de la première tranche de travaux sont beaucoup moins bien réalisées que celles de la deuxième tranche, pour laquelle un effort constructif offre de meilleurs logements à ses habitants comme la pose de volets, inexistantes dans les réalisations de la première tranche. Durant l'hiver 1960, le dysfonctionnement du chauffage urbain prive les habitants de chauffage provoquant un important conflit jusqu'en 1965 entre les résidents de Teisseire constitués en Association d'habitants, et l'office HLM et la mairie. Le quartier souffre aussi de l'absence de nombreux équipements. Il faut attendre 3 ans après la construction des derniers bâtiments pour que l'école primaire, les premiers commerces de proximité, les équipements sociaux, éducatifs et culturels soient construits. Au début des années 1960, de nombreux



grands ensembles sont privés d'équipements collectifs et de services de proximité impactant négativement la vie des habitants et l'organisation de la vie communautaire (Kaës, 1963, p.252).



*Figure 23. La tour Albert Ravanat. Quartier de Teisseire en 1964.*

*Source : photo Jack Lesage @Memoire2cite*

Durant la période entre 1962 et 1975, en même temps que les habitants de Teisseire se paupérisent, le quartier perd plus de mille habitants. La population italienne s'efface laissant la place à une population issue de l'immigration maghrébine, souvent venue comme main-d'œuvre peu qualifiée. A partir des années 1970, les conditions de vie de la population se dégradent véritablement. L'office HLM accueille une population de plus en plus précaire, présentant de nombreux signes de fragilité, victime d'un fort taux de chômage notamment les jeunes. La question de la sécurité et du fort sentiment d'insécurité devient récurrente. L'image négative de Teisseire commence à se dessiner et se renforce au cours du temps, entraînant un manque d'attractivité et une forte vacance du parc de logements sociaux. S'ajoute aux difficultés des habitants de Teisseire, la dégradation d'un l'habitat souffrant d'une mauvaise mise en œuvre et d'un manque d'entretien. Entre 1962 à 1977, Teisseire perd 1 300 habitants, soit près de 24% de l'effectif d'origine (Harzo et al., 2007).

En 1962	54% de 0 à 19 ans	2% de 65 ans et plus
En 1968	47% de 0 à 19 ans	4% de 65 ans et plus
En 1977	39% de 0 à 19 ans	7% de 65 ans et plus

*Tableau 2. Répartition par âge de la population du quartier de Teisseire (Harzo et al., 2007, p.164).*

En 1962	Environ 6% de ménages étrangers
En 1968	13% de ménages étrangers
En 1977	29% de ménages étrangers

*Tableau 3. Population étrangère dans le quartier de Teisseire (Harzo et al., 2007, p.164).*

Cette situation amène les pouvoirs publics à réagir dans les années 1980 par le biais de la procédure HVS, procédure fondatrice de la politique de la ville, pour résoudre la dégradation physique du quartier, remédier à sa paupérisation et améliorer les conditions de vie de ses habitants. Débute alors un travail partenarial entre les acteurs du quartier (associations, bailleur, travailleurs sociaux, etc.) et des habitants engagés dans la démarche. Ce dispositif est accompagné de la réhabilitation de 731 logements par le bailleur mise en œuvre par le biais d'une opération Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PAPULOS). Les travaux d'amélioration des logements concernent surtout l'isolation thermique et le chauffage. En effet, le premier choc pétrolier de 1973 met en évidence la précarité énergétique du patrimoine HLM. Ce dispositif ouvre droit pour les locataires à l'Aide Personnalisée au Logement (APL), qui compense l'augmentation des loyers après travaux (Foret & Porchet, 2001). Lors des travaux de réhabilitation thermique, le bailleur social engage la remise aux normes des logements et des parties communes, et la restructuration de logements trop petits, puisque 65% d'entre eux sont des logements de 3 pièces (type 3) de moins de 60 m<sup>2</sup>. Cette dernière opération permet de transformer des petits logements en logements de 5 à 6 pièces en vue de diversifier l'offre résidentielle. Cependant, cette dynamique d'interventions sur le bâti assortie d'un volet social ne réussit pas à résoudre les multiples dysfonctionnements. La commune s'affranchit alors de la seule réhabilitation du quartier pour une approche plus globale de réhabilitation urbaine. Elle saisit l'opportunité de la mise en place des 214 contrats de ville entre l'État et les collectivités locales. En 1994, le

premier Contrat de Ville de Grenoble y inscrit le secteur de Teisseire. Mais « *l'insuffisance de stratégie globale, le manque d'articulation du droit commun avec les dispositifs connexes et l'absence d'évaluation des actions menées donnent le sentiment d'émiettement de l'action publique* » (Contrat de ville d'agglomération grenobloise, 2000-2006, p1).

Les municipalités de Grenoble et de Saint-Martin d'Hères décident de mener une réflexion commune autour d'un projet de développement urbain qui se formalise sous la forme d'un programme Grand Projet de Ville intercommunal (GPV). Les deux ZUS : la ZUS Teisseire-Abbaye-Jouhaux-Châtelet sur la commune de Grenoble et la ZUS Renaudie la Plaine-Chamberton sur la commune limitrophe, Saint-Martin-d'Hères, couvrent 187 hectares regroupant une dizaine de quartiers, 4 528 logements HLM et 1 060 logements en copropriétés dégradées ou fragiles. Ce territoire constitue le périmètre d'intervention défini dans le Contrat de Ville de l'agglomération grenobloise<sup>12</sup>. Le programme du GPV se décline en quatre axes d'actions pour répondre aux problématiques urbaines et sociales de ce territoire jugé fragile et peu valorisé. Il s'agit d'objectifs portant sur le désenclavement, la lutte contre l'exclusion de certaines populations dans la ville et la restructuration urbaine de ce secteur sud du territoire grenoblois. Le projet urbain ambitieux entreprend le décroisement des quartiers, vise la mixité urbaine avec le développement d'une politique de l'habitat permettant d'enrayer le processus de ségrégation spatiale et sociale, et déploie des actions dans le champ de l'éducation et l'économie. La Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1 août 2003 vient modifier les modalités d'intervention du volet urbain inscrites dans le Grand Projet de Ville (GPV). Dorénavant le volet urbain fait l'objet d'une contractualisation avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), alors que le volet socio-éducatif continue de s'inscrire dans les actions de la politique de la ville inscrites dans le Contrat de Ville. « *Le projet urbain de Teisseire s'est donc déroulé en trois phases : deux hors convention ANRU dans la partie sud de Teisseire, la troisième dans le cadre de l'ANRU, sur la partie nord* » (Allen & Duret, 2011, p.15).

Ce chapitre chronologique retrace la période allant de la construction des grands ensembles de Teisseire jusqu'au déclin urbain et social du quartier à la lumière des politiques publiques déployées pour enrayer le processus de dévalorisation. Il montre la préoccupation des

---

<sup>12</sup>Le premier contrat de ville concerne 8 communes, celui signé en 2000 couvre 23 communes.

pouvoirs publics durant près de 25 ans traduite par des interventions successives qui n'ont pas pu inverser la courbe de l'agonie de ce « territoire à part » en bout de ville.



Figure 24. Schéma d'intention GPV. (Hachache, 2002, p.50).

Source : archives municipales de Grenoble

## 1.2 Le Schéma directeur de réaménagement du quartier Teisseire

---

### 1.2.1 Un diagnostic partagé

Retenu dans le cadre de l'appel à projet Villes et Quartiers « Paysage et Intégration Urbaine<sup>13</sup> », l'Atelier d'architectes et d'urbanistes Arpenteurs réalise, entre les mois de mai et décembre 1996, un diagnostic en vue de l'élaboration du schéma directeur de réaménagement des espaces publics et d'implantation des équipements dans le quartier Teisseire. Ce diagnostic s'appuie sur une démarche participative autour d'ateliers de concertation associant habitants, associations locales, bailleurs, techniciens de la ville, élus et représentants institutionnels et sur la base d'études à la fois documentaires et sur site (le "fil vert"). Ce premier travail d'état des lieux présente un quartier « dévalorisé » défini comme un espace urbain enclavé, dépourvu de qualité, à la forme monolithique et inadaptée, « destroyed », et au regard de la vie sociale et économique, une concentration de la précarité et l'insécurité (Duarte, 2000). En janvier 1997, l'enquête d'occupation sociale engagée par le bailleur social dénombre 2 900 habitants, dont plus du tiers à moins de 20 ans, 26% sont de nationalité étrangère et des nouveaux ménages installés depuis moins de trois ans en situation de précarisation (Harzo et al., 2007).

L'atelier Arpenteurs choisit d'articuler son diagnostic autour de quatre échelles à la fois macro-urbaines et micro-urbaines. Globalement, l'analyse du contexte urbain désigne un quartier enclavé à cause de différents facteurs de fermeture et de rupture avec son environnement, alors même que le quartier Teisseire est inscrit dans la proximité du centre de Grenoble. A l'échelle de l'agglomération grenobloise, il est assez bien relié au centre-ville par l'axe structurant Jean Perrot qui irrigue le secteur sud-est de Grenoble, jusqu'aux franges de la Commune d'Eybens et Saint-Martin d'Hères, articulant la ville-centre et la première ceinture urbaine. Il s'inscrit dans un territoire à l'interface entre Grenoble et toute l'agglomération sud. Cette position lui confère un atout contrairement à certains grands ensembles éloignés des centralités urbaines en périphérie de la ville. Une ligne de bus vient renforcer la connexion du quartier au territoire.

---

<sup>13</sup> Appel à projets « paysage et intégration urbaine », proposé en 1996 par la Délégation Interministérielle à la ville, la Caisse des dépôts, l'Union des HLM, le GIE « Villes et Quartiers » et le ministère de l'aménagement et de l'environnement.

Cependant, la composition urbaine de Teisseire l'isole car il « tourne le dos aux autres ». Il est construit autour d'espaces verts situés à l'intérieur du quartier, ignorant l'environnement périphérique immédiat. Les seuils qui le raccrochent à l'avenue Jean Perrot sont ténus et peu lisibles. Il fonctionne comme une entité autonome, refermée sur elle-même. L'isolement est renforcé par la présence d'avenues circulées importantes. Les avenues principales Paul Cocat et des Jeux Olympiques servent un flux de transit dense est-ouest. L'avenue Léon Jouhaux qui contourne Teisseire à l'est, constitue une barrière physique dangereuse par la densité automobile.

Les quartiers sud-est, Abbaye, Jouhaux, Teisseire et Malherbe, constituent le « secteur 5 » des six unités administratives et politiques de Grenoble, regroupant trois quartiers prioritaires de la politique de la ville. Cette unité administrative n'est pas vécue comme une réalité homogène mais bien comme des sous-secteurs aux identités propres et caractéristiques spécifiques. Teisseire entretient des relations fragiles et rivales avec les territoires voisins, renforçant le besoin d'affiliation à un quartier, à une « famille », ou un « village ». Cette identification permet par ailleurs un point d'ancrage dans le territoire pour les habitants de Teisseire. Cette posture est renforcée par la constitution du grand ensemble et la position introvertie des bâtiments qui s'organisent autour de parcs et petits squares. Les îlots sont ceinturés par les avenues Léon Jouhaux, Teisseire, Cocat, Perrot et Manteyer, composant un « quartier verrouillé à l'échelle de la ville » et une organisation urbaine peu lisible à l'échelle du quartier. Le quartier est lui-même divisé en 3 sous quartiers comprenant Teisseire 1, autour de la place du bassin jusqu'à la maison de l'enfance, où se dessinent, au cœur des barres des jardins, secteur protégé des quartiers environnants, Teisseire 2 englobant le secteur Bourette, Blanc – Lagoutte, l'école Cocat et le secteur du centre social avec les services de proximité et les équipements publics.

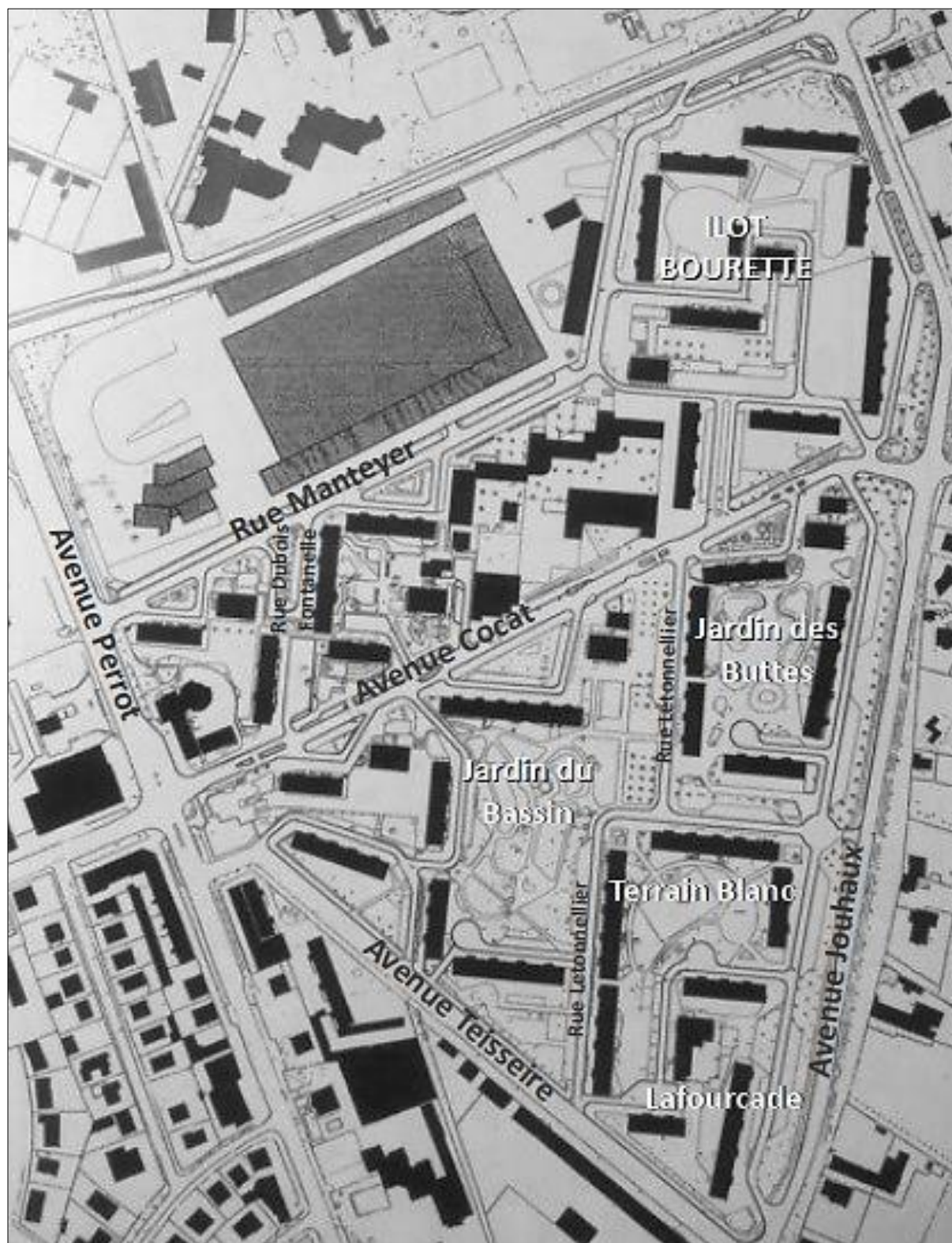


Figure 25. Plan état des lieux du quartier Teisseire. Schéma directeur d'aménagement du quartier Teisseire (Arpenteurs, 1998).

Source : archives municipales de Grenoble

Le contexte urbain dessine un quartier enclavé, coupé physiquement des quartiers limitrophes, par les avenues au flux automobile dense et par la disposition des bâtiments du grand ensemble tournés vers l'intérieur et tournant le dos à son environnement immédiat. Son contour bien défini et marqué par les artères principales en fait un îlot contrastant avec l'organisation urbaine qui l'entoure. A l'intérieur, le quartier a un « *fonctionnement par lieu* », ce n'est « *pas du tout un fonctionnement global* », renforçant l'isolement au sein même du grand ensemble (Entretien Arpenteurs, 2019).

L'ensemble des rues secondaires se perdent au cœur du quartier, empruntées seulement par ses habitants. Les bâtiments implantés dans un vaste espace arboré s'affranchissent des rues compliquant l'adressage et l'identification des entrées d'immeubles. L'histoire de la construction successive en deux temps de Teisseire et la coupure physique par l'avenue Paul Cocat viennent encore scinder le quartier en deux entités qui se font face autour d'un espace central. Ce dernier fait figure de carrefour, de zone de contact entre le triptyque des deux sous-quartiers de Teisseire et le reste de la ville. Cette centralité ressemble « à la pointe d'un iceberg qui cacherait le reste du quartier aux yeux de la ville ». Figure de proue du quartier Teisseire, le carrefour Cocat-Perrot s'articule autour d'équipements publics, services et petits commerces de proximité. Cependant le centre social à l'apparence désuète agit comme un « verrou », fermant l'accès visuel à l'entrée du quartier. Au cœur du quartier, les immeubles sont implantés sur un foncier généreux et arboré, sans identification domaniale claire, rendant peu lisible les espaces publics et privés. Ces derniers sont parfois mal éclairés, envahis par le stationnement sauvage ou des véhicules abandonnés et souffrent d'absence d'entretien, les rendant peu propices à la déambulation ou des usages de loisirs. Les voies de desserte des îlots forment une trame urbaine anarchique, multipliant les impasses. Se manifeste alors le paradoxe de la violence et de la convivialité qui cohabitent et se côtoient. S'il est peu visible de l'extérieur, Teisseire est « surveillé » à l'intérieur car on n'y rentre pas par hasard.

Teisseire est un quartier composé d'immeubles dont la qualité reste médiocre malgré les différentes opérations de réhabilitation, d'équipements « fatigués » (centre social, MJC, bibliothèque, maison de l'enfance, écoles) et dégradés par les incivilités, adossés à des espaces publics peu différenciés et délaissés. La dégradation du bâti n'est pas homogène selon les immeubles et représente une amélioration difficile et lourde pour le bailleur social.



Les jeunes gens désœuvrés occupent les pieds d'immeubles, les cages d'escaliers, les points stratégiques extérieurs. Ils sont souvent les auteurs de vandalisme, d'incivilité et de dégradations. *« Avant 1998, 1999, avant les premières opérations de renouvellement urbain. C'était un quartier avec des tours et des petites barres où les espaces publics..., bon alors il y avait quelques espaces plantés, quelques squares, mais globalement, les voiries étaient très mal entretenues, les espaces publics étaient globalement très mal entretenus sauf les plantations elles-mêmes car la ville s'en chargeait, elle avait de bons gestionnaires d'espaces verts. Et si vous voulez, si vous compariez l'aspect de ce quartier avec les autres quartiers de Grenoble, il y avait un énorme problème de délaissement »* (T10). S'y ajoute le trafic de stupéfiants sur l'espace public renforçant une vie de quartier introverti, meurtri par son image négative « des bandes de Teisseire ».

L'Atelier Arpenteurs identifie à travers le diagnostic urbain, un quartier constitué de petites entités facilement mutables », et *« si la faiblesse du quartier c'était qu'il n'existait pas à l'échelle de la ville, je pensais qu'il fallait lui donner une place, une identité forte à l'échelle de la ville qui s'installe sur le long terme, qui marque la ville comme un signe, comme la place Teisseire au même titre que la place Verdun »* (Entretien Arpenteurs, 2019).

Les logements sont majoritairement de petite taille, concentrés essentiellement dans les tours. Le faible niveau des loyers impacte fortement le peuplement, caractérisé par une population aux revenus très modestes. Une majorité des locataires du parc locatif social, soit environ 3500 habitants, présente de nombreux signes de fragilité avec un fort taux de chômage (29% de la population active contre 11,6% pour Grenoble) touchant essentiellement les jeunes et les populations d'origine étrangère (46% des habitants ont moins de 25 ans, la population d'origine étrangère représente 51,3%). Le diagnostic urbain et social dessine un quartier où tout concourt à renforcer son image stigmatisée, incitant la population qui en a les moyens à le quitter, et décourageant les demandeurs de logements, laissant la place à de nouveaux entrants, principalement des ménages en situation de grande précarité aussi. Cette évolution isole davantage le quartier du reste de son environnement. Ce phénomène renforce le besoin d'affiliation et d'appartenance malgré l'image négative du quartier. Les relations sociales y sont prégnantes et les solidarités s'y développent de manière spontanée ou associative. Teisseire présente une identité forte, un sentiment d'appartenance au quartier, une sorte d' « esprit de famille ». En 2003, 18 associations sont dénombrées dans le quartier dont l'association de locataires « Les trois rues », l'Union de Quartier jouant un rôle important

dans la vie du quartier et l'implication dans le projet de rénovation urbaine, et de nombreuses autres associations créées à l'initiative de personnes issues de l'immigration (Harzo et al., 2007).

Lors de ce diagnostic, la lecture socio-urbaine du quartier Teisseire fait apparaître une concentration de la pauvreté, amplifiée par le processus d'abandon du quartier par les habitants qui le peuvent et la relégation de ceux qui sont condamnés à l'immobilité. Cette mise à distance physique avec le reste de la ville, révèle finalement des liens affinitaires qui sous-entendent « *l'exclusion, plus ou moins active et consciente, des autres* » (Tissot, 2014, p.5).

### 1.2.2 Un schéma directeur « partenarial de valorisation de l'image et de l'usage du quartier Teisseire »

L'Atelier Arpenteurs (1996) aborde le Schéma directeur de réaménagement des espaces publics et d'implantation des équipements du quartier Teisseire avec le postulat « *que ce ne sont pas les critères sociaux ou d'aménagement qui produisent les quartiers dégradés, puisqu'on les retrouve dans toutes les typologies, mais les conditions socio-économiques et particulièrement la faillite de la vie sociale (perte de la parole sociale, du respect des individus et des règles, du sentiment d'appartenance positive à un territoire ou un groupe)* ».

Cet état désigné « *par l'expression de fracture sociale et urbaine* » (Donzelot et al., 2003), appelle à intervenir sur les espaces publics, voiries et bâtiments afin de revaloriser et requalifier les lieux, de les articuler au tissu urbain immédiat et à la centralité, de reconfigurer les espaces extérieurs et leur rapport aux immeubles. Ainsi d'entreprendre la « *banalisation* » de ce territoire, de faire en sorte qu'il se rapproche du langage urbain ordinaire, de permettre aux habitants d'avoir « *d'avantage le sentiment que leur quartier fait partie intégrante de la ville* » (Allen & Bonneti, 2013, p.17).



Figure 26. Schéma directeur d'aménagement du quartier Teisseire (Arpenteurs, 1998).

Source : archives municipales de Grenoble.

Le projet urbain vise à accompagner l'ouverture du quartier et à amorcer une amélioration du cadre de vie. Les réponses urbaines s'attachent à résoudre de manière pérenne les dysfonctionnements quotidiens relatifs aux aménagements des espaces publics, leur gestion et à la désuétude des équipements du quartier. Le schéma directeur ne cherche pas à « faire rêver » mais bien à être au plus près de la réalité quotidienne des habitants. Il est « structuré par trois lignes de force principales » s'articulant autour des différentes échelles urbaines. L'enjeu est de désenclaver le quartier en créant et requalifiant la trame viaire, en réduisant

les barrières physiques avec l'environnement immédiat, en implantant de manière stratégique les équipements structurants afin de créer du flux, en traitant les franges du quartier pour raccrocher le quartier à la ville. Le schéma directeur cherche aussi à redonner un cadre de vie de qualité à ses habitants, à le rendre plus attractif. Dans cette dynamique, le bailleur social Actis inscrit des opérations lourdes de restructuration et de réhabilitation de son parc locatif social.

Le premier axe, à l'échelle du quartier, concerne la restructuration urbaine sur le principe « du côté rue et du côté cours ». Ce concept permet le réaménagement différencié des cœurs d'îlots en jardin et des espaces publics en pied d'immeuble tournés vers la rue et l'extérieur de l'îlot. Une identification claire est opérée entre les espaces privés et publics. Ce nouveau maillage contrecarre le principe urbain « moderne » à partir duquel le grand ensemble est construit dans un espace libre affranchi de la rue et au bénéfice de la meilleure orientation. Chacun des îlots est restructuré sur le principe « dual », s'articulant entre eux et créant une unité urbaine cohérente. Le projet s'appuie sur un quartier qui est constitué de petits ensembles bien distincts ne fonctionnant pas comme une entité globale mais s'inscrivant déjà dans une logique de reconversion possible (Entretien Arpenteurs, 2019). La place des Buttes en cœur de quartier est identifiée comme nouvelle centralité et point de départ de la rénovation urbaine, avec des opérations importantes de réhabilitation des barres et une requalification des espaces publics. Les interventions sur l'habitat sont un levier majeur du changement d'image du quartier, d'amélioration du confort et du cadre de vie des habitants. Elles participent à la banalisation par le biais d'interventions gommant les traces d'une architecture de barres et de tours homogènes comme l'ajout de balcons ou le traitement des façades et des entrées. La démolition d'immeubles est jugée inappropriée par l'Atelier Arpenteurs, au regard de la tension en matière de besoin en logements au sein de l'agglomération grenobloise. C'est pourquoi le schéma directeur ne propose pas la démolition de l'îlot Bourette-Blanc-Lagoutte alors que ce dernier cumule des dysfonctionnements liés à son peuplement et à la vacance des logements. L'aménagement de cet espace public constitue une micro-centralité en lien avec le terrain de sport. Le projet cherche à redonner une lecture urbaine claire et à retisser des liens entre les bâtiments et la rue pour engager une ouverture vers l'extérieur. Le projet propose une diversification résidentielle sur la friche industrielle disponible à la frange nord du quartier, structurée par un maillage assurant une

continuité urbaine avec le quartier Jouhaux, qui jusqu'ici était contrariée par le tènement de l'entreprise Merlin Gerin<sup>14</sup>.

Le deuxième axe d'intervention vise l'aménagement de l'avenue Paul Cocat, positionnée dans la continuité de l'avenue Malherbe. Il participe à recoudre à la fois les deux Teisseire et à les raccrocher au reste de la ville et particulièrement aux quartiers limitrophes. Teisseire doit pouvoir s'intégrer à son tissu urbain immédiat, être traversé tout en conservant une structure « dual, côté cour et côté rue » propice à la « banalisation » du grand ensemble et retrouver un caractère plus urbain. Le projet repositionne l'avenue comme support à l'ouverture du quartier d'une part, à l'installation d'équipements structurants et de commerces, et de « vitrine » du changement d'autre part. Le remodelage foncier des espaces extérieurs (publics et privé) et leur redéfinition domaniale, la restructuration de la trame urbaine accompagnée de la requalification des voies principales et un maillage des rues se prolongeant au-delà du quartier vers ceux voisins sont des leviers participant au changement d'image du grand ensemble.

Enfin, le dernier axe envisage l'aménagement d'un cheminement piéton nord-sud, séquencé par des « *jardins joyaux* », renforce l'ouverture souhaitée du quartier et dessine une trame urbaine à l'échelle de ce secteur sud de la ville. Le projet de « fil vert » est issu d'un travail participatif avec les habitants, les techniciens et élus de la Ville de Grenoble, valorisant aussi le potentiel paysager du quartier et l'aménagement des parcs urbains. Cette démarche participative intervient dans le cadre d'un appel d'offres « paysage et intégration urbaine » remporté par la ville en 1997 et mise en œuvre par Arpenteurs. Ce projet est aussi une base de réflexion pour renouer les liens sociaux, renégocier le rapport aux instances, permettre une réappropriation des espaces extérieurs par les habitants et donner à voir un quartier comme les autres

---

<sup>14</sup>Fondée en 1920 à Grenoble, par Paul Louis Merlin et Gaston Gerin, Merlin Gerin a connu une forte croissance dans les années 1950 et 1960. Elle est maintenant intégrée dans le groupe Schneider et le site de Teisseire est fermé.



Figure 27. Cartes mentales réalisées lors des ateliers de conception partagée du « fil vert ». (Arpenteurs 1998).

Source : archives municipales de Grenoble

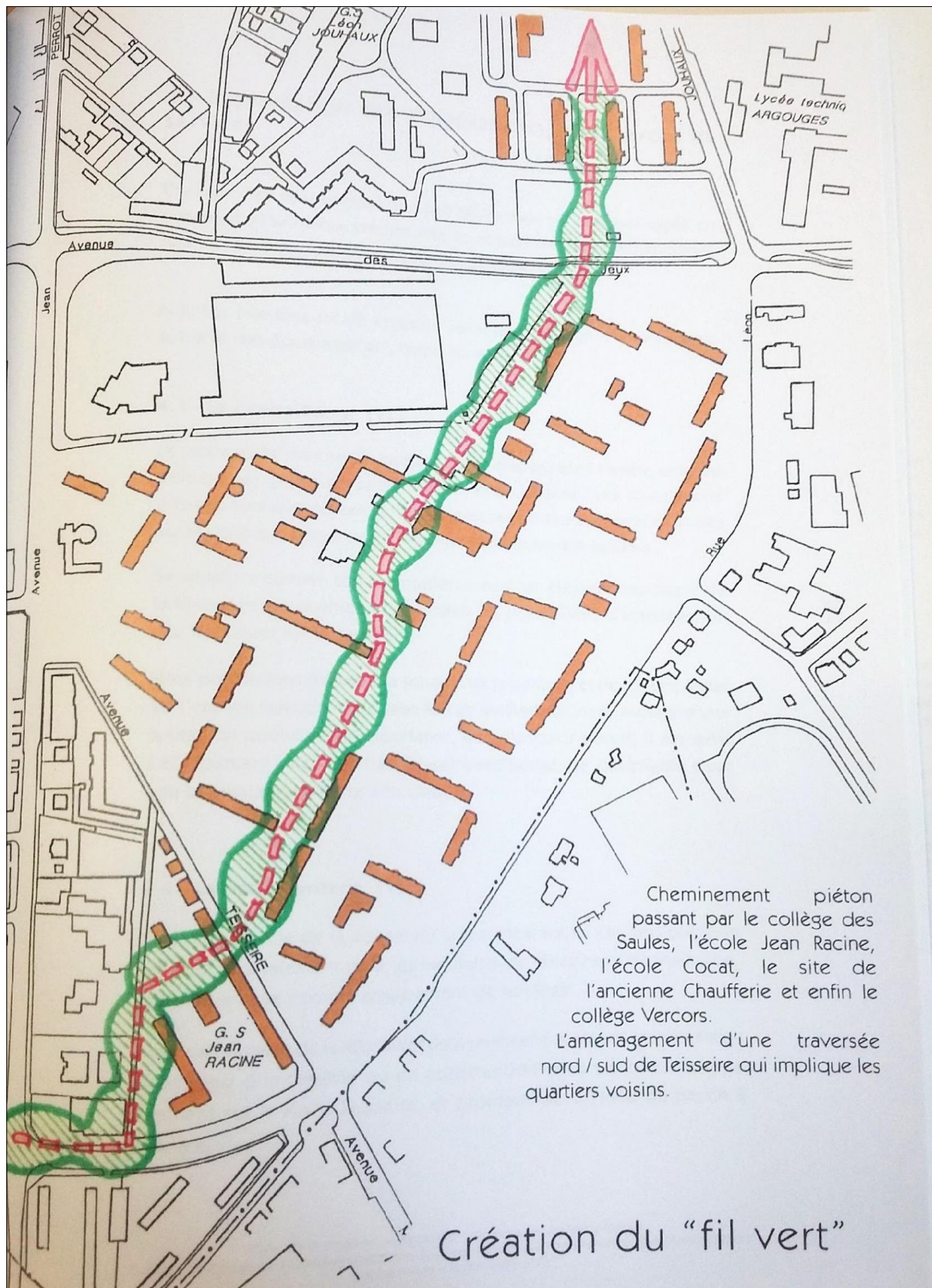


Figure 28. Création du « fil vert » (Arpenteurs, 1998).

Source : archives municipales de Grenoble

Ces trois axes d'aménagement urbain servent à réinscrire le quartier dans la ville. Par ailleurs, un des enjeux du schéma directeur est le volet des équipements publics et leur rénovation au regard de leur vétusté et du manque d'appropriation aux nouveaux usages attendus. La démolition de certains d'entre eux permet leur repositionnement stratégique dans le quartier. La démolition du centre social permet de reconsidérer à la fois l'entrée du quartier et l'interface avec Malherbe, et d'aménager une nouvelle centralité inter-quartiers. Les écoles, la bibliothèque, la maison des Jeunes...sont des équipements souffrant autant de pathologies architecturales que d'un positionnement enclavé dans le quartier. Le projet prévoit de les inscrire dans le nouveau maillage urbain et en lien avec de nouvelles centralités.

A l'issue de la présentation du schéma directeur « *porteur d'une vision par l'usage, par la finesse de la compréhension du fonctionnement etc. et du dialogue avec les gens* » (Entretien technicien T10), la collectivité décide d'écarter l'Atelier Arpenteurs jugeant le projet proposé comme pas suffisamment ambitieux pour permettre au quartier de changer en profondeur (Andres, 2011). Néanmoins, les principes fondateurs du projet présentés dans le schéma directeur servent au lancement du marché de définition engagé par la Ville de Grenoble en 1997. Le programme ambitionne une approche globale « *portant sur la revalorisation du bâti et des espaces publics, la restructuration des équipements, l'insertion d'activités économiques et l'intégration du quartier à la ville* » (Ibid., p147).

L'Atelier de l'architecte urbaniste Philippe Panerai est retenu après sélection de trois équipes dont celle de Roland Castro. Le projet urbain présenté par l'équipe lauréate s'intitule « *Teisseire : de la cité au quartier* » (Ibid., p149), pour qui la priorité « *semble être d'améliorer les relations au reste de la ville* » (Panerai, 1998, p.7). Les principes fondateurs qui vont guider l'étude de définition du projet de rénovation urbaine concernent la distinction foncière publique-privée et la requalification des espaces publics, les principes des unités résidentielles, la diversification architecturale et typologique de l'habitat, et la restructuration des équipements publics (Ibid., 2000).



## 2 DU SCHÉMA DIRECTEUR AU PROJET URBAIN DE PANERAI

*« Le projet urbain n'est pas un projet d'architecture clef en main, mais le début d'un processus ouvrant la perspective d'une transformation profonde du quartier à long terme afin d'affirmer son intégration dans l'ensemble de la ville » (Panerai, 1998, p.2)*

### 2.1 « De la cité au quartier »

L'architecte-urbaniste Philippe Panerai, est membre d'un groupe de recherche de l'école d'architecture de Versailles aux côtés de Jean Castex et du sociologue Jean-Charles Depaule, figure de la méthode d'analyse urbaine typo-morphologique s'appuyant sur les concepts de l'école italienne développés dans les années 1960 par l'architecte Saverio Muratori (1910-1973) et Aldo Rossi (1931-1997). Il s'agit d'une démarche qui s'appuie sur l'analyse des éléments qui composent la ville, sa croissance et de l'articulation entre les espaces urbains. En évoquant le projet urbain de Teisseire, Philippe Panerai précise :

*« La question pour moi est centrale. Ici se jouent les relations entre l'architecture et la ville à l'échelle de la vie quotidienne, et les usages qu'elles autorisent, favorisent ou interdisent. La notion de tissu est une réponse au dévoiement qui consiste à n'appréhender la forme urbaine qu'en termes de grands tracés et de figures emblématiques renouant, en fait, avec la grande composition beaux-arts » (1998).*

La forme urbaine est appréhendée comme forme des tissus urbains, dont l'approche consiste *« en l'étude des interrelations entre les éléments composants : parcellaire/viaire/espace libre/espace bâti, constitutifs de tout tissu, en rapport avec le site, ou en focalisant l'analyse sur certains composants particulièrement privilégiés »* (Lévy, 2005, p.31). La structure urbaine entretient un rapport étroit avec la typologie du bâti. C'est en étudiant la relation entre ces éléments fondamentaux que sont le parcellaire, le réseau de voirie et le bâti, qu'il est possible d'identifier les logiques qui constituent le tissu urbain et son évolution. *« La notion de tissu en effet doublement marquée par les métaphores textiles et biologiques évoque à la fois l'idée d'une imbrication, d'une solidarité entre les parties et celle d'une capacité d'adaptation »* (Panerai et al., 1997, p.192). Ce rapport logique entre typologie des édifices et forme urbaine a été effacé avec la ville moderne de la Charte d'Athènes. Philippe Panerai appréhende le

projet urbain du quartier Teisseire, en assumant « *l'héritage du mouvement moderne même s'il s'agit d'en corriger les effets* » (Ibid., p.184).

### 2.1.1 La clarification parcellaire : un préalable au projet

L'approche de Philippe Panerai consiste à redéfinir le tissu urbain qui constitue la cité. Il propose de recomposer en profondeur et structurer cet espace monolithique où s'imbriquent et se superposent un réseau de voiries (rues, avenues, places), parcellaire et bâti, de manière confuse, pour réinscrire le quartier dans la ville. La recomposition foncière et la clarification des espaces urbains assoient un projet visant une ouverture du quartier, son désenclavement, mais cette approche conçoit aussi la nécessité d'articuler l'urbain et le social au travers des programmes de logements intégrant une stratégie de peuplement, les questions de mobilité (spatiale, locative, sociale) des habitants et des retombées en termes d'emploi et de développement économique local. L'action urbaine est privilégiée pour contrecarrer la forme pathogène des grands ensembles et résoudre les dysfonctionnements sociaux : « *Ce n'est pas en rajoutant des frontons aux HLM que l'on résoudra la question des grands ensembles, ni en redessinant le dallage des placettes que l'on créera des centres* » (Panerai et al., 1997, p.182).

Les 26 hectares du quartier Teisseire appartiennent à l'office HLM de l'agglomération grenobloise l'Opale devenue ACTIS. Le préalable consiste à clarifier le foncier avec un découpage prévoyant que l'ensemble des voiries, parcs, cheminements soit publics et gérés par la Ville de Grenoble. La rue, élément structurant, qui irrigue et met en lien le site et le bâti, est l'élément fondamental du tissu urbain. Elle en assure les continuités et établit le découpage parcellaire dans lequel l'îlot se forme. La notion de tissu urbain, telle que l'aborde Philippe Panerai, « *s'oppose à l'œuvre achevée ou à l'objet figé, elle suppose une transformation possible* » (Ibid., p.177). Cette transformation s'effectue graduellement et dans le temps, tout en intégrant « *l'expérience quotidienne et banale* » (Ibid.) de ses habitants. C'est pourquoi, le projet de renouvellement urbain de Teisseire s'inscrit sur le long terme à 30 ans, pour permettre une métamorphose urbaine longue et profonde et à court et moyen terme (3 à 10 ans) pour répondre aux dysfonctionnements immédiats et amorcer le changement.

Le projet visant la banalisation de la « cité Teisseire » est engagé dans une démarche de quartier de jardins, de valorisation du patrimoine végétal existant, en hiérarchisant la trame urbaine et en requalifiant les espaces publics. Statut juridique et fonction sont redonnés aux espaces incertains, et à la structure viaire. Un maillage cohérent permet de se connecter aux axes principaux, de créer des jonctions, des intersections et des points d'entrées clairs dans le quartier. Il s'agit de requalifier et d'aménager afin d'offrir aux habitants et associations du quartier le moyen de réinvestir ces espaces. La réinscription dans la ville sous-tend le désenclavement spatial et social. Il s'agit de faire évoluer ce tènement unique de la cité avec un découpage parcellaire adossé à l'identification claire de la propriété privée et publique, et de nouvelles voies de distribution, des continuités vers les quartiers limitrophes. Cette approche minutieuse identifie trois polarités, aux jonctions avec les quartiers voisins, comme support à l'articulation de Teisseire avec le reste de la ville : le carrefour principal entre les avenues Paul Cocat et Jean Perrot et secondaire entre les avenues Paul Cocat et Léon Jouhaux et enfin la « chaufferie » équipement socio-culturel inter-quartiers Léon Jouhaux et Teisseire.



*Figure 29. Principe de regroupement des bâtiments dans les unités résidentielles (Allen & Duret, 2011, p.27).*



Figure 30. *Division parcellaire du quartier Teisseire (Panerai, 1998).*

Source : Archives municipales de Grenoble.

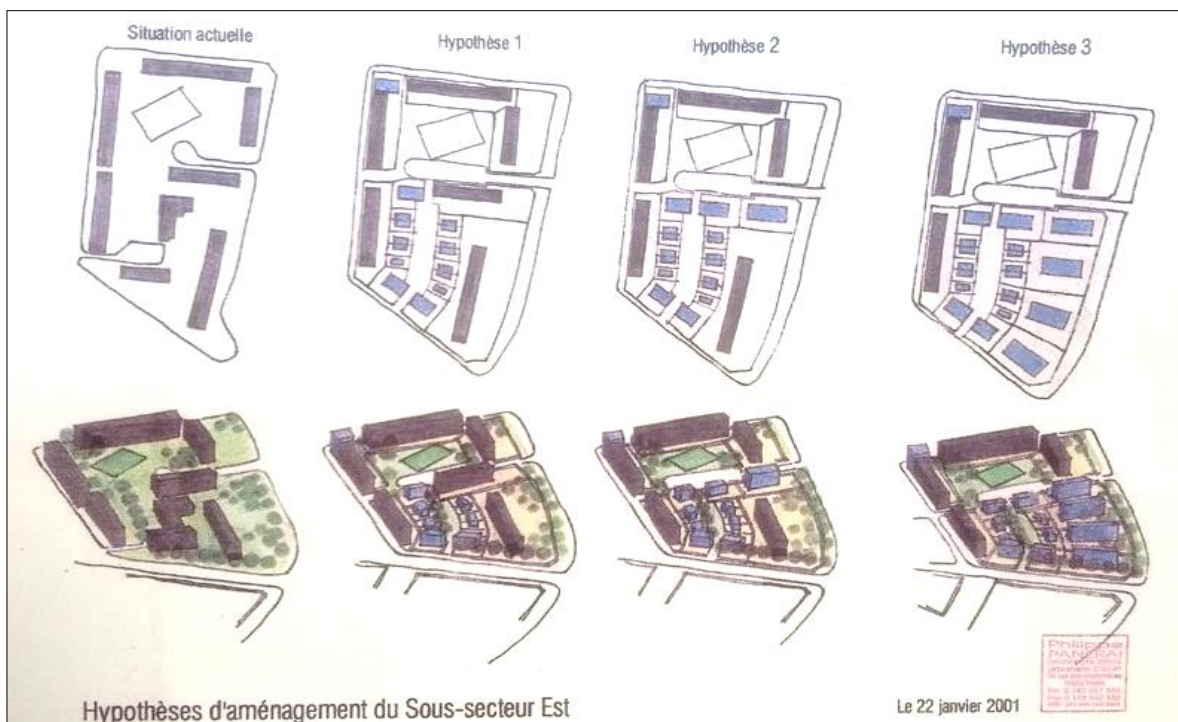


Figure 31. *Hypothèses d'aménagement urbain secteur Jean Racine (Panerai, 2001).*

Source : Archives municipales de Grenoble.

Le remodelage foncier, amorcé en phase préalable du projet, hiérarchise et détermine de façon pérenne des espaces publics gérés par la Ville qui font l'objet d'une première requalification. Philippe Panerai explique que « *l'espace public constitue le bien commun des habitants, la première image qu'ils donnent d'eux-mêmes, la mesure de l'intérêt que la ville porte au quartier* » (Panerai, 1998, p.9). L'espace public ainsi déterminé devient un lieu dédié à la ville de Grenoble ouvert à tous au-delà du quartier. Cette transformation de statut participe pleinement au désenclavement du grand ensemble. Elle permet de circonscrire clairement l'investissement pour la requalification durable de chaque espace public et d'appréhender sa gestion future. Philippe Panerai explique que « *ACTIS (ex-OPALE) était l'unique propriétaire des 26 hectares du quartier. Croyant que l'office d'HLM les lui avait cédés, la ville entretenait les espaces verts, mais aucun acte de cession n'avait été signé. Aujourd'hui, la ville a acquis les espaces publics, et l'Opale conserve la propriété des habitations.* » (Panerai, 1998b). Les avenues principales Jean Perrot et Paul Cocat sont traitées afin de leur donner un langage plus urbain et moins routier. La largeur de voie permet d'y aménager des stationnements longitudinaux et d'y apaiser la circulation par le jeu de rétrécissements ponctuels. L'aménagement du tronçon de l'avenue Jean Perrot entre les deux carrefours des Jeux Olympiques et Paul Cocat, présente un enjeu car elle ouvre sur le quartier Teisseire et joue le rôle de « vitrine » tout comme l'avenue Paul Cocat qui se dessine dans la continuité de l'avenue Malherbe. Si le flux y est dense, le traitement plus urbain et la valorisation d'activités et de commerces qui s'y déploient, participent à intégrer ces deux avenues au réseau de la ville. Les rues créées ou réaménagées du quartier Teisseire débouchent sur les axes principaux de desserte que sont les avenues Teisseire et Paul Cocat. Le projet de requalification propose de traiter soigneusement les « points d'accroche » du quartier Teisseire avec la ville. La démolition de l'ancien CCAS permet la création de la place Salvador Allende, espace de rassemblement d'habitants de Teisseire et des quartiers voisins. Elle s'affirme comme à la fois un espace de contact avec le quartier Malherbe, une entrée principale dans le quartier Teisseire et un pôle commercial. A la périphérie de la place se déploient les commerces de proximité et en son centre arboré, s'y alignent des bancs rappelant les squares du centre-ville de Grenoble.

Par ailleurs, l'avenue des Jeux Olympiques est transformée en « parkway », voie paysagère déjà identifiée par l'Atelier Arpenteurs. Elle est traitée comme un parc qui s'étire le long d'une voie, largement arborée et apaisée par l'usage partagé entre les voitures et les mobilités

actives. Elle annonce l'intention d'un quartier de jardins. Inscrits dans cette démarche, la « place des Buttes » et le grand parc de 8 000m<sup>2</sup> autour du « bassin » réaménagés. L'ouverture des rues facilite la circulation piétonne à travers le quartier. Les parcs sont reliés par des cheminements piétons bénéficiant d'une abondance végétale. Ce maillage se poursuit au-delà du quartier sur le principe du « fil vert » défini dans le schéma directeur d'Arpenteurs. La mutation foncière s'installe progressivement pour permettre l'ouverture du quartier sur la ville.

### 2.1.2 Vers une diversification résidentielle

La restructuration du foncier, préalable au projet urbain, si elle est essentielle à la clarification des espaces publics et privés, et à leur restructuration, elle assoie par ailleurs, la transformation typologique architecturale et la diversification résidentielle. Quartier peu dense, Teisseire n'en demeure pas moins enclavé par sa composition urbaine. La démolition et la reconstruction sont toujours appréhendées en lien avec une logique de dessin urbain, d'alignement, avec des perspectives, des continuités, des découpages cohérents, définissant espaces publics et tracés de voiries. La démolition d'immeubles est ciblée pour servir la recomposition urbaine. « *Quand ça ne fonctionnait pas, cela valait le coup de profiter de l'argument du projet urbain, quand ça fonctionnait bien, on gardait l'immeuble, quels que soient les objectifs et la pertinence du projet urbain. Le projet Panerai permettait cela, c'était un point très positif* » (Harzo et al., 2007, p.171). Le recours à la démolition intervient uniquement motivé par des raisons techniques, sociales ou urbaines (Allen & Duret, 2011). Le projet de rénovation urbaine prévoit donc peu de démolitions, s'appuie sur le potentiel bâti existant et son évolution architecturale et urbaine, notamment avec les unités résidentielles. Initialement, l'unique bailleur social Actis possède l'ensemble des 1 250 logements sociaux du quartier. Dans le cadre de la diversification des bailleurs sociaux, Actis cède 120 logements à Grenoble Habitat qui engage une réhabilitation lourde de reconfiguration des logements et l'ajout de balcons en façade.



Figure 32. Ajout de balcons sur la façade d'un bâtiment existant.  
Source : Photo de l'auteure 2018.

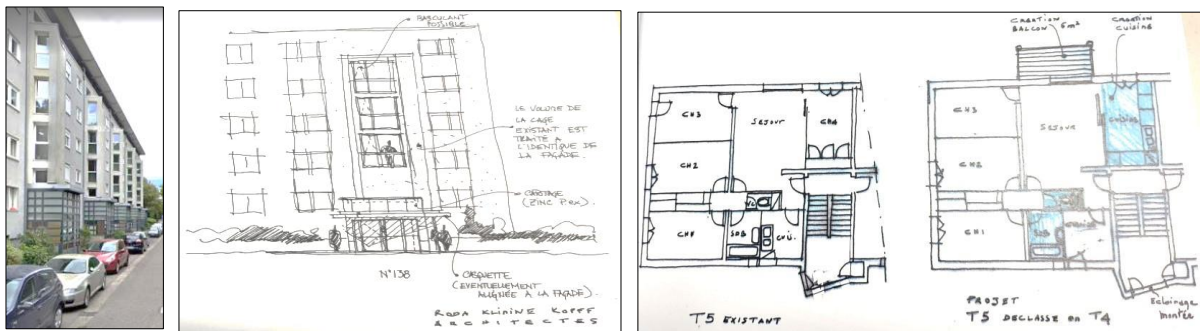
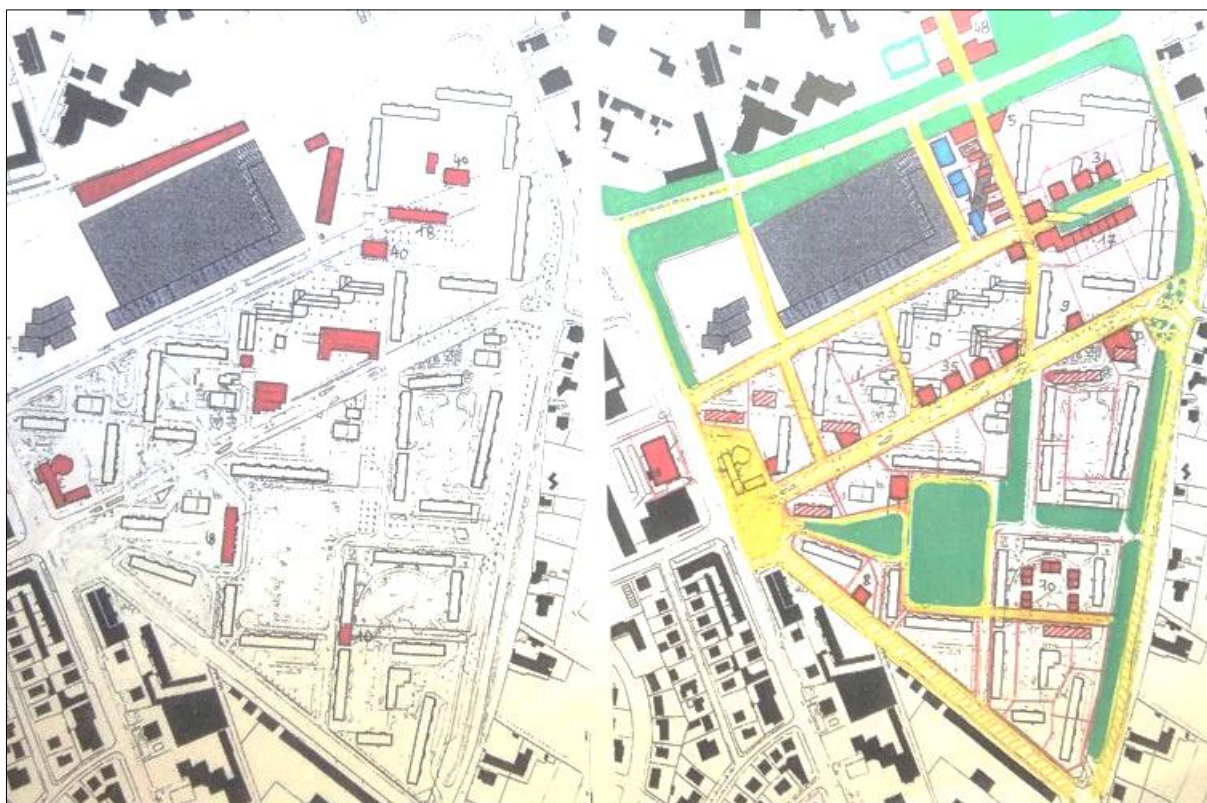


Figure 33. Réhabilitation des bâtiments 138 et 142, rue Léon Jouhaux (OPALE). Dossier de présentation du cabinet Roda Klimine Kopff (2002).  
Source : Archives municipales de Grenoble.

Les programmes de réhabilitations adossés au principe de l'unité résidentielle, facteur d'atténuation de la forme urbaine du grand ensemble, participent à une stratégie d'attractivité résidentielle et permettent de limiter le différentiel avec les immeubles

nouvellement construits. La maîtrise d'œuvre est distincte pour chaque opération afin d'assurer une différenciation des interventions et éviter le traitement homogène de l'ensemble du parc de logements. Chacune des réhabilitations affiche une ambition propre en fonction de la concertation des habitants et des moyens mis par le bailleur. La politique de diversification résidentielle permet au quartier composé uniquement de logements sociaux de passer à 75 % de logements HLM avec la création de la ZAC Teisseire-Jeux Olympiques. Le volet habitat du programme de rénovation urbaine compte 250 logements démolis, 250 logements neufs construits dans le quartier, 450 logements réhabilités et 460 logements neufs construits dans la ZAC dont 80% en accession sociale. En dehors de la diversification résidentielle, les constructions neuves sont limitées du côté sud du quartier (Teisseire 1), et se concentrent surtout sur la partie nord du quartier (Teisseire 2) avec la construction d'équipements publics et d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) (Allen & Duret, 2011).



*Figure 34. Plans des démolitions et constructions neuves (Panerai, 1998).*

*Source : Archives municipales de Grenoble.*





Figure 35. *Constructions de logements neufs dans la ZAC J.O-Teisseire.*  
 Source : photo de l'auteure (2018)

Pour Françoise Choay « *le développement paisible de toute ville implique des démolitions* » (1996, p.11). Elles s'inscrivent dans un processus cyclique de régénération de la ville et apparaissent comme « *une nécessité historique* ». C'est pourquoi, les interventions de démolition peuvent être un moyen extraordinaire d'innover, d'inventer, d'améliorer, de recomposer. Si le projet de rénovation urbaine de Teisseire propose peu de démolition, la restructuration urbaine profonde (création d'îlots et découpage du foncier) permet de densifier et réaliser des programmes de logements neufs aux typologies et statuts différenciés et de maisons individuelles accolées, jumelées ou encore en bande groupées. La démolition de deux tours et une petite barre (120 logements) situées sur l'îlot Bourette, libère le foncier pour la construction d'une soixantaine de logements sociaux collectifs et 8 pavillons en accession sociale réalisés par Grenoble Habitat. Les pavillons connaissent une certaine attractivité, c'est pourquoi « *il a fallu encadrer un petit peu la commercialisation parce que y'avait une très grosse attractivité, c'est vrai que pour 8 maisons on a dû avoir une trentaine de famille qui se sont portées candidates* » (Entretien technicien T7). Tout l'espace public de l'îlot est requalifié pour s'ouvrir sur l'avenue Léon Jouhaux.



**Figure 36. Diversification résidentielle de l'îlot Bourrette : Le Rocambole 20 logements sociaux « intermédiaires » et les 8 pavillons.**

Source : photos de l'auteure (2018).

En 1999, le site industriel Schneider anciennement Merlin Gerin, situé au nord du quartier entre l'avenue des Jeux Olympiques et la rue Georges Manteyer est identifié dans le cadre de la mise en œuvre de la zone d'aménagement concerté<sup>15</sup> (ZAC) comme support au développement d'activités économiques. Mais, en 2005, la collectivité décide d'y implanter des opérations de logements et un parc urbain à l'échelle de la ville. Un tel projet à proximité du Teisseire, du fait de sa mauvaise réputation, n'aurait jamais pu être envisagé sans l'amorce d'un changement de la forme urbaine permise avec la rénovation urbaine. Le tènement Schneider est divisé en lots, supports des continuités urbaines définies dans le projet de requalification du quartier Teisseire, et d'îlot destinés à accueillir des opérations d'habitat mixte (logements en accession et locatif social).

*« La première tranche de la ZAC, s'est commercialisée à un moment où on était sur une fin de période de forte demande en accession à la propriété. C'était une belle opportunité, y'a eu un projet initié par Philippe Panerai qui a été accompagné après par Christine Royer dont l'intervention a fait pas mal de bien au projet urbain, permettant notamment d'effacer les voitures complètement de la surface du projet. Y'a eu aussi un projet qui a été développé avec cette transition par le parc qui était*

<sup>15</sup>La ZAC est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Définition CEREMA, outils de l'aménagement)

*aussi intéressante dans la manière dont ça été proposé et la première phase y'a eu une très belle attractivité du projet commercialement... » (Entretien technicien T7).*

Cette extension étire le quartier de Teisseire jusqu'aux franges de l'avenue des Jeux Olympiques, confirmant une organisation des voies nord-sud avec le prolongement de la rue Dubois-Fontanelle et la rue Nouvelle pour permettre une desserte du quartier. Le choix est fait d'y localiser principalement des programmes d'accèsion à la propriété, organisant sur trois îlots des bâtiments de deux à quatre étages, affichant une démarche qualitative environnementale (certification Haute Qualité Environnementale)<sup>16</sup>. Le parc urbain « Ouagadougou » dans le prolongement de la ZAC est aménagé entre 2007 et 2008, L'image de la nature en ville et d'un cadre de vie privilégié offre un argument attractif pour de jeunes ménages.



**Figure 37. ZAC Teisseire Jeux Olympiques et parc Ouagadougou.**

Source : Photos de l'auteure (2018)

---

<sup>16</sup>Certification attestant des performances d'un bâtiment et de répondre aux grands enjeux de la ville durable.



Figure 38. ZAC Teisseire Jeux Olympiques - Plaquette de communication communale (2007).  
Source : Archives municipales de Grenoble.

## 2.2 Du grand ensemble à la résidence

### 2.2.1 L'unité résidentielle, outil urbain et patrimonial

Le concept fondateur du projet de renouvellement de Philippe Panerai demeure le principe de l'unité résidentielle, fil rouge de la métamorphose progressive du quartier engagée à partir de 1998. Il cherche, tout d'abord, à remédier à l'organisation monolithique des grands ensembles et réinscrire la cité dans la ville, mettre en œuvre un plan d'alignement cadre préalable à une possible mutation urbaine, et retrouver une dialectique entre la rue et les bâtiments, à redéfinir les espaces privés et publics et leur gestion, à renouer le dialogue entre les habitants et les institutions, et enfin à apaiser les tensions et sécuriser les lieux. Cette restructuration du tissu urbain s'inscrit dans le long terme et permet une transformation progressive des bâtiments sans recourir systématiquement à la démolition.



Figure 39. Quartier Teisseire « Avant » et « Après » l'intervention sur le réseau viaire et la création d'unités résidentielles.

Source : © 2014 panerai & associés.

L'unité résidentielle est issue d'une réflexion complexe typo-morphologique urbaine définissant des échelles intermédiaires de groupement d'immeubles car « *il s'agit d'abolir « l'étrangeté » des grands ensembles, d'atténuer leurs différences avec les quartiers voisins, de retrouver le jeu banal du tissu urbain* » (Chédiac, 2009, p.5). La « *résidentialisation*<sup>17</sup> » consiste à mettre en œuvre des unités résidentielles et de transformer la forme urbaine des grands ensembles de logements sociaux en îlots résidentiels (Lelévrier & Guigou, 2005). Le redécoupage foncier, différenciant avec une clôture les espaces publics et les espaces privatifs autour des immeubles, donne l'apparence d'un ensemble de copropriétés, visant une meilleure intégration urbaine. La privatisation des espaces en pied d'immeuble génère notamment une amélioration de « *la perception que les habitants ont de leur quartier, de sa place dans la ville, en même temps qu'un sentiment de valorisation, une amélioration importante du sentiment de sécurité, une confiance plus grande dans l'avenir* » (Bonetti et al., 2011, p.91).

*« En réalité ? Il s'agit plus du concept de la « résidence ». Politiquement, Panerai préférerait le concept de résidentialisation cependant il s'agissait de proposer un modèle plus bourgeois qui faisait écho à la résidence. Un moyen de contrecarrer le modèle urbain issu de la charte d'Athènes et de changer les représentations urbaines » (Entretien technicien T2).*

Le principe des unités résidentielles ambitionne d'améliorer la vie collective avec de nouvelles appropriations de ces espaces par les habitants. Christine Lelévrier et Brigitte Guigou montrent que le concept de résidentialisation dans le discours des concepteurs et des bailleurs sociaux « *renvoie à deux grands types de représentations, celle de la résidence privée sécurisée de standing, plutôt en copropriété, incarnée par l'idée de « qualité résidentielle* » (2005, p.52), et celle du village, de l'échelle de l'unité de voisinage, synonyme de convivialité et de proximité, incarnée par l'idée d'« unité résidentielle », de « courée » La « structure duale » « côté rue » et « côté cour » qui se dessine déjà dans l'étude de l'Atelier Arpenteurs, articule un nouveau jeu de rapports entre l'espace public et les petites unités privées. La « cité » se recompose en îlots dans lesquels la barre et la tour se fondent pour adopter le

---

<sup>17</sup>Le terme « *résidentialisation* » est uniquement employé dans la loi du 1er août 2003, loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et la loi du 18 janvier 2005, loi de programmation pour la cohésion sociale. (Cinget et al., 2009, p.8).

statut de résidence. A travers cet outil s'opère une transposition « *des modèles d'habiter se référant à l'habitat pavillonnaire, à l'échelle de l'unité de voisinage* » (Chédiac, 2009, p.13). Si l'urbanisme moderne a aboli la rue, cette dernière retrouve un rôle essentiel dans le processus de banalisation du grand ensemble. Les unités résidentielles assurent l'articulation entre le bâtiment et la trame urbaine rétablie. Il s'agit d'un rapport qui affirme que « *la rue n'existe pas sans le bâti qui la borde* » (Panerai et al., 1997, p.178).

La création d'unités résidentielles s'inscrit dans une transformation urbaine globale du quartier et se matérialise par un premier découpage foncier dans la continuité de l'assiette bâtie, affectée à un bâtiment, généralement 2 à 4 montées, soit 30 à 35 logements, ou un groupe d'immeubles. Ces espaces extérieurs en pied d'immeuble, rétrocédés à la ville par les bailleurs au début des années 1980, sont confiés à la gestion du bailleur par le biais d'une convention élaborée pour une durée de 10 ans, à l'issue de laquelle le bailleur devient propriétaire. L'unité résidentielle est close pour en matérialiser les limites et y réaliser des aménagements en concertation avec les habitants du bâtiment. « *La référence géographique de l'unité résidentielle devient très forte chez les locataires* » (Entretien technicien T4). Cette structuration urbaine permet un adressage clair car « *il y avait un certain nombre de problématiques et de repérage d'adressage qui étaient complexes qui ont été traités en remettant vraiment sur les rues les adressages des unités résidentielles qui ont été créées au fur et à mesure* » (Entretien technicien T7). Dans cette perspective, les résidences réhabilitées sont renommées. Il s'agit de « *retrouver sur plan à quoi correspond l'adresse* » (Panerai et al., 1997, p. 178). L'adressage facilite « le repérage » et l'orientation dans le quartier. Les résidences sont nommées successivement « Résidence du Parc », « Tour Allende », « le petit Manteyer », ou encore « résidence Dubedout ». Le principe de matérialisation de l'unité résidentielle du côté de la rue a un « caractère symbolique », avec un grillage bas mais surtout un aménagement paysager afin de protéger le pied d'immeuble. Du côté intérieur, l'espace privatif de la résidence est clairement marqué par un barreaudage d'un mètre sur un muret, doublé parfois d'une haie végétalisée (Union Sociale pour l'Habitat, 2008). Initialement, l'accès à ces espaces se fait librement sans contrôle d'accès, mais la tendance est à la fermeture complète et sécurisée. La configuration de certaines unités résidentielles présente des jardinets privatifs de pied d'immeuble et suivant l'espace disponible autour des immeubles ou leur configuration, elles intègrent des espaces de stationnement.



Figure 40. Aménagement des unités résidentielles dans le quartier Teisseire.  
Source : photo de l'auteure (2018)

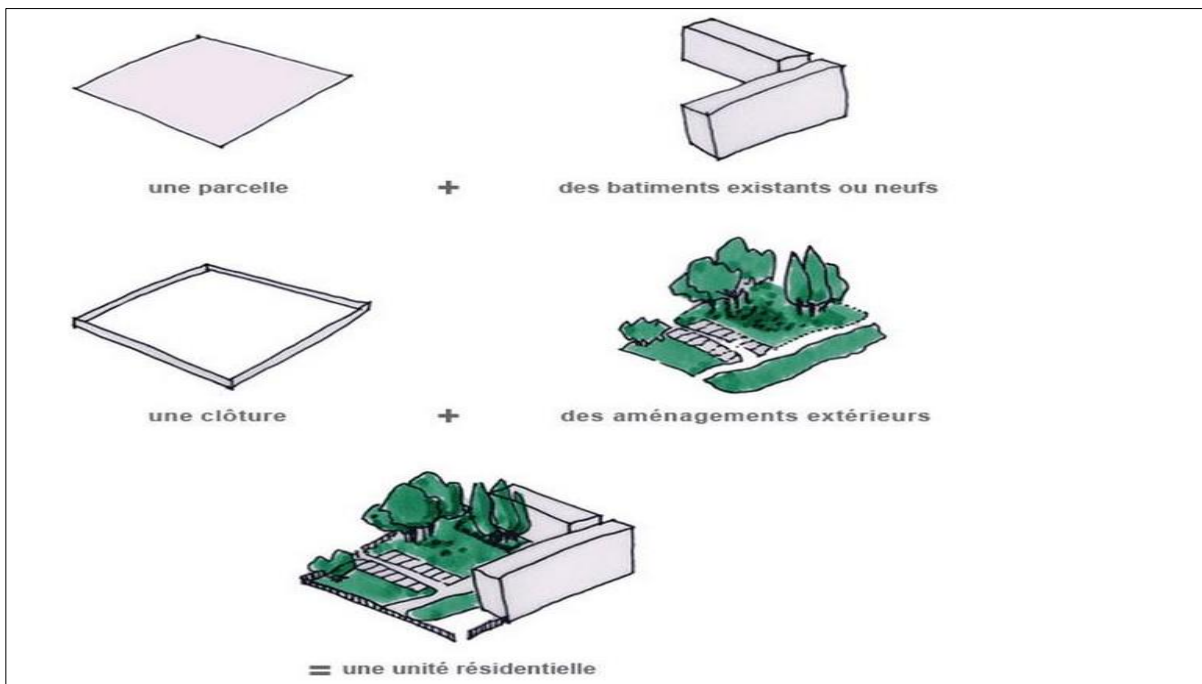


Figure 41. Principe de l'unité résidentielle.  
Source : © 2014 panerai & associés.



Les unités résidentielles sont réalisées en tranches successives, ajustées en fonction des retours d'expériences acquises des aménagements déjà réalisés. « *Les tours qui ont bénéficié des premières résidentialisations et vivent moins bien car pas toujours réussies. Les dernières résidentialisations sont mieux : elles ont bénéficié des réussites et échecs des précédentes* » (Entretien technicien T4). Les constructions neuves s'inscrivent aussi systématiquement dans ce « découpage résidentiel ». La stratégie de ce concept est de renouveler l'image des grands ensembles, de contribuer à son attractivité et remédier à la vacance dans le patrimoine du bailleur. Cette stratégie à la fois urbaine, patrimoniale et sécuritaire sert l'attractivité propice à la mixité sociale et l'amélioration de la vie collective (Chédiac, 2009). « *C'est un pari de très long terme* » dans lequel Philippe Panerai engage le projet urbain : « *mais cette vision presque d'historien des villes qu'il avait, je ne sais pas jusqu'à quel point on peut considérer qu'elle est réellement opérante dans les grands quartiers d'habitat social* » (Entretien technicien T10).

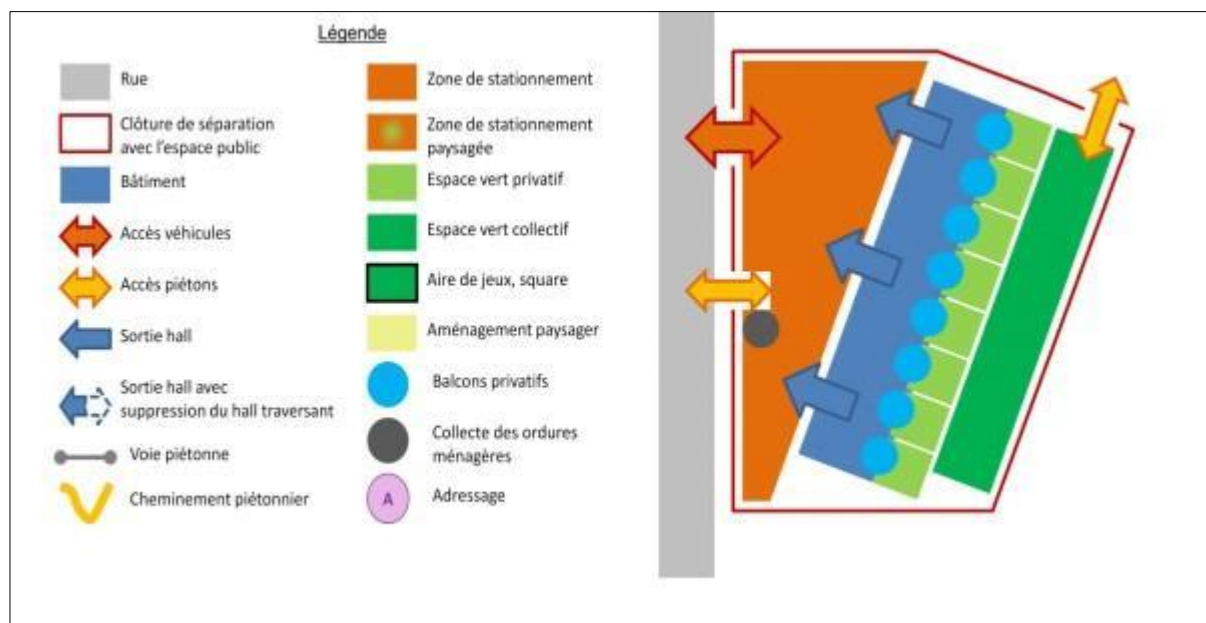


Figure 42. Création des unités résidentielles (Allen & Duret, 2011, p.16).

### 2.2.2 L'unité résidentielle : levier participatif

Dans un contexte de mobilisation des habitants et des associations, le volet participatif du projet de rénovation urbaine de Teisseire s'inscrit dans le respect d'une charte de la concertation mise en place à l'échelle de la ville de Grenoble (Andres, 2011). Au démarrage de la phase opérationnelle du projet, une première étape consiste à informer les habitants et

à communiquer sur le devenir de leur quartier par le biais d'un journal de quartier, de réunions mensuelles, de panneaux et de tracts. Les objets de concertation concernent la réhabilitation des bâtiments et des logements avec des propositions de travaux à la carte, l'aménagement des unités résidentielles et des espaces publics. Les habitants se mobilisent sous la forme d'associations et d'union de quartier afin d'assurer l'interface avec les différents acteurs du projet de rénovation urbaine : « *Il y avait des réunions publiques qui étaient riches en termes de participation... en participation constructive des habitants* » (Entretien technicien T7). En 2001, l'association des locataires « les trois rues » (Letonnellier, Jouhau, Lafourcade) est créée spécifiquement pour apporter une parole collective sur l'aménagement du quartier et s'imposer comme interlocuteur privilégié entre le bailleur social Grenoble Habitat et les habitants. Il s'agit d'une démarche forte et originale qui a permis de structurer le dialogue avec le nouveau bailleur qui vient de racheter des logements à Actis. La Confédération syndicale des familles (CSF), implantée historiquement dans le quartier, a aussi assuré une interface essentielle entre le bailleur social Actis et les habitants des nouvelles unités résidentielles pour la mise en place de la « charte de bon voisinage ».

Une stratégie de concertation s'organise à trois échelles : l'échelle globale du quartier par le biais de réunions publiques où sont restitués les temps de travail avec les habitants, à l'échelle des îlots résidentiels avec la création de groupes de travail permettant le dialogue entre les élus de la Ville, les services communaux et les bailleurs sociaux, et enfin à l'échelle de l'immeuble (unité résidentielle). La gestion des unités résidentielles qui implique une gestion différenciée par résidence, modifie les relations du bailleur avec ses locataires, des locataires entre eux et de la ville avec le bailleur. Elle appelle la responsabilisation des habitants et la gestion urbaine de proximité par les agents communaux. La prise en charge des espaces privatisés est établie avec les habitants de chaque unité résidentielle où un référent résident est désigné pour assurer le dialogue entre les parties. C'est dans le cadre d'un « *travail de dentelle* » (Entretien technicien T4) que s'associent habitants, bailleurs sociaux, maîtrise d'œuvre et services de la ville, pour élaborer les principes d'aménagement de l'unité résidentielle, pour en définir les usages. Puis « *à la fin des travaux de résidentialisation, l'agent de Développement Local organise 3 ou 4 réunions avec les habitants de l'Unité résidentielle pour établir une charte qui fixe les règles de vie dans l'Unité Résidentielle et qui fixe le nom de la Résidence* » (Entretien technicien T4). Dans cette dynamique, le bailleur social Actis crée un poste de chargé de gestion des unités résidentielles afin d'accompagner les comités de

résidents dans la mise en place de la gestion de ces espaces et d'élaborer des « chartes de bon voisinage » « *Actis veille à l'application de cette charte de résidence correspondant aux engagements des locataires pour assurer un mieux vivre ensemble* » (Entretien technicien T4). La coproduction de règles de gestion doit favoriser le dialogue, une nouvelle appropriation, le respect des lieux par les résidents et une atténuation des problèmes relatifs aux usages et à la propreté de ces espaces (Peyrat, 2001). Cette stratégie participative favorise l'acceptation du concept des unités résidentielles, qui n'est pas toujours reçu favorablement par les habitants du quartier. « *Le concept disons d'une forme de « copropriété » c'est-à-dire de privatisation des espaces extérieurs collectifs autour de chaque unité d'habitation, et c'est ce concept-là qui a été le moins bien compris et accepté au départ par les gens de Teisseire* » (Entretien technicien T10). Les réunions publiques ponctuent les temps forts du projet, lors desquelles Philippe Panerai est reconnu pour sa capacité pédagogique à expliquer et contextualiser les transformations urbaines, réussissant à convaincre une grande majorité des habitants de Teisseire. Théâtre Forum, marches exploratoires, comités résidentiels sont autant d'outils mobilisés pour identifier et résoudre avec les habitants les dysfonctionnements en matière d'usage, d'entretien et trouver des pistes d'amélioration. La concertation et la participation activées par le biais de la réalisation des unités résidentielles, dynamisent tout le processus participatif nécessaire pour la recomposition urbaine du quartier. Ce travail d'accompagnement apparaît globalement comme un moyen efficace pour convaincre puis partager avec les habitants, l'ambition d'un projet urbain fermement encadré par la puissance publique locale.

### 2.2.3 L'unité résidentielle : outil de sécurisation et de la gestion urbaine et sociale de proximité

Le concept de la résidentialisation décliné par Philippe Panerai n'est pas sans rappeler les travaux nord-américains relatifs à la sécurisation des espaces publics s'appuyant sur la théorie de « l'espace défendable » développée par Oscar Newman dans les années 1970 et inspirée par Jane Jacobs. Il s'agit d'aménager l'espace urbain pour faciliter son contrôle par les habitants et les forces de l'ordre, et pour réduire les dégradations, les incivilités et surtout la délinquance. Cette idée sous-entend une influence de l'environnement sur le

comportement des personnes. Jane Jacobs (1961) explique qu'à travers l'aménagement de l'espace public, doivent être créées les conditions de son appropriation par les habitants rendant possible son contrôle social « naturel ». Oscar Newman affirme que l'organisation de l'espace urbain produit ou non des actes criminogènes. Il incrimine la forme urbaine des grands ensembles jugée peu propice aux aménités et à l'occupation des espaces extérieurs, abandonnés aux incivilités et actes délinquants. A partir de ce constat, il propose de hiérarchiser les espaces résidentiels et d'en attribuer les fonctions et les usages. L'identification claire des espaces résidentiels permet, selon lui, d'améliorer leur appropriation, leur gestion et leur contrôle par les habitants. Ce principe repris dans le concept de la résidentialisation contribue à la sécurisation passive du quartier, c'est-à-dire à la prévention situationnelle grâce à la configuration des lieux sans intervention particulière des forces de l'ordre (Chédiac, 2009).

A Teisseire, la question de la tranquillité publique et le sentiment d'insécurité transparaissent dans le discours des habitants. De manière récurrente, le trafic de stupéfiants s'expose en pied d'immeuble : « *le quartier dispose d'une sorte de « triangle des Bermudes » (Tour 51 Manteyer, Tour 23 Cocat, Tour 16 Cocat) » (Entretien technicien T4).*

Le projet d'aménagement urbain prévoit la résidentialisation de ces trois tours et installe des pôles associatifs au rez-de-chaussée, permettant d'occuper l'espace commun, d'écarter les points de trafics et de sécuriser les entrées en évacuant la possibilité des attroupements, mais aussi de réduire les dégradations du patrimoine, les troubles de voisinage (jets de détrit, dépôt sauvage, épaves, tapages). Ces aménagements pacifient l'espace en lien immédiat avec le logement, et procurent un sentiment rassérénant. La configuration des résidences fermées autorise l'autosurveillance, rendant suspecte toute présence extérieure. Un contrôle est assuré par les résidents eux-mêmes ou encore par l'occupation des rez-de-chaussée par des associations. La requalification et la pacification de ces espaces concourent aussi à favoriser la réappropriation de ces espaces par les résidents. La protection des pieds d'immeubles permet par ailleurs de sécuriser les déplacements piétons en pied d'immeuble, et de mettre à distance les flux automobiles. La résidentialisation autorise de nouveaux usages par sa position protégée vis-à-vis de l'espace public. Les enfants peuvent jouer facilement dans le jardin clos, par exemple, sous le regard d'adultes depuis le logement de la résidence. Cependant, la résidentialisation, et plus globalement le projet de rénovation, ne peuvent résoudre à eux seuls, les problématiques de sécurisation et doivent être assortis d'autres

actions, car le plus souvent les « incivilités » ou points de « deal » de stupéfiants se retrouvent simplement déplacés vers d'autres espaces publics (Cinget et al., 2009, p.24). Le découpage parcellaire du foncier, son identification avec un statut juridique clair et sa traduction dans l'espace, avec des usages privatifs ou publics, sous-entend donc la résolution de conflits d'usage et de gestion urbaine, l'atténuation des conflits de voisinage, prévient les incivilités mais aussi vise à atténuer le sentiment d'insécurité « favorisé par l'état de la cité, sa mise à l'écart et le statut incertain de ses espaces » (Panerai, 1998, p.30).

La résidentialisation comme concept d'espace défendable devient une normalisation de l'aménagement urbain des quartiers de grands ensembles rénovés, pour préserver la tranquillité publique, au risque parfois de devenir une doctrine sécuritaire.



**Figure 43. Unité résidentielle Tour 51 Manteyer, avec des locaux associatifs en rez-de-chaussée.**  
Source : Photo de l'auteure (2018).

Dès le début de la mise en œuvre des unités résidentielles, le bailleur social Actis restructure ses équipes de gestion de proximité en augmentant le nombre d'agents pour l'entretien des parties communes des bâtiments et des espaces extérieurs des unités résidentielles, reportant le coût de cette nouvelle organisation sur les charges des locataires. L'étude

monographique de Teisseire (Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole, 2015), montre que deux tiers des ménages (locataires et propriétaires) interrogés sont assez satisfaits de l'aspect des unités résidentielles donnant un sentiment de sécurité et une image améliorée de leur quartier, même si leur traitement est jugé de qualité inégale et la hausse importante des charges locatives, inhérentes à leur entretien, redoutée.

Enfin, l'espace urbain présente « *une caractéristique particulière, car il permet d'inscrire des règles d'usage « à même le sol », à travers la configuration et la délimitation des espaces de circulations, de stationnement, des entrées des immeubles, des espaces publics, collectifs et privés* » (Kertudo et al., 2018, p.61). Quand cette inscription est absente ou manque de lisibilité, les conflits d'usage peuvent s'y installer, ou encore fragiliser la tranquillité publique. Bien entendu, cette réalité concerne plus largement la requalification de l'ensemble des espaces publics du quartier et il en est de même pour la question de la tranquillité publique, cependant l'unité résidentielle s'inscrivant dans un processus de clarification des espaces publics et privés, est un levier permettant cette lisibilité de l'espace urbain et sa gestion.

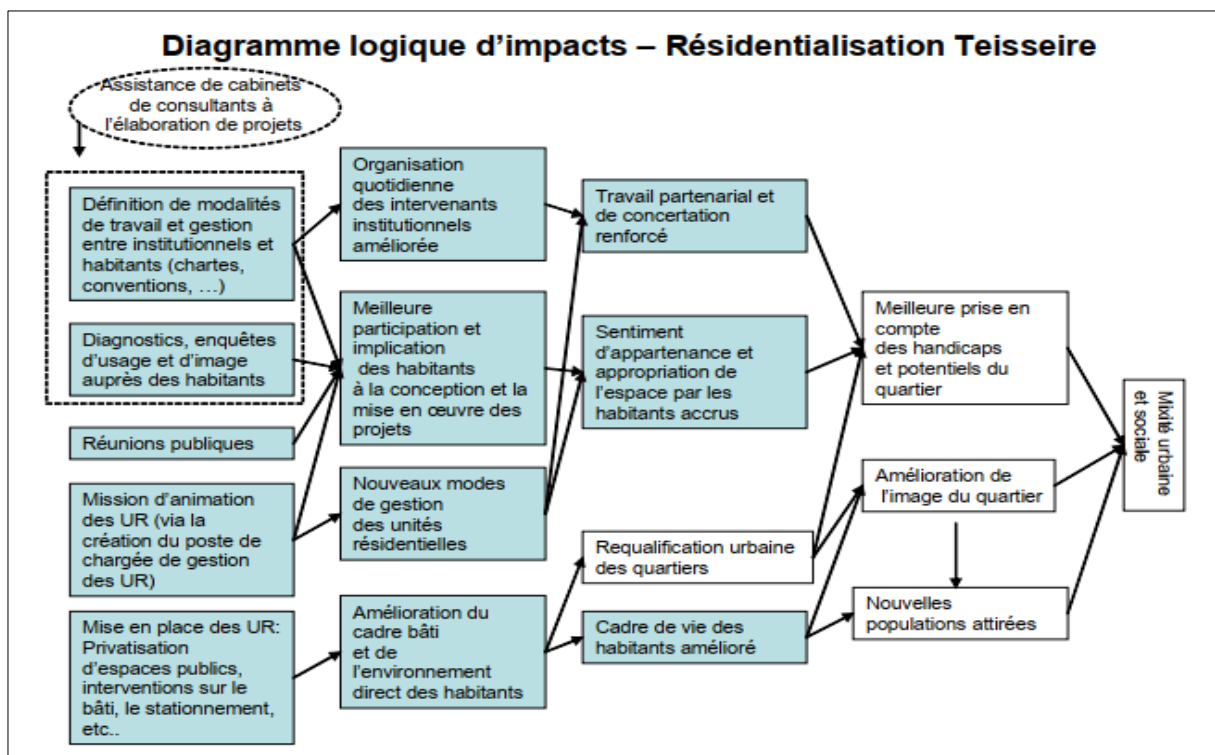


Tableau 4. Diagramme logique d'impacts de la residentialisation à Teisseire (Monographies d'étude de cas, Eureval-C3E, Grenoble Alpes Métropole, 2006, p26).

### 3 PREMIÈRES ÉVALUATIONS DU PROJET DE RÉNOVATION

Le projet de rénovation urbaine s'inscrit dans le temps long de la transformation et de ses effets sur l'image du quartier. L'ANRU introduit, dès la mise en place du programme, un processus d'évaluation pour juger des effets de cette politique publique et s'assurer de l'impact attendu. Pour cela, de nombreux indicateurs (emploi, revenus, éducation, caractéristiques démographiques du quartier, etc.) sont définis en vue de mesurer la réduction des écarts des quartiers avec leur environnement :

*« Tout, dans la loi Borloo, a été fait pour conjurer les échecs évaluatifs passés que les magistrats financiers expliquaient par le flou des objectifs et l'absence d'instruments de mesure des réalisations et des résultats de la politique de la ville. Celle-ci a été réorganisée autour d'un objectif national de réduction des écarts entre les ZUS et leur environnement, décliné dans une batterie d'une soixantaine d'indicateurs chiffrés dont le suivi est assuré par l'Observatoire national des zones urbaines sensibles » (Epstein, 2014a, p.286).*

Des rapports sont réalisés par le Comité d'évaluation et de suivi (CES). Cette instance au sein de l'ANRU s'appuie *« sur des études réalisées par des experts, sur les statistiques réunies par l'ONZUS, sur les données du système d'information de l'ANRU et sur des recherches initiées par le Plan Urbanisme Construction Architecture... » (Ibid.).*

*« Il est créé, auprès du Président du Conseil d'administration de l'Agence, un comité d'évaluation et de suivi chargé d'apprécier la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine en rendant des avis chaque fois qu'il le juge utile ou à la demande du Président du Conseil d'administration. [...] Ses avis sont communiqués au Conseil d'administration et au Directeur général de l'Agence ainsi qu'au Ministre de tutelle. »*

**Figure 44. Extrait de l'Article 9 du décret du 9 février 2004.**

Entre 2002 et 2013 la Métropole grenobloise mène une réflexion sur l'évaluation de la rénovation urbaine dans les quartiers de la politique de la ville. Accompagnée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG), elle initie les Baromètres des quartiers grenoblois dans le cadre d'un dispositif d'observation des dynamiques de la cohésion sociale s'inscrivant dans une approche qualitative à laquelle le laboratoire de sciences sociales PACTE (Politiques publiques, Actions politiques, Territoires) et le laboratoire de sociologie EMC2

(Émotion, Médiation, Culture et Connaissance de l'Université Pierre Mendès France-Grenoble II) sont associés. L'objectif est d'apprécier le regard que portent les habitants sur leur quartier et son environnement, et sur leurs conditions de vie en général. Cette démarche permet d'appréhender l'ensemble des champs d'action de la Politique de la ville à travers les perceptions de la population des quartiers, d'identifier l'ambiance sociale des quartiers et leurs représentations par les habitants et de dresser des portraits de quartier vus de l'intérieur. L'objectif du Baromètre des quartiers est donc multiple :

*« Réaliser des monographies de quartier où il s'agit de décrire le vécu des habitants à partir de leurs manières de penser et de vivre leur logement et les environs ; revenir sur un même quartier tous les trois ou quatre ans pour faire une étude diachronique et saisir les permanences et les changements du vécu d'un lieu précis ; et permettre une comparaison entre quartiers d'une même commune ou de communes différentes de l'agglomération, voire aujourd'hui de la métropole grenobloise » (Duarte, 2021,p.70).*





Figure 45. Plan du quartier rénové avec la création de la Zac JO-Teisseire (Panerai, 2001).  
Source : archives municipales

### 3.1 Observation des quartiers de la politique de la ville

---

Dans le cadre expérimental des Baromètres de quartiers, les élus locaux retiennent le quartier Teisseire, où le processus de la rénovation urbaine a déjà opéré une transformation du territoire et bénéficie d'une attention politique particulière au regard du niveau d'investissement financier et humain. Les deux baromètres du quartier Teisseire sont élaborés successivement en 2003 puis en 2006. Ils mesurent qualitativement l'impact de la politique urbaine au début de sa mise en œuvre sur le terrain puis trois ans plus tard, au point culminant du projet. La particularité des baromètres réside dans la mise en valeur, par le biais d'enquêtes qualitatives, de récits « d'habitants silencieux ». En effet, n'ayant pas l'habitude de rendre compte de leur vie quotidienne dans leur quartier, les habitants n'ont pas véritablement cherché des espaces appropriés pour s'exprimer.

Lors de la réalisation de ce premier Baromètre, les enquêteurs rencontrent une certaine difficulté à interroger les habitants sur les impacts du projet de rénovation urbaine. En effet, les personnes ciblées sont absentes des débats publics, souvent non représentées démocratiquement et peu habituées à prendre la parole. Il s'agit surtout d'une population isolée, à l'écart de la vie publique pour des raisons parfois sociales ou culturelles. Pourtant, il s'agit bien de mobiliser la parole de ces habitants. Volontairement, les enquêteurs ont exclu toutes les figures militantes du quartier et les acteurs associatifs, qui portent un discours non représentatif et différent du « discours caché » des habitants « silencieux ». Des personnes modestes, en situation précaire, des familles monoparentales, des habitants désabusés ou frustrés, se sentant parfois peu légitimes à exprimer un avis, portent un récit unique et peu entendu de leur vie dans le quartier. Face à une certaine résistance de ces habitants « silencieux » à raconter leur vie quotidienne, les enquêteurs ont pu quand même recueillir une trentaine de récits<sup>18</sup>.

Lors de l'analyse des discours, trois typologies d'habitants « silencieux » ou encore trois « planètes<sup>19</sup> » pour reprendre la terminologie du baromètre sont identifiées. La « planète »

---

<sup>18</sup>A partir d'une liste de locataires du bailleur Actis, 132 noms ont été tirés au sort puis 96 habitants ont été contactés. 4 locataires du bailleur Grenoble Habitat sur une liste de 56 noms ont aussi été interrogés. Un entretien collectif a permis de rassembler 9 personnes sur les 16 contactées. (Baromètre 2003)

<sup>19</sup>La « planète » des habitants est un terme employé dans le baromètre 2003 et repris dans celui de 2006, pour désigner les grandes typologies d'habitants de Teisseire.

des anciens habitants du quartier et ceux qui y sont nés, celle des nouveaux arrivants et celle des oubliés. Elle regroupe les « survivants de l'âge d'or du quartier », souvent nostalgiques d'une époque révolue. La « planète » des nouveaux arrivants prend en compte tous les ménages nouvellement installés dans le quartier, « parachutés », « en transit » ou inscrits dans un parcours résidentiel d'accession à la propriété. Enfin, la « planète » des oubliés est constituée de personnes, principalement d'origine étrangère, dans une situation socio-économique fragile. Chaque « planète » expose son rapport à l'environnement immédiat et sa pratique du quartier rénové. Ces enquêtes qualitatives sont réalisées à partir d'une grille d'indicateurs permettant d'identifier en même temps la dynamique sociale présente dans le quartier. Le discours qui alimente cette grille, porte sur le quartier vécu du « dedans » et du « dehors ». Le quartier du « dedans » se caractérise par la manière de l'habiter, relative aux rapports de voisinage, d'affiliations, à l'habitat, au cadre de vie et l'accès aux différents services et équipements ainsi qu'au niveau d'investissement ou pas dans l'environnement immédiat. Le quartier du « dehors » apparaît à travers le rapport qu'entretiennent les habitants de Teisseire avec les quartiers voisins et la ville. Les baromètres complètent une démarche d'analyse quantitative et statistique mise en place par ailleurs, avec des indicateurs couvrant les thématiques de l'habitat, des espaces et des équipements publics, les mobilités, l'environnement naturel, culturel et social, la qualité de vie et le rapport au quartier. Le croisement de ces données avec l'approche qualitative permet de dessiner un portrait du quartier particulier et sensible. Teisseire est alors un quartier « en chantier » (Baromètre, 2006, p68). Il connaît une métamorphose encore transitoire, quand les premières évaluations qualitatives décrivent le rapport qu'entretiennent les habitants avec leur quartier. Les changements s'opèrent au rythme des démolitions et des reconstructions de l'habitat, des réhabilitations et de la restructuration urbaine. Le sentiment de ne plus être abandonné par les pouvoirs publics, soulève un mouvement d'enthousiasme et d'espoir chez les habitants. La stratégie participative mise en place par la Commune et les bailleurs impulse une volonté d'agir chez les habitants, même si leur mobilisation nécessite sans cesse « d'aller vers ».

## 3.2 Un quartier en mouvement

---

En 2003, lors de l'élaboration du premier Baromètre, le quartier de Teisseire se présente comme un quartier familial regroupant 45% de ménages avec enfants, mais avec la

particularité d'une population quand même vieillissante car 30% des locataires ont plus de 65 ans. Il se caractérise par la précarité toujours importante de ses ménages et le fort taux de pauvreté de sa population.

	Teisseire (Grenoble)	France métropolitaine
Nombre d'habitants	2983	58 520 688
Part des ménages imposés sur revenus (%) 2001 (Commune de référence)	22.5 % (61.4 %)	60%
Revenu fiscal annuel par UC : médiane 2001 (Commune de référence)	6 547 (14 802)	14650

**Tableau 5. Revenus médians et part de ménages imposables de la ZUS.**

Source : Revenus fiscaux des ménages année 2001 INSEE-DGI

Le quartier est déjà impacté par la démolition de 196 logements (les tours du 7 Ravannat et du 4 rue Marcel Bourette), qui ont nécessité le relogement de 191 ménages. Une majorité d'entre eux ont été relogés dans le quartier de Teisseire ou dans un quartier très proche, « *puisque'il y avait un très fort attachement des gens à leur quartier. Il y a avait même un très fort attachement à leur bailleur* » (Entretien technicien T7). En l'absence d'accords inter-bailleurs et de charte de relogement, puisque les démolitions ont été réalisées en dehors du cadre de la convention ANRU, ACTIS et Grenoble Habitat ont mené respectivement le relogement de leurs locataires concernés par la démolition : « *Les bailleurs défendent l'aspect « familial » de la gestion de l'opération : le travail de proximité, de rencontres individuelles des ménages (au sein de véritables « conseils de famille ») a compensé l'absence de dispositif partenarial* » (Observatoire Social de Lyon, 2011, p.7). L'accompagnement individualisé des relogés s'est inscrit dans un temps peu contraint, avec la mise en place de permanences sur site et des enquêtes sociales afin de proposer un logement approprié aux ménages. Au total plus de 60 % des ménages sont restés dans le quartier Teisseire ou à proximité (Harzo et al., 2007). L'attachement au quartier, souvent lié à la présence d'un réseau de solidarité communautaire très fort, cohabite avec des sentiments contradictoires de rejet à cause de la réputation de quartier dangereux et de certains aspects d'abandon du quartier : « *Les habitants de Teisseire sont les plus mauvais ambassadeurs de leur quartier. A la fois ils veulent rester dans leur quartier mais ils en parlent de manière négative* » (Entretien technicien T2). Néanmoins, au début des opérations de démolition les demandes pour quitter le quartier sont

nombreuses, mais les habitants souhaitent petit à petit rester. La stratégie politique qui s'affiche alors, permet aux familles le désirant, d'être relogées dans le quartier. La commune choisit le pari du parcours résidentiel positif des habitants de Teisseire dans leur propre quartier grâce à la diversification de l'habitat qui s'y opère, et mise sur le renouvellement de la population par le biais des programmes de logements neufs en accession (surtout ceux de la ZAC).

*« Parmi les gens qui souhaitent être acquéreurs, ce qui est intéressant, c'est qu'à l'époque on avait privilégié les gens de Teisseire, en se disant qu'un changement de statut d'occupation pour des gens du quartier c'était bien parce que ça permettait aussi d'ancrer à long terme des gens qui avaient déjà un tissu social dans le quartier, en les laissant là, en en faisant des référents aussi pour le reste des habitants, mais il y a avait beaucoup de demandes qui venaient d'autres secteurs. Donc à l'époque, l'attractivité a été démontrée malgré le frein de l'adresse de Teisseire » (Entretien technicien T7).*

Même si les habitants expriment un attachement au quartier et si une nouvelle attractivité résidentielle commence à apparaître, la politique de relogement se heurte à la réalité de la précarité des locataires du patrimoine des bailleurs. Le relogement dans les logements neufs présente des points de blocage relatifs notamment à la hausse des loyers et au reste à charge souvent mal maîtrisé. Les programmes de réhabilitation sont pour cela souvent préférés à l'offre de logements neufs. Par ailleurs, au regard de la tension du marché du logement de l'agglomération grenobloise, le parc social des QPV est parfois le seul à pouvoir offrir un logement accessible et répondant aux besoins (typologie) des familles modestes, bloquant le parcours résidentiel hors site.

*« Il ne faut pas qu'on se fasse des idées, de toute façon on a besoin de conserver des logements pas trop chers pour des gens qui ont très peu de revenus et Teisseire fait partie, y compris après la requalification des immeubles, fait partie de ces quartiers sur lesquels on a besoin de garder un maximum de logements locatifs sociaux à des prix très maîtrisés » (Entretien technicien T10).*

La stratégie en faveur de la mixité sociale attendue dans le PNRU, consiste, non seulement à favoriser la « mobilité sociale » des résidents mais aussi à redonner une attractivité au quartier afin d'accueillir de nouveaux ménages. Ainsi, pour 30% des habitants de Teisseire, le relogement apparaît comme une opportunité favorisant l'accès à un environnement différent et une mise à distance d'un contexte social et urbain devenu un frein pour leurs projets de réussite sociale et celle de leurs enfants.

*« [...] ma fille, on voulait mettre tout de son côté pour qu'elle aille plus loin, et quand on est venu ici, c'était dans cette optique, mettre tout de son côté pour qu'elle aille plus loin. (...) elle fait un BTS en alternance, elle a été prise à France Télécoms, elle a passé sa première année, elle continue sa deuxième. Elle, on souffle, on l'a sortie. Mais vous savez, la plupart des Chiliens ici, se sont rajoutés à la queue leu leu de la pauvreté française » (Harzo et al., 2007, p.103).*

Néanmoins, entre les deux tiers des ménages qui se maintiennent dans le quartier d'origine et le tiers qui en sort, la configuration sociale de Teisseire évolue vers une plus grande précarité de sa population, d'autant que les ménages entrants présentent des caractéristiques socio-économiques fragiles. Alors que la population qui peut sortir du quartier se caractérise par sa situation par rapport à l'emploi plus favorable. Le rapport de l'Observatoire des zones urbaines sensible constate que *« la mobilité résidentielle a transformé le peuplement des ZUS en accentuant le poids des personnes professionnellement les plus fragiles. Elle exerce un fort effet de sélection : les plus fragiles ont plus de chances d'arriver en ZUS et de s'y maintenir ; les autres poursuivent leur trajectoire résidentielle vers d'autres quartiers, devenant souvent propriétaires »* (Choffel, 2004, p.11). Le constat d'une captivité au sein du quartier n'est pourtant pas aussi simple, car le parcours résidentiel s'inscrit dans des mécanismes complexes, comme le montre l'étude des trajectoires résidentielles des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain (Harzo, et al., 2007). En effet, dans certains cas les ménages sont peu mobiles car âgés, et plus anciens dans leur logement, alors que dans d'autres cas, il s'agit de ménages jeunes, davantage disposés à la mobilité et ayant construit une stratégie résidentielle. Dans ce dernier cas, le logement locatif social est un tremplin vers l'accession de leur habitation. Les parcours ascendants au sein même du quartier peuvent constituer une promotion sociale permettant de quitter un sous-secteur du quartier

stigmatisé pour un autre sous-secteur constitué de logements neufs, ou de pavillons (Ibid., p.89).

Si la part des plus modestes est encore très élevée dans les premières années de la rénovation urbaine de Teisseire, la situation tend vers une légère amélioration en 2015, laissant entrevoir un impact de la diversification résidentielle et de l'attractivité du quartier. Néanmoins, la situation des familles en grande difficulté reste préoccupante ainsi que l'insertion des jeunes, et interroge « *le caractère superficiel ou seulement physique de l'intervention publique sur le quartier, sans amélioration perceptible des situations sociales et humaines des gens.* » (Baromètre des quartiers, 2006, p.41).

### 3.3 Un quartier en chantier

---

« Mutation », « Métamorphose », « Pari réussi » sont les titres de la presse locale pour mentionner dès le début de la rénovation urbaine la transformation qui s'opère dans le quartier Teisseire. Si la rénovation impacte la forme urbaine du quartier, elle bouscule aussi les habitudes et les repères des habitants, déplace les usages mais aussi déporte les points de trafic de stupéfiants des pieds d'immeuble dans les espaces publics. La situation du quartier en déconstruction, impacte les manières d'habiter, freine l'investissement des espaces extérieurs encore inachevés, la fréquentation des équipements publics et services de proximité déplacés, au profit d'usages externalisés et d'un repli « chez soi ». L'espace public en chantier ne permet pas encore une véritable appropriation par les habitants. Le caractère encore inachevé du quartier rend difficile l'appropriation des espaces par ses habitants, « *comme si les gens de Teisseire cherchaient encore à définir concrètement pour eux l'impact de ses transformations sur leurs vies* » (Baromètre des quartiers, 2006, p.9). La conquête des espaces publics est d'autant plus entravée que les conflits de voisinage, les incivilités, les vols, la délinquance et le trafic de stupéfiants persistent et encouragent le repli et l'investissement de l'espace intime du logement souvent réhabilité et de la cellule familiale. La mise en mouvement du quartier n'est pas sans provoquer des incertitudes et des peurs.

Le baromètre des quartiers de 2003 met en évidence qu'une majorité des habitants de Teisseire ne se sent pas véritablement concernée par la rénovation urbaine alors que son quartier est en complet bouleversement. De surcroît, ils ont le sentiment que leur parole n'est pas prise en compte, ayant l'impression d'un changement qui leur échappe, et ne comprenant

pas toujours le projet mis en œuvre. Si sur le fond, le projet est très peu remis en question, les élus reconnaissent que :

*« On a sans doute trop organisé la concertation, on n'a pas laissé les choses s'exprimer de façon spontanée. On a sans doute un peu bridé l'expression. Les gens ne se sont pas approprié le projet, contrairement à Mistral où il y a eu de fortes discussions autour du projet » (Évaluation qualitative des relogements dans le cadre du programme de rénovation urbaine de l'agglomération grenobloise, 2011, p.173).*

L'impact des changements opérés par la rénovation urbaine se révèle nuancé chez les habitants du quartier. Pour les acteurs du projet, le constat en demi-teinte d'un quartier transformé apparaît aussi :

*« La difficulté je pense globale du secteur par rapport à ce qui était imaginé quand justement il y avait toute cette énergie pour le faire évoluer il y a une quinzaine d'années, c'est que malheureusement, comme sur d'autres secteurs fragiles à Grenoble, on n'a pas eu d'embellie économique au niveau de la situation de nos locataires, qui comme partout continuent à se paupériser et on a beaucoup de phénomènes liés à l'économie souterraine qui pèse fort sur le confort quotidien de nos locataires. Alors ça dépend des adresses mais on a une ou deux adresses où ça été très compliqué. Donc voilà, mais ça...je dirai malheureusement il suffit qu'il y ait un peu de phénomène de cette nature là pour mettre à mal toute la qualité et la valeur...le confort complémentaire qu'on a pu amener avec nos interventions sur le bâti » (Entretien technicien T7).*



## CONCLUSION CHAPITRE 2

---

Le PNRU formalise la primauté de l'urbain pour prévenir les problèmes sociaux des quartiers de grands ensembles. Traiter les lieux pour traiter les problèmes économiques et sociaux est une option « place », opposée à l'option « people ». *Depuis trente ans, on entend régulièrement des élus, des journalistes ou des architectes déclarer que les grands ensembles sont « criminogènes ». Ils proposent par conséquent de les démolir pour les remplacer par un habitat qui favorisera une vie sociale pacifiée »* (Blanc et al., 2007, p.18.). La valorisation spatiale « ne considère les bénéficiaires de la politique de la ville qu'à travers les territoires où ils vivent et les préjudices qui découlent pour eux de la déqualification de ceux-ci » (Donzelot, 2002, p.101). Cette politique, bien marquée par le sceau de l'action urbaine, agit comme instrument du changement social et levier de la déconcentration de la pauvreté dans les quartiers de grands ensembles (Tissot, 2007), plutôt qu'une action pour réduire les écarts sociaux avec leur environnement. A l'instar de Jacques Donzelot, peut-on croire que « le traitement des lieux suffirait à résoudre le problème de l'intégration sociale des habitants des cités » (Donzelot, 2013, p.161). Cette approche n'est pas sans rappeler l'utopie spatialiste de l'urbanisme moderniste adossée à l'ambition de la cohabitation des groupes sociaux dans les grands ensembles (Lelévrier, 2013). Aujourd'hui encore, l'action urbaine défend « l'idée d'un changement d'image et de population par la diversité de l'habitat et la valorisation immobilière » (Ibid., p.15) et montre bien la permanence de cet enjeu.

Des moyens financiers conséquents sont mobilisés pour transformer ces quartiers. Un investissement de plus de 47 milliards d'euros est engagé dans 600 quartiers, où résident quatre millions d'habitants : « le PNRU a concerné entre 2003 et 2018 plus d'un million de logements : 151 000 ont été démolis, 136 000 logements sociaux et 80 000 logements privés ont été reconstruits, auxquels il convient d'ajouter 316 000 logements réhabilités et 352 000 résidentialisés » (Bellanger et al., 2018).

La rénovation urbaine est mise en scène, notamment avec la médiatisation des démolitions. Mais la focalisation sur ces territoires va contribuer à renforcer leur stigmatisation à travers le discours négatif et homogénéisant relayé par les médias (Sintomer & Bacqué, 2002) :

*« Les émeutes de novembre 2005 ont eu un grand retentissement, à la fois médiatique et scientifique. Les chercheurs en sciences sociales ont été sollicités et, de façon*

*classique, un certain nombre d'entre eux ont joué un rôle d'expert dans la presse écrite et/ou devant les caméras. Mais un autre phénomène est apparu avec un temps de décalage : l'extraordinaire effervescence de la communauté scientifique. En un an, le nombre de numéros spéciaux de revues scientifiques et d'ouvrages publiés sur les émeutes de 2005 est impressionnant, sans compter les textes diffusés sur Internet » (Blanc et al., 2007, p.18).*

La cité Teisseire des années 1970 est devenue le « quartier sensible » de la politique de la ville et le quartier « dangereux » dans les titres des journaux locaux. « *Après avoir été une solution, la cité est ainsi devenue un problème* ». (Donzelot, 2013, p.18). Les discours médiatiques continuent d'afficher la dévalorisation homogène et une violence récurrente dans les quartiers de grands ensembles. Les transformations urbaines ont permis néanmoins l'attractivité d'un secteur où aucun promoteur n'aurait investi dix ans plus tôt, de changer le cadre de vie de ses habitants, d'améliorer l'habitat et d'offrir de nouveaux parcours résidentiels.

*« Je crois que si on n'avait pas fait le renouvellement urbain on serait dans un ghetto aujourd'hui ou dans des trucs à moitié vides. Là, on a réussi, grâce au renouvellement urbain, à redonner quand même une dynamique, à redonner une attractivité, même si elle est plus faible que dans d'autres quartiers parce qu'il y a l'image du quartier qui reste très présente mais je serai plus mitigé en disant ce n'est pas forcément négatif, ce n'est pas encore ce que l'on attend mais il y a eu quand même des effets positifs dans le sens où on n'a pas vidé nos immeubles » (Entretien technicien T8).*

Pourtant, « *est-ce que les gens considèrent que les contreparties effectivement, elles ont été à la hauteur de ce qu'ils ont perdu ou pas* » (Entretien technicien T10)





## CHAPITRE 3 LES REPRÉSENTATIONS SOCIALES DES QUARTIERS RÉNOVÉS

---



Les quartiers de la politique de la ville apparaissent au cœur de nombreuses réflexions quant à ce qu'ils sont réellement du point de vue urbain, social et économique. Les médias décrivent ces espaces urbains comme des lieux à part, des « ghettos » et inhabitables. La présente recherche s'attache à saisir ce que sont réellement ces objets singuliers. Cependant, restituer la réalité sociale et urbaine de ces quartiers se révèle difficile et complexe. Par leur particularité, cette réalité est plurielle. En effet, les quartiers ne sont pas homogènes, les situations urbaines et les phénomènes sociaux y divergent. Pour comprendre cet objet pluriel, il s'est avéré nécessaire de l'appréhender du point de vue des habitants qui vivent dans ces espaces et les pratiquent (Marchal & Stébé, 2018). Pour y parvenir, l'approche sociologique de ces espaces urbains par les représentations sociales va permettre d'accéder à « *une connaissance à la fois ordinaire et subjective du quartier* » (Duarte, 2008, p.76). Et modestement, rendre cet objet pluriel « *saisissable : intelligible et concret* » (Moscovici, 1976, p.59).

Ce chapitre propose de tracer les contours de la notion de « représentation sociale » empruntée à la psychologie sociale dans la lignée de Serge Moscovici. C'est à dire, comme phénomènes polymorphes se présentant sous forme d'images, de systèmes de référence d'interprétation, d'appréhension du monde environnant, de catégories, et enfin, de théories qui peuvent être étudiées « *à des niveaux de complexité, individuels ou collectifs, psychologiques et sociaux, variés* » (Jodelet, 1984b, p. 357). Les représentations apparaissent comme forme de connaissance du sens commun partagée et servant à saisir le monde environnant et à guider la conduite des individus. C'est pourquoi, en saisissant les représentations sociales, pour en interroger le contenu, il est aussi nécessaire de comprendre le processus par lequel elles s'élaborent, les conditions de leur formation et d'apparition, de leur transformation, et de leur transmission. Ce socle théorique établi, il est proposé de dresser les éléments d'étude des représentations sociales du quartier rénové, tout en parcourant leur caractère figuratif, permettant de considérer les liens entre image et représentation. Enfin, de cerner les représentations sociales de la dévalorisation des quartiers de la politique de la ville et de questionner la représentation de l'action du point de vue urbanistique qui donne lieu à une légitimation des projets de rénovation urbaine.





# 1 CONCEPT DES REPRÉSENTATIONS SOCIALES

---

« *Nous créons des représentations afin de rendre familier ce qui nous est étrange, troublant, mystérieux* » (Moscovici, 2013, p. 39)

## 1.1 Contours de la notion de représentation

---

### 1.1.1 Éléments de définition

Du latin « *repraesentatio* », le sens premier du terme représentation est de rendre présent quelque chose d'absent, au moyen d'une figure, d'un symbole, d'un signe et de le mettre en scène. Les représentations constituent une construction mentale qui donne du sens au monde dans lequel vivent les individus. Elles sont « *un ensemble organisé d'informations, d'opinions, d'attitudes et de croyances à propos d'un objet donné* » (Abric, 2005, p.59). En ce sens, il n'existe pas de représentation sans objet (Jodelet, 1984a).

La représentation sociale est « *en outre, contenu concret de l'acte de pensée, elle porte la marque du sujet et de son activité. Ce dernier aspect renvoie au caractère constructif, créatif, autonome de la représentation qui comporte une part de reconstruction, d'interprétation de l'objet et d'expression du sujet* » (Jodelet, 2003a, p.50). À la base de notre vie psychique, les représentations jouent « *un rôle déterminant dans la vie mentale de l'homme dont les pensées, les sentiments, les plans d'action, les référents relationnels, leur empruntent tous quelque chose* » (Mannoni, 2016, p.5). Elles témoignent d'une réalité ordinaire de l'environnement des individus ou encore de la connaissance d'une chose qui consiste à se l'approprier et à la rendre intelligible. Les représentations sociales rendent familier l'inconnu. Les représentations apparaissent comme des phénomènes riches, constituées d'éléments informatifs, cognitifs, idéologiques, de valeurs, d'images, etc., pouvant être étudiés isolément mais organisés et structurés en « *une totalité signifiante* » (Jodelet, 2003a, p.52). Dans notre rapport au monde, elles s'imposent pour nous aider à le « *maîtriser physiquement ou intellectuellement, identifier et résoudre les problèmes qu'il pose* » (Ibid., p.47).

Elles sont une forme de connaissance qui relie un sujet à un objet partagé entre un « moi » (Ego) et « les autres » (Alter). Le principe de triangulation « ego-alter-objet » dans le rapport au monde apparaît décisif dans la manière d'aborder les représentations sociales. Jean-Claude

Abric indique que l'objet inscrit dans un contexte actif est déterminé par l'individu ou le groupe dans ce rapport sujet-objet : « *l'objet est alors reconstruit de telle sorte qu'il soit constituant avec le système d'évaluation utilisé par l'individu à son égard. Autrement dit, un objet n'existe pas en lui-même, il existe pour un individu ou un groupe et par rapport à eux* » (Abric, 1994, p.12). Ainsi, toute « *réalité est représentée* » (Ibid.), appropriée puis reconstruite par l'individu (ou le groupe) à travers un système de références qui lui est propre. La représentation est définie comme « *une vision fonctionnelle du monde* » (Ibid., p.13) constituant pour l'individu un cadre d'appréhension de son environnement. Cette activité mentale de « *nature cognitive* » (Mannoni 2016, p.9) qui revêt aussi un aspect verbal, rend compte du monde perçu par la production d'images sans pour autant être une activité mentale simplement reproductrice. Il s'agit de beaucoup plus que de simples images de la réalité. La théorie des représentations pose un rapport sans coupure entre le sujet et l'objet, c'est à dire entre le monde extérieur et l'univers intérieur de l'individu ou du groupe (Abric, 1994) dont il résulte « *des relations complexes, réelles et imaginaires, objectives et symboliques [...]* » (Abric, 1976, p. 106).

Les représentations apparaissent comme une connaissance « autre » au regard de la connaissance scientifique, adaptée et légitime pour comprendre la complexité de cette activité mentale. Qualifiée de savoir « naïf » ou connaissance du sens commun, cette modalité particulière de connaissance s'inscrit dans un espace d'étude au centre duquel figure la représentation comme forme de savoir pratique reliant un sujet à un objet (Jodelet, 2003a).

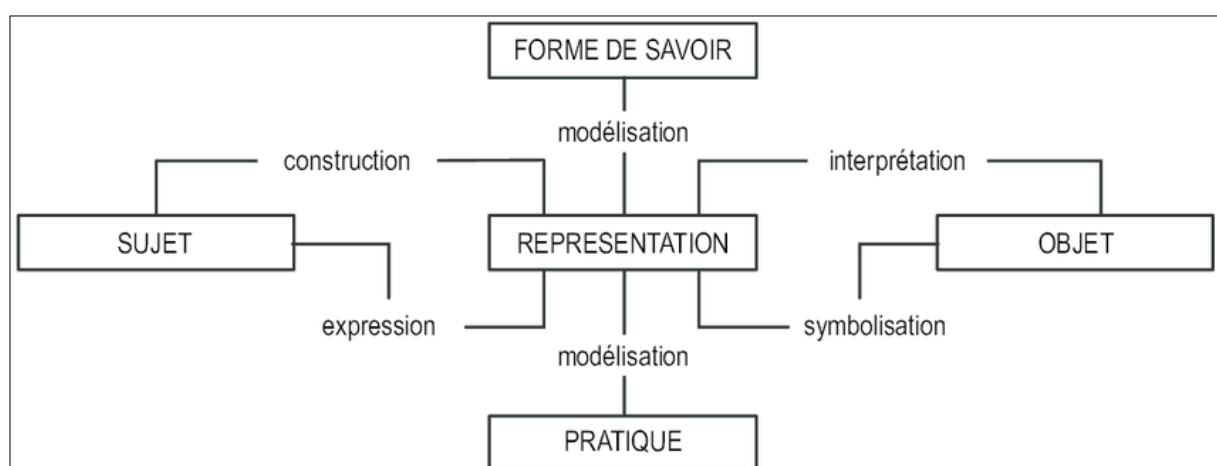


Tableau 6 L'espace d'étude des représentations sociales d'après Denise Jodelet (2003a, p.60).

La notion de représentation mobilisée dans la présente recherche est reconnue comme un système d'interprétation régissant les rapports du sujet avec le monde et les autres (Jodelet, 1994). Elle est appréhendée comme sens de ce lien au monde et comme une modalité particulière de connaissance, rendant compte de la réalité commune à un ensemble social (Jodelet, 1984b).

Pour comprendre tout l'intérêt des représentations dans le domaine des sciences humaines depuis les années 1990, il est important de parcourir rapidement l'histoire de « *la vitalité du champ de recherche* » (Jodelet, 2003a, p.5) qui l'entoure. Sans ambitionner de retracer l'histoire complète des représentations, il est proposé de poser les jalons principaux de l'émergence de ce concept jusqu'à sa théorisation. En effet, depuis l'antiquité, les philosophes « *cherchant à définir la réalité ou la pensée, ont montré qu'il existait des représentations – idées, concepts, images – et ont interrogé les rapports entre représentation et réalité, entre représentation et pensée ou entre représentation et sensible* » (Duarte, 2018). Si l'idée de représentation est ancienne, c'est véritablement vers la fin du 19<sup>ème</sup> siècle que la notion de représentation prend toute sa dimension connue à ce jour. Le sociologue Émile Durkheim (1898) dans un article publié dans la Revue de Métaphysique et de Morale, identifie les représentations comme « *productions mentales sociales* » (Jodelet, 2003a, p 53). Avançant l'idée que chaque membre d'une société contribue à la constitution de pensées collectives, il distingue alors les représentations individuelles et collectives. Cependant « *après avoir été le phénomène le plus marquant de la science sociale en France, la notion de représentation collective a subi une éclipse qui a duré près d'un demi-siècle* » (Moscovici, 2003, p.79). Il faudra attendre 1961, l'amorce d'une nouvelle approche avec le psychosociologue Serge Moscovici qui dans son étude « *La psychologie, son image et son public* » applique l'analyse des représentations sociales à un objet, celui de la psychanalyse. Le fil conducteur de la théorie du psychosociologue repose sur le paradoxe de la pensée ordinaire :

« *Comment les gens font-ils autant avec si peu, comment comprennent-ils ce dont ils n'ont ni savoir ni expérience directe, et arrivent-ils à créer un corps indépendant « d'idéologies » d'usage quotidien, qui jouent un rôle considérable dans les interactions normales, provenant de la science, mais liées à elle par des fils ténus ?» (Kalampaliki 2019, p.ii).*

Par la suite, Serge Moscovici va apporter quelques modifications à la notion de représentation collective proposée par Émile Durkheim, en la révélant dans sa « *nature sociale* » (Danic, 2006, p.29) et dans sa capacité dynamique d'autonomie et de transformation. L'étude de la connaissance sociale constitue la base des recherches de Serge Moscovici (2003, p.79), qui place la théorie des représentations sociales comme moyen de « *savoir comment la science, en se répandant au sein de la société, peut se transformer en connaissance commune ou en connaissance profane* ». La communication lui apparaît aussi fondamentale dans les échanges et interactions pour la constitution des représentations (Jodelet, 2003a).

Depuis les travaux de Serge Moscovici, de nombreux auteurs ont mobilisé les représentations sociales pour chercher à comprendre comment l'individu « construit » sa réalité sociale et s'y oriente. En ce début des années 1960, le cercle des psychosociologues de l'école d'Aix-en-Provence constitué de Jean-Claude Abric, Jean-Paul Codol ou encore Claude Flament, voit à travers les représentations sociales, « *la possibilité d'aborder les problèmes de leur discipline dans un esprit neuf, d'étudier les comportements et les rapports sociaux sans les déformer ni les simplifier, et aussi obtenir des résultats originaux* » (Ibid., p.47). Ce nouvel intérêt révèle un regard neuf sur l'activité cognitive individuelle et des groupes, ainsi que d'interroger les notions de diffusion du savoir, de communication et de sens commun. Le concept de représentation sociale constitue donc une forme de connaissance sociale dont s'emparent de nombreux champs des sciences humaines et des domaines d'étude très variés comme en témoigne la bibliographie générale établie par Denise Jodelet (2003) dans son ouvrage collectif. Le champ d'investigation des représentations sociales couvre alors un très large panel thématique comme la santé et la maladie (Herzlich, 2019), le domaine de l'enfance (Chombart de Lauwe, 1979), de l'économie (Vergès 2003) et encore bien d'autres. Dès lors, les représentations sociales trouvent une place nouvelle, non seulement dans la psychologie sociale, mais aussi dans les disciplines de la sociologie, la psychologie, l'anthropologie, la philosophie, l'histoire et la géographie. Le concept s'étend à divers pays d'Europe et aux États-Unis, diversifiant les approches conceptuelles et les méthodologiques d'appréhension.

La représentation sociale est un concept qui apparaît « *à la fois hétérogène et polysémique* » (Jovic, 2012, p. 265), loin d'être facile à saisir par sa position « mixte », au carrefour d'une série de concepts psychologiques. Elle est une instance intermédiaire entre concept et perception contribuant à guider les conduites et la communication sociale, menant à un processus d'objectivation, de catégorisation et d'ancrage, se focalisant sur les relations

sociales et enfin s'élaborant dans différentes modalités de communication (la diffusion, la propagation et la propagande) (Doise, 1986, p. 83). C'est pourquoi, « *la pluralité d'approches de la notion et la pluralité de signification qu'elle véhicule en font un instrument de travail difficile à manipuler. Mais la richesse et la variété même des travaux inspirés par cette notion font qu'on hésiterait même à la faire évoluer* » (Ibid.).

### 1.1.2 Représentations individuelles et collectives

Pour Émile Durkheim, les représentations individuelles « *sont variables et emportées dans un flot ininterrompu. [...] (Elles) ont pour substrat la conscience de chacun...* » (Moscovici, 2003, p.81). C'est lui qui propose le premier le terme de « représentation collective », désignant ainsi la particularité de la pensée sociale par rapport à la pensée individuelle :

*« Les représentations collectives sont extérieures aux consciences individuelles [...] elles ne dérivent pas des individus pris isolément, mais de leur concours ; ce qui est bien différent. Sans doute dans l'élaboration du résultat commun, chacun apporte sa quote-part ; mais les sentiments privés ne deviennent sociaux qu'en se combinant sous l'action des forces qui les génèrent et qui développent l'association ; par suite de ces combinaisons et des altérations mutuelles qui en résultent, ils deviennent autre chose. Une synthèse chimique se produit qui concentre, unifie les éléments synthétisés et, par cela même, les transforme »* (Durkheim, 1898, p.17).

Selon Émile Durkheim, les représentations collectives sont homogènes et partagées par tous les membres d'un même groupe social, assurant ainsi un lien entre chaque individu du groupe et lui permettant de vivre, voir et comprendre ensemble. Il oppose les représentations individuelles considérées comme variables et éphémères, aux représentations collectives envisagées comme stables et reproductibles (Moscovici, 2003). Une sémantique différente est proposée par Serge Moscovici qui désigne alors la représentation de « sociale ». Ainsi si Émile Durkheim oppose fondamentalement les représentations individuelles et collectives, Serge Moscovici, considère la représentation sociale comme une élaboration psychologique et sociale à partir de la triangulation « *sujet-alter-objet* » qui place le sujet dans un jeu d'interactions avec les autres à travers la communication sociale (Jodelet, 2008). Il conteste

aussi la vision d'Émile Durkheim qui attribue une permanence aux représentations collectives, qui une fois formées, « *acquièrent une certaine autonomie, se combinent et se transforment selon des règles qui leur seraient propres* » (Moscovici, 2003, p.82). Les représentations sociales « *ne sont pas figées et évoluent pour conserver leur pertinence et leur utilité* » (Renard & Roussiau, 2007, p 211). De plus, une représentation collective se définit commune à une société universelle, tandis que la représentation sociale est commune à un groupe social et peut présenter des divergences entre différents groupes d'une même société.

Les représentations sociales sont produites collectivement, à la fois dépendantes de la position sociale du sujet et du processus par lequel s'établissent les relations entre individus, et relatives au monde, puis elles s'ancrent à travers les communications interindividuelles. Elles sont le produit d'interactions ou s'imposent à l'individu dans une organisation sociale existante. Ainsi, cette interaction permet que « *quelque chose d'individuel peut devenir social, ou vice versa* » (Moscovici, 2003, p.99). Le caractère collectif de la représentation n'est pas la somme ou la moyenne des représentations individuelles. Alors que les représentations individuelles trouvent leur origine dans la conscience de chaque individu, l'essence des représentations collectives est dans la société et sont produites « *selon les procédures et de la manière propre aux sociétés et aux institutions où elles s'enracinent* » (Moscovici 2001, p.14). Une représentation partagée dans un groupe social amène une multitude de variantes individuelles ou d'interprétations individuelles (Adam 2016). Serge Moscovici insiste sur la nécessité d'aborder la représentation comme « *une passerelle entre le monde individuel et le monde social* » (2003, p.99).

### 1.1.3 Place des représentations sociales dans la pensée sociale

Les représentations sociales trouvent leur place dans une architecture de la pensée sociale (Flament & Rouquette, 2003) constituée de quatre niveaux d'intégration. Les principaux concepts de la pensée sociale sont les opinions, les attitudes, les représentations, et enfin les idéologies. Les représentations s'inscrivent dans une architecture structurée allant du niveau le plus individuel (opinion) au stade le plus sociétal (idéologie), du plus instable (opinion) au plus permanent (idéologie) s'articulant selon le tableau ci-dessous.

stable ↑ ↓ instable	-  Variabilité intra et inter individuelle  +	<b>Niveau idéologique</b>	+  Niveau d'intégration  -	général ↑ ↓ particulier
		<b>représentations sociales</b>		
		<b>attitudes</b>		
		<b>opinions</b>		

*Tableau 7. Architecture globale de la pensée sociale selon Claude Flament et Michel-Louis Rouquette (2003).*

Cette architecture de la pensée sociale procède d'un emboîtement où le niveau inférieur des opinions est plutôt changeant et le niveau supérieur de l'idéologie peu sujet aux transformations. Ainsi, « *les opinions sont fluctuantes : d'un jour à l'autre, en fonction de tel ou tel événement qui surgit dans l'actualité, elles peuvent varier considérablement* » (Dargent, 2011, p.31). L'attitude résulte de l'état d'esprit d'un individu ou d'un groupe vis-à-vis d'un objet. Elle est considérée « *comme l'instance génératrice et organisatrice des opinions* » (Rateau, 2000, p.31). L'idéologie se situe en amont de la représentation sociale. Le niveau idéologique reste le plus résistant aux changements et le plus stable. En effet, comme le précisent Claude Flament et Michel-Louis Rouquette, « *seuls les historiens, sans doute, peuvent en déceler les inflexions et les éventuelles mutations* » (Rateau et al., 2012, p.59). Pour observer un changement idéologique « *Il faut pour le moins des générations, et un long travail de modification de l'environnement, des rapports sociaux et pratiques de toute nature* » (Ibid.). Ce niveau regroupe les « *ressources de base de la pensée sociale* » (Flament & Rouquette, 2003, p.18), c'est à dire les valeurs, les normes, les croyances et les *thémata*. Les valeurs contribuent à la stabilité du jugement et justifient les choix des individus par rapport à un objet ou une situation. Elles sont partagées par des individus avec des membres de leur groupe social. La permanence des valeurs assure la stabilité de l'idéologie. Les normes sont des modèles culturels définis comme un « *ensemble complexe qui inclut les connaissances, les croyances, l'art, la loi, la morale, la coutume, et toutes les autres capacités et habitudes, acquises par l'homme en tant que membre d'une société* » (Gaymard, 2021, p.212). Elles regroupent d'une part, ce qui est consenti par l'ensemble des individus d'un même groupe et d'autre part, des valeurs injonctives, guidant le comportement des individus et assurant

l'identité sociale du groupe (Bouchra & Rateau, 2015, p. 134). Les *thémata* sont pour Serge Moscovici (1994) comme « *des cadres de pensée préexistants* » qui participent à la formation des représentations sociales et qui sont « *tributaires de systèmes de croyance, ancrés dans des valeurs, des traditions, des images du monde et de l'être, dans lesquels les représentations sociales s'inscrivent* » (Camara Lima, 2009, p.87). Il s'agit de structures fondamentales et profondément ancrées, « *idées premières* » et « *notions communes* » à des sociétés (Moscovici & Vignaux, 1994). Elles prennent forme dans des systèmes d'opposition comme homme/femme, d'où peuvent naître les notions « homme=force » et « femme=grâce » générant des conduites et des images (ibid.). L'ensemble ordonnancé de la pensée sociale montre l'effet « *domino* » (Rateau et al., 2012, p.62) entre les différents niveaux. En fonction du niveau idéologique (le niveau supérieur) tous les niveaux inférieurs s'en trouvent impactés. Inversement, une représentation ne se construit pas à partir du niveau bas :

« [...] *la seule diffusion d'opinions, quelle que soit l'échelle de cette diffusion ; on ne corrige pas une représentation par une intervention sur les attitudes, mais à partir de la mise en œuvre d'une représentation alternative, ou encore par une modification délibérée de l'environnement qui rend la première représentation caduque [...]* » (Rouquette 2009, p.7).

C'est pourquoi, un changement d'opinion qui peut être momentané, ne correspond pas forcément à un changement de représentation (Rateau et al. 2012).

## 1.2 Appréhender les représentations sociales

---

### 1.2.1 Les représentations sociales comme processus

Lorsque l'objet constitue un enjeu social pour le groupe, « *la représentation correspondante sera le résultat d'un vaste ensemble d'interactions sociales, internes au groupe* » (Guimelli, 1999, p.64). Générée collectivement et partagée par les individus, la représentation devient une réalité sociale par le biais de deux processus complémentaires : l'objectivation et l'ancrage (Moscovici, 1976). L'objectivation permet de produire la figure et l'ancrage leur attribue un sens (Moliner, 2008). Le processus d'objectivation organise les



connaissances relatives à l'objet social représenté. L'objectivation procède à la transformation d'un concept abstrait pour le rendre concret (Guimelli, 1999). Il transforme un concept en une image et conduit « à rendre réel un schéma conceptuel, à doubler une image d'une contrepartie matérielle, résultat qui a d'abord un ressort cognitif » (Moscovici, 1976, p.107). L'objectivation suit un processus qui se décompose en trois phases. La première consiste à sélectionner et décontextualiser certaines informations relatives à l'objet de représentation, et de les confronter aux normes, valeurs, croyances de l'individu déjà présentes et qui constituent l'appartenance à un groupe social. Cette étape va permettre de « résorber un excès de significations » (Ibid., p.108) et de garder seulement ce qui fait sens pour le groupe. Le processus se poursuit avec la formation d'un noyau figuratif de l'objet, constitué d'éléments concrets retenus qui ont été organisés et intégrés, transformant des concepts abstraits en images. La formation de ce noyau apparaît comme l'étape essentielle de la représentation. Enfin, en phase de naturalisation, le noyau figuratif ainsi constitué devient la réalité et va servir de grille de lecture aux individus dans leur rapport au monde. Cette dynamique est prolongée par un processus ultime d'ancrage permettant à l'individu ou le groupe de s'approprier l'objet en se référant à son propre système de valeurs, d'interprétation et idéologique. A ce stade, l'ancrage intègre l'objet peu familier dans un univers connu. Il va permettre l'intégration de l'objet de représentation et des informations nouvelles dans un savoir existant plus familier. Ainsi, le sujet a la possibilité d'évoquer l'objet alors même qu'il est absent. L'objectivation et l'ancrage procèdent donc d'un enchaînement.

Ce processus participe à la « régulation des interactions sociales » (Moliner, 2008, p.16). Il devient une grille d'interprétation composée d'éléments catégorisés qui peuvent être mobilisés par l'individu ou le groupe pour appréhender son environnement et lui permettre de s'inscrire dans une dynamique sociale. Les représentations sociales se développent au cours d'échanges inter-individuels, institutionnels ou médiatiques. A travers le discours, le sujet a recours spontanément à « un stock de clichés, de jugements et d'expressions » (Moscovici, 1976, p.256) lui permettant de communiquer de manière simple et économique, privilégiant les raccourcis. Le sujet peut communiquer sur des phénomènes extrêmement complexes, sachant qu'il sera compris par son interlocuteur surtout si ce dernier partage ses valeurs et sa culture. L'usage de formules conventionnelles saisies dans l'urgence, permet de rendre compte de réalités beaucoup plus complexes. Ainsi, intégré dans des formulations courantes, l'objet complexe communiqué est reconnu par l'interlocuteur économisant la

démonstration ou l'argumentation. « *L'essence d'une représentation est de faire comprendre et partager une idée avec la même vivacité qu'une perception ou qu'une émotion, et vice versa* » (Kalampalikis & Moscovici, 2019, p.15).

A l'inverse de la pensée scientifique qui, à partir d'hypothèses va chercher à extraire des conclusions en testant des hypothèses, les représentations vont orienter le discours en adoptant une stratégie de confirmation et de justification de la conclusion, sans chercher à la démontrer ou à la justifier. Cette stratégie fait apparaître une impression de répétition du fait que la conclusion est connue (Moscovici, 1976). Enfin, une autre particularité de la représentation est l'analogie qui permet de procéder au regroupement d'objets dans une même catégorie, de classer les nouvelles notions et « *à fonder les caractéristiques représentées de l'objet* » (Ibid., p.264). L'analogie permet d'intégrer les notions nouvelles à celles plus (Ibid.). Ce raisonnement inductif procède à l'association de notions ressemblantes qui permettent de comprendre les notions nouvelles au prisme des anciennes. Le principe d'analogie induit la généralisation sans procéder véritablement à l'assimilation ou la substitution. Le principe d'analogie permet au sujet ou au groupe de maîtriser la notion nouvelle en imposant un modèle qui lui est connu (Ibid.).

Trois conditions principales apparaissent nécessaires à la constitution d'une représentation sociale : la dispersion de l'information, la focalisation et la pression à l'inférence (Moliner, 1996). La dispersion de l'information favorise la transmission de connaissances indirectes et incomplètes qui sont à l'origine de la construction de l'objet. Complémentaire à la condition précédente, la focalisation dépend de la position et de l'intérêt du groupe vis-à-vis de l'objet et de la manière de l'appréhender, selon qu'il est conforme avec les attentes et les orientations du groupe (Guimelli, 1999). Enfin, la pression à l'inférence, qui favorise l'adhésion du sujet aux opinions du groupe. En effet, la sollicitation constante de la prise de position oblige les individus ou les groupes à développer des opinions. Ces dernières sont élaborées pour constituer un code commun au groupe afin de communiquer sur l'objet.

Ces trois conditions pourtant ne peuvent expliquer qu'en partie l'émergence d'une représentation sociale. Deux autres conditions minimales doivent être remplies pour qu'un objet soit un objet de représentation sociale. Il s'agit d'une part de la « saillance sociocognitive », c'est à dire que l'objet assure une fonction de concept et constitue une présence thématique fréquente dans les communications. D'autre part, la représentation sociale ne peut se constituer que s'il existe dans le groupe d'individu des pratiques communes

relatives à l'objet (Flament & Rouquette, 2003). Enfin, il est nécessaire aussi qu'il y ait un enjeu, une dynamique sociale et l'absence d'orthodoxie (Moliner, 1996). En effet, l'objet de représentation doit constituer un enjeu pour le groupe social concerné et présenter un intérêt commun. La raison de cet intérêt se présente en termes d'identité (entité sociale) ou de cohésion sociale (vision commune et partagée de l'objet) du groupe (Ibid.). La dynamique sociale place l'objet de représentation présentant un enjeu au centre d'une interaction sociale (confrontation ou opposition). Enfin, l'absence d'orthodoxie permet de s'assurer que les connaissances sont élaborées collectivement et non pas sous le contrôle d'instances régulatrices, car « *la présence et l'action efficace de systèmes de contrôle et de régulation dans une situation sociale, faisant de cette situation un système orthodoxe, empêche, [selon nous], l'apparition du processus représentationnel en favorisant l'émergence de l'élaboration idéologique ou scientifique* » (Ibid., p.45).

Ainsi, les représentations sociales s'inscrivent dans une dynamique qui témoigne de la trajectoire évolutive d'une représentation : son émergence, sa phase de stabilisation et puis sa transformation ou sa disparition.

### 1.2.2 Rôle des représentations sociales

Les représentations sociales investissent les moindres interstices de la société, les rendant « *apparentes dans le langage figuratif* » (Moscovici, 2013, p.39). Elles sont bien plus que l'imitation « *en pensée et en langage des faits et des choses qui auraient une signification hors du monde du discours qui les exprime* » (Ibid., p.151). Il s'agit d'éléments constituant une réalité communiquée et partagée par les membres d'un même groupe, et d'une façon de « *construire le monde* » (Ibid., p.154). Jean Piaget (1937) préoccupé par les questions relatives au développement de l'intelligence, s'intéresse à l'activité de l'enfant pour se construire une représentation de la réalité qui l'entoure. Dans le champ des représentations spatiales, il constate :

*« c'est parce que le bébé commence par construire, en coordonnant ses actions, des schèmes tels que ceux de l'objet permanent, des emboîtements à deux ou à trois dimensions, des rotations et translations, des superpositions, etc., qu'il parvient ensuite à organiser son « espace mental » et, entre l'intelligence préverbale et les débuts de*

*l'intuition spatiale euclidienne, viennent s'insérer une série d'intuitions « topologiques » que l'on voit à l'œuvre dans le dessin, la stéréognosie, la construction et l'assemblage d'objets, etc., c'est-à-dire en des régions de transition entre le sensori-moteur et le représentatif » (Piaget, 1935, p.6).*

Le développement de l'enfant est déterminé par un processus à la fois purement biologique et par son activité sur son environnement. La connaissance de la réalité apparaît comme une construction résultant de l'interaction entre l'individu et la réalité et non le reflet exact de cette vérité. Cette approche *« cherche à dépasser certaines oppositions classiques en sciences sociales (individu/collectif, idéal/matériel, objectif/subjectif...) et appréhende la réalité sociale comme « des constructions historiques et quotidiennes des acteurs individuels et collectifs » (Molénat, 2009, p. 96).* Les connaissances de chaque individu ne sont pas une « copie » de la réalité, mais un modèle, plus ou moins fidèle de celle-ci, construit individuellement au cours du temps.

L'étude des représentations sociales de la psychanalyse a permis à Serge Moscovici d'établir un lien étroit entre l'image perceptible et les croyances collectives (Moliner, 2008, p.12). Il écrit : *« dans le réel, la structure de chaque représentation nous apparaît dédoublée, elle a deux faces aussi peu dissociables que le sont le recto et le verso d'une feuille de papier : la face figurative et la face symbolique. Nous écrivons que : Représentation = Figure/signification, entendant par là qu'elle fait correspondre à toute figure un sens et à tout sens une figure » (Moscovici, 1976, p.63).* Denise Jodelet (1984b) ajoute que *« l'aspect imageant, figuratif de la représentation est inséparable de son aspect signifiant » (p 362).* La représentation sociale est à la fois signifiant et signifié indissociable, étroitement reliés au monde des connaissances, des valeurs et des croyances de chaque individu.

Serge Moscovici expose le processus d'appropriation d'un objet scientifique et sa transformation en objet du sens commun. En étudiant la représentation de la psychanalyse dans des groupes d'individus non experts, appartenant à des milieux socio-culturels différents (catholiques et marxistes, étudiants), Serge Moscovici met en évidence les représentations de cet objet scientifique dans chaque groupe social d'une part et constate que malgré la connaissance sommaire de l'objet, les individus ne se privent pas d'en parler. Les représentations sociales apparaissent *« si naturelles »*, car elles n'exigent pas de mobiliser un

processus mental complexe et elles sont sans cesse présentes dans la vie quotidienne des personnes :

*« Ces savoirs et savoir-faire, nous nous en servons tout le temps. Nous les échangeons entre nous, les renouvelons par la lecture ou l'expérience afin de nous expliquer les comportements en toute confiance- et sans en avoir conscience -, et nous passons une bonne partie de notre temps éveillé à nous raconter le monde, à inventer notre avenir et l'avenir de nos enfants en fonction de ces représentations »* (Moscovici, 2013, p.103).

Les représentations sociales ont pour fonctions principales : la fonction de savoir, la fonction identitaire, la fonction d'orientation et la fonction justificatrice (Abric, 1994). Considérées comme un « savoir de sens commun », les représentations sociales sont mobilisées lors de la communication et des interactions sociales. Serge Moscovici (1976, p.26) écrit qu'elles sont « *une modalité de connaissance particulière ayant pour fonction l'élaboration des comportements et la communication entre individus* ». Elles sont donc essentielles dans les relations humaines, pour communiquer et comprendre l'autre, et aussi pour engager des actions en commun. La fonction de savoir de la représentation sociale permet de comprendre et d'expliquer la réalité, d'intégrer et classer les objets en un « *corpus organisé de connaissances* » (Moscovici, 1976, p.27), de guider l'individu dans sa manière de penser et d'appréhender son environnement en rapport avec ses valeurs sociales et culturelles. Elle permet l'élaboration d'un cadre dans lequel l'individu peut communiquer et échanger (Abric, 1996). Les fonctions cognitives des représentations sociales permettent aux individus d'intégrer des idées et des connaissances nouvelles diffusées, d'interpréter la réalité du monde et de la vie quotidienne. Le contexte culturel et social dans lequel elles émergent impacte la construction de la réalité. « *Ce dernier aspect renvoie au caractère constructif, créatif, autonome de la représentation qui comporte une part de reconstruction, d'interprétation de l'objet et d'expression du sujet* » (Jodelet, 2003a. p.50).

La fonction identitaire des représentations sociales permet aux membres d'un même groupe de partager une définition spécifique et commune de l'objet, et de construire « *une vision consensuelle de la réalité pour ce groupe* » (Ibid., p.52). Cette adhésion fédère le groupe, lui donne une identité propre et permet à chacun des membres d'orienter ses conduites, ses opinions, ses usages et d'anticiper dans les rapports sociaux (Mannoni, 2016). La représentation sociale va aider le sujet à anticiper, produire des attentes et à endosser une

conduite adaptée à l'environnement social dans lequel il se trouve. Pour le groupe partageant la même vision de la réalité, cette fonction guide chacun de ses membres dans les échanges quotidiens avec d'autres groupes dont la vision peut diverger de la leur (Jodelet, 2003a).

La fonction justificatrice de la représentation sociale va asseoir l'affiliation sociale des individus, justifier leurs pratiques et leurs prises de position par rapport à des individus d'autres groupes, jouant donc un rôle essentiel dans le maintien ou le renforcement des positions sociales.

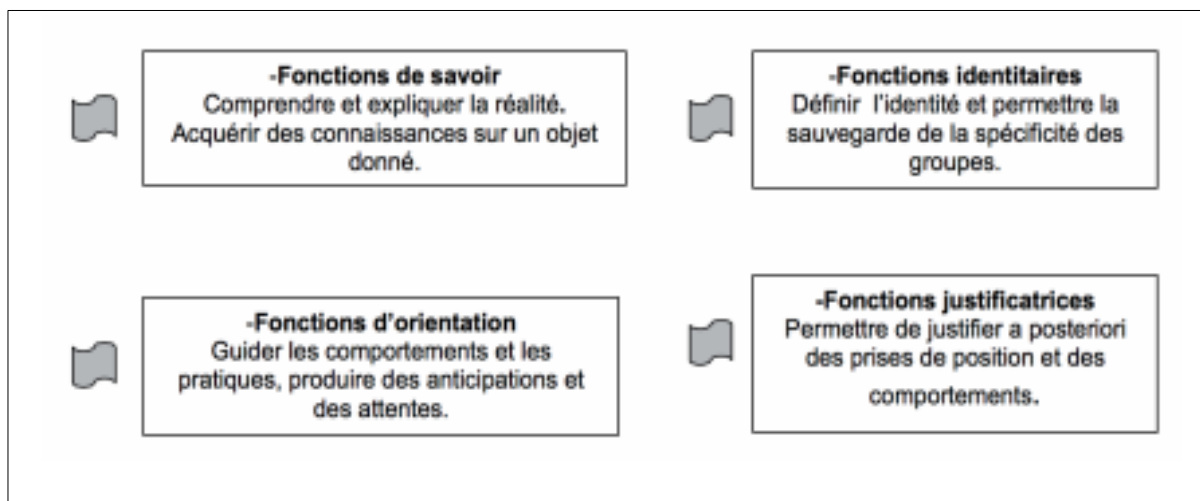


Figure 46. Les fonctions de la représentation sociale d'après Jean-Claude Abric (1994, p. 15-18).

Liées aux représentations sociales, les pratiques sont « des systèmes d'action socialement structurés et institués en relation avec des rôles » (Abric, 1994, p.217). Dans ce rapport est-ce les pratiques qui déterminent les représentations ou ces dernières qui les influencent ? Dans la continuité de la pensée marxiste, une conception « radicale » estime que les pratiques déterminent les représentations (Ibid.). Reprenant les propos de Robert-Vincent Joule et Jean-Léon Beauvois, Jean-Claude Abric estime que « les conduites des individus ne résultent pas de leurs croyances, de leurs représentations, ni même de leur système de valeurs mais plutôt du cadre institutionnel, de l'environnement social et plus précisément du contexte de pouvoir auquel ils sont confrontés et qui leur impose, leur « extorque » (Ibid., p.219), des conduites ». Ainsi, le comportement d'individus placés en situation d'interaction conflictuelle peut être coopératif ou compétitif selon la représentation de la situation. Par exemple, « une représentation de soi dévalorisée produit un comportement plus exploitatif qu'une représentation de soi positive » (Ibid., p.222). Les représentations déterminent les relations intergroupes, la structure et la performance des groupes, les conduites ou les pratiques face à des problèmes. En réalité, il existe une interaction entre représentations et pratiques

sociales les rendant tributaires les unes des autres, estimant que « *les représentations et les pratiques s'engendrent mutuellement* » (Abric 1994, p.230) formant un tout. En effet, les représentations déterminent les pratiques sociales des individus en fonction des idées, des normes, des valeurs, mais aussi de nouvelles pratiques peuvent être adaptées et transformer partiellement ou totalement les représentations existantes (Duarte 2009).

### 1.3 Mobilisation d'une sociologie des représentations de l'espace urbain

---

Retracer l'histoire de la sociologie urbaine « *serait créer une illusion d'optique* » (Topalov, 2013, p.1), tant cette discipline ne se présente ni comme linéaire ni illustrée par des figures fondatrices qui pourraient faire consensus. La sociologie urbaine n'apparaît pas non plus comme une discipline ayant « *connu un processus d'accumulation de savoirs dans le cadre d'une institutionnalisation stable, mais plutôt une série discontinue d'émergences locales suivies d'éclipses* » (Ibid.). Dans ce cadre, aborder une sociologie des représentations de l'urbain présente aussi plusieurs difficultés car, d'une part, il n'existe pas non plus de véritable cadre théorique, global et cohérent accepté par le plus grand nombre, d'autre part, il apparaît plusieurs niveaux d'appréhension de la perception de ces espaces, et enfin, il est difficile de traduire la nature à la fois individuelle et pluraliste de l'expérience cognitive des individus (Fauteux, 1977). Dans une trajectoire instable et marquée par des courants d'idées intimement liés à l'histoire de l'émergence de la ville industrielle qui voit augmenter massivement la population de ses villes et l'apparition de vastes aires urbaines, la question urbaine devient saillante en France. A l'origine, le champ de la sociologie urbaine ne s'empare qu'indirectement de la notion de représentation, préférant les notions d'« état d'esprit » ou « attitude » que l'on retrouve dans les travaux sur la ville chez Max Weber, Maurice Halbwachs ou Georg Simmel (Duarte, 2018). Georg Simmel dessine le portrait de la ville « *creuset d'une transformation de nos expériences sensibles et de nos mentalités* » (Simay, 2013, p.7). L'espace urbain est appréhendé en termes « *d'expériences corporelles* » (Ibid., p.8) socialement produit et vécu. Il propose une grille de lecture sensitive de la ville et dresse un portrait de l'état d'esprit du citoyen tantôt individualiste, impersonnel, rationnel, ou encore blasé. Dans les années 1920, l'approche écologique adoptée par les sociologues de l'École de Chicago pour

l'étude de la ville, entendue comme environnement à la fois matériel et humain, permet une lecture de la ville « *comme organisation sociale et spatiale, et comme mode de vie et état d'esprit* » (Duarte, 2018, p.4). La ville est le lieu d'interactions entre l'individu, ses activités, ses actions et ses valeurs avec l'espace urbain qu'il appréhende. L'étude de ces phénomènes donne aussi accès à la ville comme état d'esprit. En effet, la sociologie urbaine de l'École de Chicago consacre de nombreux travaux sur la question de l'immigration et de l'assimilation des millions d'immigrants à la société américaine, développant des études issues d'observations à la fois des échanges sociaux et des attitudes individuelles pour expliquer ces phénomènes (Ibid.). Les méthodes d'investigation mobilisées sont l'observation directe sur le terrain, le recueil de documents et d'entretiens, inaugurant ce qui sera la sociologie qualitative. Ainsi, pour appréhender la vie sociale des individus dans une situation particulière « *il y a l'environnement et il y a la manière dont l'individu perçoit, interprète cet environnement, et agit pour faire face à la situation* » (Ibid.).

A partir de la fin des années 1960, les recherches s'orientent massivement vers une sociologie urbaine marquée par le marxisme et le behaviorisme. Le cadre théorique du marxisme « *s'attache à mettre en évidence les déterminants économiques et politiques du phénomène urbain, les mécanismes de production et de division de l'espace des villes* » (Grafmeyer, 2012, p.2). Le rôle des représentations sociales sert alors à confirmer et retenir les preuves d'une théorie. Ainsi, « *les représentations sont des composantes de l'idéologie définie comme « système de représentations », « ensemble à cohérence relative de représentations, de valeurs, de croyances », sans fonction particulière. Ces composantes sont « travaillées » par l'idéologie dont l'une des fonctions est de « reconstituer, sur un plan imaginaire, un discours relativement cohérent qui serve d'horizon au « vécu » des agents en façonnant leurs représentations* » (Jodelet, 1984a, p.19). Quant au behaviorisme, fondé sur l'observation objective, il considère les actes des individus comme conditionnés exclusivement par des stimuli extérieurs. Ces deux approches ont participé à la réintroduction de la dimension sociale dans l'étude des phénomènes étudiés, « *mais, dans le même temps, cela a conduit à l'élimination de l'idée de sujet comme entité psychologique et mentale, l'attention se portant uniquement sur les phénomènes d'interaction, excluant tout un espace ayant à voir avec la dynamique psychique qui sous-tend la production de la pensée et de l'action et externalisant les phénomènes de représentation* » (Jodelet, 2008, p. 27).



Les travaux de Kevin Lynch (1960) sur l'image de la ville et sa perception par ceux qui l'habitent, constituent une des premières recherches des représentations sociales de l'urbain. Il étudie l'image mentale que les citoyens ont de leur ville par le biais d'enquêtes sur le terrain et notamment grâce à un système cartographique, par lequel il recompose cette image (Orillard, 2014, p.63). Il analyse les cartes mentales élaborées auprès d'un échantillon d'habitants des villes de Boston, Los Angeles et Jersey City, dans lesquelles émerge une perception de l'espace urbain organisé autour de cinq catégories d'objets combinés en fonction des représentations individuelles : les voies de circulation (rues, voies de chemin de fer, chemins piétonniers), les limites plus ou moins franchissables (murs, rivières, tranchées de voies ferrées), les nœuds (carrefours, points d'échanges de réseaux de transport), les points de repère en tant qu'éléments de références ponctuelles (élévations, immeubles, enseignes) et les quartiers de ville.

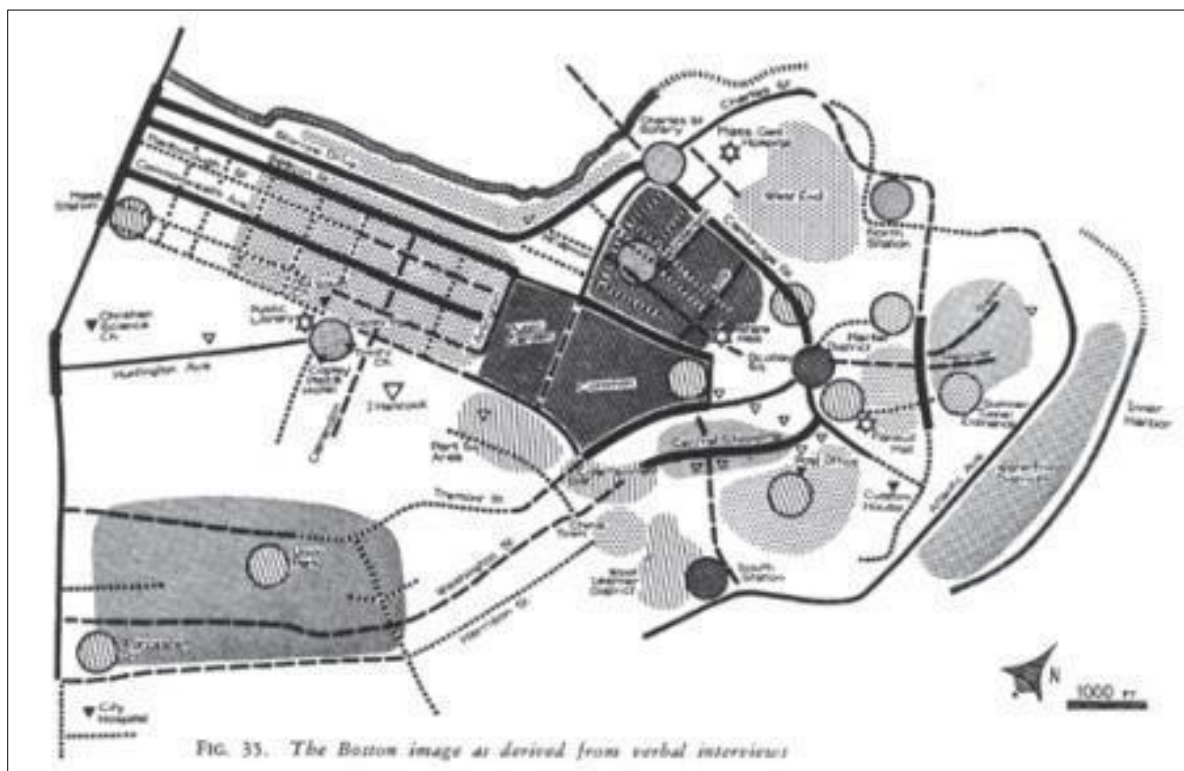


Figure 47. *Forme visuelle de la ville de Boston telle qu'elle ressort de l'enquête sur le terrain (Lynch, 1960, p. 146).*

La ville est saisie comme un espace d'interaction sociale et de matérialisation de l'organisation sociale. Sur la vie quotidienne, Henri Lefebvre (1974, pp. 25-26) parle de la notion de « l'espace vécu » qui est « l'espace de représentation » des habitants, de leurs expériences, habitudes et images de la ville en opposition avec la notion de « l'espace conçu » celui des

savants, ajoutant, « *chacun sait de quoi il retourne quand on parle d'une « pièce » dans un appartement, du « coin » de la rue, de la « place » du marché, du « centre » commercial ou culturel, d'un « lieu » public, etc. Ces mots du discours quotidien discernent, sans les isoler, des espaces et décrivent un espace social. Ils correspondent à un usage de cet espace, donc à une pratique spatiale qu'ils disent et composent* ». Dans la continuité des travaux de Kevin Lynch, Raymond Ledrut propose une analyse sémantique de la ville, qui dépasse la simple lecture de la ville comme signifiant et propose plutôt une pluralité de perceptions urbaines recueillies à travers des enquêtes menées auprès d'habitants de Toulouse et Pau. Il construit « d'après les réponses, des images dont il cherche la signification » (Brunet, 1974, p.209). Dans son ouvrage « *Les images de la ville* », Raymond Ledrut (1974) souligne la forte variation des images selon les individus et l'influence qu'elles exercent sur les pratiques urbaines. Il présente les rapports entre forme et sens, entre morphologie sociale et sémiologie, dressant un inventaire de formes (forme-schéma ou forme-objet, forme-machine ou forme-quantité, forme symbolique...) et articulant forme sociale, espace et sens (Lévy, 2005).

L'émergence des sciences cognitivistes, puis des approches interactionnistes en sciences sociales favorisent l'impulsion de nouvelles approches de la notion de représentation et ouvrent la voie à un changement de paradigme. Un petit groupe de psychologues sociaux s'empare de la notion de représentation, y voyant « *la possibilité d'aborder les problèmes de leur discipline dans un esprit neuf, d'étudier les comportements et les rapports sociaux sans les déformer, ni les simplifier, et aussi d'obtenir des résultats originaux* (Abric, 1976 ; Codol, 1969 ; Flament, 1967) ». (Moscovici 2003, p.79). Les représentations appliquées à l'espace urbain constituent alors un objet complexe, mouvant et aux enjeux multiples (Adam, 2016). En effet, « *comme objet appréhendé et vécu, la ville ne nous apparaît pas posée à l'individu comme un espace objectif, neutre, indifférence et absolument continu. Elle subit, au contraire, l'élaboration d'une pratique sociale et idéologique qui différencie les lieux ou emplacements contenus dans ses limites* » (Fauteux, 1977, p.84). L'étude de Denise Jodelet (1976, 2015) sur les représentations de Paris aborde l'espace comme objet de représentations sociales. Il s'agit d'espaces vécus, de pratiques dans un environnement, d'une interdépendance entre individu et environnement. Elle met en évidence, à partir des résultats de son étude des représentations spatiales de Paris (recherches sur les cartes mentales et images sociales de Paris), l'expérimentation et l'appropriation subjective de la ville, qui mobilise des

connaissances collectivement partagées du cadre urbain et qui guide les usages des groupes sociaux. Ainsi Denise Jodelet (2015) constate « *que les représentations de la ville sont des représentations sociales, collectivement partagées et reflétant de manière consensuelle, les propriétés signifiantes que confèrent au cadre physico-géographique les caractéristiques sociales et culturelles liées à son histoire et son peuplement* » (p.98).

Désormais la sociologie de l'urbain ne manque pas d'interroger les représentations sociales de la ville pour appréhender les phénomènes de l'espace urbain, et pour saisir, à travers les discours, un ensemble de propos dépassant la matérialité de la ville. Cette dernière est un espace vécu, un espace expérimenté individuellement et collectivement. Mais elle est aussi un espace représenté, ne se limitant pas à ses caractéristiques matérielles ni à sa construction sociale. La représentation de l'urbain s'inscrit dans un processus dynamique d'expérimentations subjectives de la ville, de connaissances par les individus, d'images, d'histoire, de valeurs qui lui sont conférées (Bailly & Marchand, 2016, p.3). Ainsi, il existe maintenant une sociologie des représentations sociales de l'urbain qui permet d'étudier le sens des espaces ou des phénomènes urbains, attribués par des individus, groupes sociaux ou encore acteurs de ces espaces. Cette sociologie porte « *autant sur les représentations sociales de l'espace urbain comme organisation spatiale, matérialité, que sur les représentations sociales de la ville comme organisation sociale ou phénomènes sociaux se déroulant dans cet espace* » (Duarte, 2018, p. 8). La ville comme objet de représentation délimite dorénavant une catégorie du savoir (Morisset, 2011).

Le quartier rénové est un espace urbain particulier en transformation. Pour comprendre cet espace transformé, lui donner du sens ainsi qu'aux phénomènes urbains inhérents, il s'avère pertinent de mobiliser une sociologie de l'espace urbain qui permette de mettre en évidence les effets de l'action urbaine sur les représentations des individus qui expérimentent et vivent ces espaces. Par ailleurs, le projet de rénovation urbaine est le résultat de représentations de l'action des acteurs de la politique de la ville. La conception du projet est conduite par la représentation des problèmes et la mise en œuvre d'actions urbaines destinées à les résoudre. Dans cette perspective, le contenu du projet est légitimé ainsi que la transformation des espaces urbains. L'étude des représentations de l'espace urbain chez les usagers présente donc un enjeu quant à sa considération et sa prise en compte dans les projets urbains (Adam 2016). « *Les habitants ont une connaissance à la fois ordinaire et subjective du quartier* »

(Duarte 2008, p.76), ainsi pour s'approprier un espace ils ritualisent leurs pratiques, y développent des émotions et des sentiments à son égard. « *Cette connaissance du quartier n'est donc pas le reflet d'une connaissance scientifique systématique, d'une rationalisation à l'égard de l'espace, mais plutôt le reflet d'une connaissance ordinaire, routinière et affective du quartier* » (Ibid.). Cette sociologie de l'urbain via les représentations sociales a permis dans la présente recherche, l'émergence de représentations variées, parfois contradictoires qui donnent à voir l'impact des transformations du quartier, et les nouvelles appropriations chez les habitants. Elle cherche également à éprouver les représentations de l'action urbaine dans les quartiers de grands ensembles chez les acteurs de la politique de la ville. En analysant ces représentations sociales il est ainsi possible d'approcher la réalité de ces espaces transformés.

## 2 CADRE MÉTHODOLOGIQUE DES REPRÉSENTATIONS SOCIALES

---

### 2.1 Diversité des orientations méthodologiques

---

La particularité des représentations sociales réside dans le fait que leur observation est « *chose aisée en de multiples occasions* » (Jodelet, 2003a, p.47). Perceptibles et directement observables, elles empruntent diverses formes médiatiques et s'identifient dans les discours, les attitudes, les conduites et les actions des individus (Ibid., p.48). La diversité des modalités d'expression des représentations, même quand elles sont observables, ne présume pas de les définir aisément (Dany, 2003, p.87). C'est pourquoi, leur étude ne peut se satisfaire d'une seule méthode : « *la connaissance que les individus possèdent au sujet d'un objet complexe et la manière dont celle-ci est organisée et utilisée par les autres et les groupes, implique la perspective incontournable du « polythéisme méthodologique »* » (Kalampalikis & Apostolidis, 2016, p.8). Dans ce cadre, étudier les représentations sociales pose deux impératifs méthodologiques de recueil et l'analyse des matériaux collectés, qui sont basés sur des techniques différentes en fonction des perspectives théoriques recherchées (appréhender le contenu de la représentation et l'organisation de ses éléments), sachant que la théorie des représentations sociales se montre ouverte à des appropriations variées. (Rateau & Lo Monaco, 2013, p.13). Ainsi, différents modèles d'appréhension des

représentations sociales proposent de les approcher par le biais d'orientations spécifiques selon les objectifs recherchés. Notamment, l'étude de l'organisation et de la structure des représentations sociales se réfère au modèle structural (Abric, 1976), et l'étude du contenu des représentations sociales privilégie une approche sociogénétique (Moscovici 1976). Pascal Moliner et Christian Guimelli (2015, p.21) précisent que *« loin d'être en opposition, ces différentes orientations sont en réalité complémentaires car elles développent et approfondissent l'une ou l'autre des facettes du concept forgé par Serge Moscovici »*.

### 2.1.1 Approche structurale

Dans son étude princeps, Serge Moscovici avait déjà l'intuition d'un noyau figuratif de l'objet. L'approche structurale de la représentation sociale mise en avant par Jean-Claude Abric (1976) vient préciser le cadre théorique proposé par Serge Moscovici. En effet, il précise que l'ensemble organisé des représentations sociales se compose à la fois d'un contenu et d'une structure (Abric 2005). Le contenu des représentations sociales s'appréhende de manière non exclusive, *« soit comme champ structuré, soit comme noyau structurant »* (Jodelet, 2003a, p.72). Ce modèle structural des représentations sociales est hiérarchisé et organisé autour d'un noyau central et d'éléments périphériques (Abric 2001). Le contenu des représentations peut être identique entre deux groupes d'individus mais l'étude du noyau central révèle la signification particulière pour chacun. Jean-Claude Abric explique qu'en étudiant la représentation du travail chez deux groupes de jeunes, l'un « qualifiés », titulaires de diplômes élevés, et l'autre « non-qualifiés », sans aucun diplôme, il est possible de trouver le même contenu (contraintes, d'intégration sociale, obligation, financer ses loisirs, moyen d'avoir des relations, moyen de gagner sa vie, épanouissement personnel, confiance en soi). Cependant en observant l'organisation de la représentation du travail, le noyau central du groupe « qualifiés » pourrait avoir une signification positive du travail (« gagner sa vie », « accomplissement personnel », et « reconnaissance sociale ») alors que pour le groupe des « non qualifiés » la signification pourrait être plutôt négative (« gagner sa vie », « contraintes », « financer ses loisirs »). *« Une approche non structurale aurait abouti à un contresens complet : celui de considérer les deux groupes comme partageant la même*

représentation, alors qu'ils fonctionnent sur deux univers symboliques complètement différents » (Ibid., p.60).

L'organisation interne de la représentation sociale est constituée d'un « système socio-cognitif particulier composé de deux sous-systèmes en interaction : un système central (ou noyau central) et un système périphérique » (Ibid., p.82). Le système central est fait d'éléments permettant de caractériser l'objet, de donner à la représentation sociale sa signification et sa cohérence. Il est par ailleurs « composé d'un petit nombre d'éléments cognitifs significatifs, dont l'absence ou la suppression modifierait la signification de la représentation » (Gamby-Mas et al., 2012, p 321). Il assure trois fonctions essentielles qui sont « la fonction génératrice » qui détermine la signification de la représentation, « la fonction organisatrice » interne de la représentation et « la fonction stabilisatrice » de la représentation (Flament & Rouquette, 2003, p.24). Homogène au sein d'un même groupe, le noyau central est stable et évolue lentement assurant la stabilité de l'identité du groupe (Bouchra & Rateau, 2015, p 133). Le noyau central des représentations sociales regroupe des croyances collectivement engendrées et historiquement déterminées, qui « ne peuvent être remises en question car elles sont les fondements des modes de vie et qu'elles garantissent l'identité et la pérennité d'un groupe social » (Abric, 2001, p.83). Les éléments périphériques qui complètent le noyau central, sont plus instables et servent de protection aux éléments centraux de la représentation.

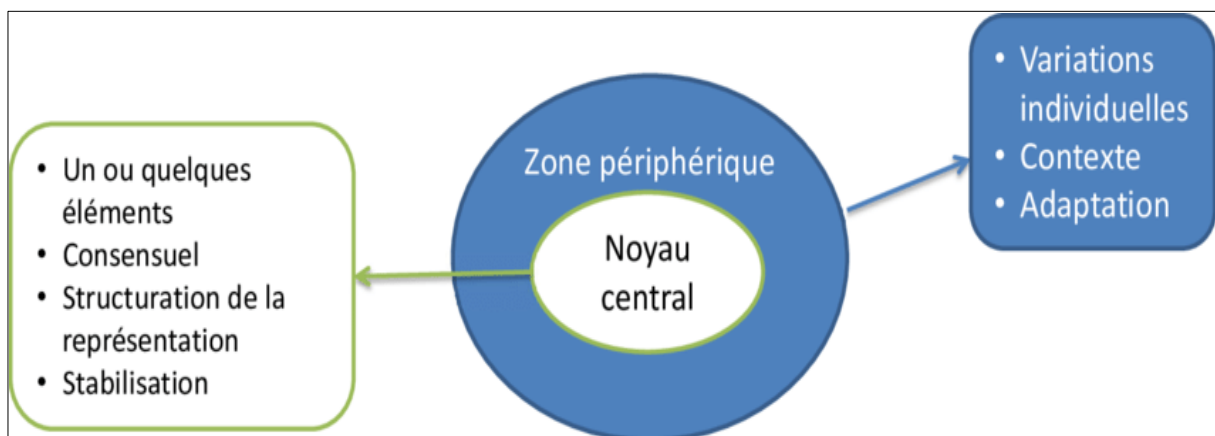


Figure 48. Théorie du noyau central de la représentation sociale selon Abric (1994).

Cette structure socio-cognitive s'organise donc autour d'un ensemble central qui produit, organise et stabilise la représentation sociale et d'éléments périphériques plus sensibles aux changements qui répondent à trois fonctions principales : La concrétisation, qui intègre les

éléments de contexte et actualise les éléments représentationnels propres au sujet, la régulation qui adapte la représentation à l'évolution du contexte, et la défense qui protège le système central du changement. Le système périphérique peut subir des changements sans pour autant que la représentation en soit modifiée. Cependant, la représentation sociale n'est pas un objet stable mais peut se transformer et évoluer (Flament & Rouquette 2003). Le changement peut s'opérer via le système périphérique avant d'atteindre progressivement le système central quand l'environnement (matériel et cognitif, naturel et social) connaît de manière durable des modifications. « *Une représentation est donc susceptible d'évoluer et de se transformer superficiellement par un changement du sens et de la nature de ses éléments périphériques. Mais elle ne se transforme radicalement – elle change de signification- que lorsque le noyau central lui-même est remis en cause* » (Abric, 2003, pp.215-216). Ainsi, la transformation d'une représentation sociale peut se produire suivant soit un processus de modification progressif, quand les pratiques nouvelles modifient plutôt les éléments périphériques, et partiellement les éléments centraux, ou soit brutal quand les pratiques nouvelles détruisent la cohérence des éléments centraux, considérant que « *la pression de la situation nouvelle ne laisse pas place à une négociation des groupes avec leur environnement et leurs partenaires* » (Flament, 2003, p.42). Cependant, pratiques et représentations sont entremêlées de telle manière qu'elles sont indissociables et s'engendrent mutuellement. L'intérêt de l'orientation structurale est de mettre en avant, mais aussi de prendre en considération, la dynamique des représentations sociales, qui suppose qu'elles évoluent, se recomposent et qu'elles se transforment plus ou moins progressivement (Renard et al., 2012).

### 2.1.2 Perspectives sociogénétiques

L'approche sociogénétique mobilisée par Denise Jodelet, reprenant les propositions initiales de Serge Moscovici, s'attache principalement à décrire la genèse et le développement des représentations sociales (Rateau & Lo Monaco 2013). Denise Jodelet (2006) questionne les rapports entre expérience (vécue et cognitive) et représentation sociale dans une perspective compréhensive de la relation entre sens commun et représentation. Il s'agit de « *saisir l'objet représentationnel comme phénomène dynamique, sa genèse comme une trajectoire dans le temps présent et l'histoire, son expression en tant que connaissance sociale*

*et pratique, fruit des conjonctures historiques, politiques et culturelles et de la communication sociale* » (Kalampalikis & Apostolidis, 2016, p.2). Le discours apparaît le plus adéquat pour l'étude des représentations car il est « *le lieu par excellence où se manifestent les traces des opérations cognitives mises en œuvre par les acteurs, tant par rapport aux objets de discours mobilisés que par rapport à la situation d'interaction* » (Matthey, 2000, p.23). Bernard Py souligne que « *le discours est le milieu naturel par excellence des représentations sociales [...] c'est par le discours qu'elles existent et se diffusent dans le tissu social* » (Py, 2004, p.6). Les contenus représentatifs des représentations sont saisis dans différents supports : langage, discours, documents, pratiques, dispositifs matériels, etc. (Jodelet, 1994). Le recueil ne nécessite pas de recourir à un échantillonnage d'individus représentatifs (Moscovici, 1976). Denise Jodelet précise en ce sens, que ce qui doit guider l'identification des représentations, puisqu'elles ne sont pas connues préalablement, c'est « *de procéder progressivement dans l'exploration du thème d'étude en approchant des groupes de personnes « significatifs » du point de vue de ce thème* » (2003b, p.151).

L'approche méthodologique sociogénétique apparaît plurielle et polymorphe privilégiant la démarche qualitative pour accéder aux représentations, cherchant « *à cerner la singularité et la complexité des phénomènes, à explorer la pluralité des phénomènes et mondes sociaux, à les situer dans leur dynamique psychologique et sociale et à restituer leur logique interne sans les évaluer à partir d'un standard de raisonnement extérieur à leurs conditions de production* » (Dany 2016, p.88). Denise Jodelet (2003b) note plusieurs raisons à l'utilisation des méthodes qualitatives et en souligne les particularités. D'une part, l'approche qualitative mobilisée dans de nombreux champs des sciences humaines a permis le développement d'une approche globale pouvant mobiliser simultanément l'observation, les entretiens et l'étude de documents écrits, visuels, iconographiques ou encore sonores. En effet, « *l'étude du phénomène cognitif se fait à partir des contenus représentatifs, saisis dans différents supports : langage, discours, documents, pratiques, dispositifs matériels, sans préjuger, pour certains auteurs, de l'existence correspondante d'événements intra-individuels, ou d'hypostases collectives (esprit, conscience de groupe)* » (Ibid., p.71). D'autre part, l'approche qualitative permet de saisir la réalité sociale, culturelle et psychologique. Ainsi « *la force des données qualitatives repose sur leur ancrage de proximité, leur richesse, leur caractère englobant et leur puissance explicative des processus* » (Dany, 2016, p.88).



La qualité et la pertinence du type d'informations recueillies « *déterminent directement la validité des résultats obtenus et des analyses réalisées* » (Abric, 1994, p.59). Le recueil du contenu d'une représentation mobilise une méthode soit « interrogative » soit « associative ». Toutes deux permettent de saisir des expressions verbales ou figuratives d'individus à propos de l'objet de représentation, cependant la seconde propose une expression plus spontanée de la pensée (Ibid., p.60). L'entretien est l'outil privilégié de la méthode interrogative car il permet la production de discours. Pour Yves Chalas et Henry Torgue (1982, p.8) « *recueillir la parole habitante, c'est d'abord mener de longs entretiens, parfois même répétés, avec des habitants. Enregistrées, ces interviews sont ensuite transcrites mot à mot, avec les hésitations, les soupirs, les points de suspension, pour donner un très long texte qui peut atteindre mille pages quelquefois et nous raconte le rapport des gens à leur espace urbain. Il apparaît à la lecture de ce texte un certain nombre de répétitions ou plus précisément de redondances concernant les différents modes d'habiter* ».

Cependant, cet outil, seul, présente des limites et doit être associé à d'autres techniques « *visant à contrôler, à recouper, ou à approfondir les informations recueillies* » (Abric, 1994, p.62). Si l'entretien se caractérise par son aspect qualitatif, le questionnaire apporte une dimension quantitative « *qui réduit à la fois les risques subjectifs du recueil (comportement standardisé de l'enquêteur) et les variations interindividuelles de l'expression des sujets (standardisation de l'expression des enquêtés : thèmes abordés, ordre des thèmes, modalités de réponse)* » (Ibid.) Cependant, le questionnaire implique des choix par l'enquêteur dans la formulation des questions et limite l'expression des individus. Enfin la mobilisation des outils de dessin ou de supports graphiques permet d'accéder à la représentation quand l'expression non verbale apparaît comme essentielle (Ibid., p.64). Par exemple, la méthode artistique mobilisée par Paulette Duarte et Anne-Marie Louvet (2008) dans le cadre d'une démarche-prétexte pour recueillir les représentations sociales des habitants dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain à Échirolles (Isère) ou l'étude de la représentation sociale de Paris initiée par Denise Jodelet identifiant « l'idée spatiale » par le biais de dessins de cartes de Paris par les individus interrogés. L'objet d'étude peut mobiliser des techniques exploratoires complémentaires souvent nécessaires pour s'assurer de la validité et de la qualité des données.

L'approche sociogénétique reste incontournable puisqu'elle est l'essence même de la théorie des représentations sociales exposées à travers les processus d'objectivation et d'ancrage. C'est pourquoi elle est mobilisée dans la présente recherche pour identifier le contenu des représentations. Cependant, s'en tenir simplement au contenu, rend difficile l'interprétation des données. L'analyse du contenu d'une représentation « *vise le traitement systématique et objectif de messages/communications afin d'en dégager le sens et de produire des inférences sur les conditions qui conduisent à la production de ces significations* » (Dany, 2016, p.100). Denise Jodelet, à l'instar de Serge Moscovici, considère l'analyse des contenus comme inévitable pour expliquer les processus représentationnels. L'analyse permet d'étudier « *la production et l'actualisation des représentations, leur fonctionnement et leurs fonctions, leur efficacité et leur transformation* » (1986, p. 171). La démarche d'analyse va permettre d'identifier les contenus significatifs, en articulation avec les conditions de leur production. Le contexte de production des discours, l'environnement, les rapports sociaux, la posture de l'enquêteur, etc., sont à prendre en considération pour inférer du sens aux discours étudiés (Adam, 2016, p.225). L'entretien ou le questionnaire doit faire l'objet d'un travail d'analyse approfondi car les productions discursives ainsi obtenues ne donnent pas accès directement au sens de la représentation. Dans tous les cas, une démarche particulière est nécessaire pour accéder au sens de la représentation à partir des matériaux collectés. Cette étape d'exploration sollicite donc des méthodes différentes en fonction des orientations mobilisées et des objectifs de l'étude (Rateau & Lo Monaco 2013). La présente recherche objective d'identifier le contenu des représentations sociales. Pour cela, elle emprunte aussi à l'approche monographique, la contextualisation des représentations dans un ensemble social spécifique. La procédure monographique applique et combine les enquêtes de terrain, les observations, les entretiens contextualisés, individuels ou de groupe, les discussions, les recherches documentaires autonomes ou complétant les enquêtes de terrain « *dans l'approche d'un problème spécifique étudié sur une unité humaine, circonscrite dans le temps et l'espace* » (Jodelet, 2003b, p.158). Elle permet « *de rendre compte de la complexité d'un phénomène* » (Ibid.) en intégrant dans la phase de recueil et d'analyse des données à la fois qualitatives et quantitatives. L'étude de Denise Jodelet (1986) sur les représentations sociales de la folie dans la communauté d'Ainay-le-Château, inspirée de la méthode monographique, montre comment saisir dans sa globalité une communauté et explorer un champ dans toutes ses dimensions.

## 2.4 Construction de la représentation simplifiée de la réalité

---

### 2.4.1 Le recours au discours

Chercher à saisir les représentations sous-entend de mobiliser l'outil adéquat dans le souci « *de cerner, dans toute sa richesse d'énonciation – verbale et non verbale – des contenus représentatifs tout en assurant le contrôle de leur inscription dans un contexte social et pratique défini [...]* » (Jodelet, 1986, p.172). Dans le champ des études qualitatives, le matériel discursif apparaît incontournable, riche et révélateur des représentations :

« *[il] est souvent considéré comme une via regia pour l'étude de cette dynamique psychosociale des représentations, qu'il soit spontané (associations verbales), exprimé dans des entretiens (individuels ou collectifs), induit par des questions ou cristallisé dans des corpus littéraires, documentaires, filmiques, iconographiques ou même épistolaires* » (Kalampalikis, 2005, p.148).

Comme le souligne Denise Jodelet les représentations qui circulent dans les discours « *sont portées par les mots, véhiculées dans les messages et images médiatiques, cristallisées dans les conduites et les agencements matériels ou spatiaux* » (2003a, p.48).

L'entretien figure comme l'outil principal pour recueillir le matériel nécessaire dans l'étude des représentations des habitants du quartier Teisseire. Il est mené de manière à provoquer la production du discours et à stimuler la parole. Initialement lors de ces entretiens, il faut admettre « *la capacité de l'acteur à communiquer ses représentations qui ne sont pas toujours aisées à verbaliser* » (Bongrand & Laborier, 2005, p.98). Accéder aux représentations à partir des discours nécessite aussi d'accueillir leur validité (Adam 2016, p.236). Il s'avère incontournable d'avoir confiance en ce que raconte l'enquêté et de considérer le récit comme une « *volonté de rendre fidèlement compte de la réalité* » (Ibid., p.232).

La méthode utilisée pour collecter le discours des habitants de Teisseire est multiple afin de s'adapter aux personnes rencontrées et au contexte. En effet, tantôt l'entretien s'inscrit dans la grille thématique de manière très libre et productive, tantôt le recours à un questionnaire est nécessaire pour aider la formulation de l'enquête. Cependant, l'objectif poursuivi est d'inscrire les échanges dans un fil discursif, durant lequel l'enquêté est libre de structurer par

lui-même sa pensée. Ainsi, ce fil conducteur donne lieu à des discussions libres mais sur des thèmes construits préalablement (Negura 2006), relatifs aux actions du projet urbain. L'étude documentaire (documents administratifs, projet urbain, journaux, presse, archives, etc.) menée auparavant a permis d'une part de comprendre, analyser et s'appropriier le projet urbain de Teisseire puis dans un deuxième de guider les entretiens.

*Propos introductifs et renseignements sur la personne* (parcours résidentiel, ancienneté dans le quartier, secteur d'habitation, propriétaire ou locataire) ;  
 Échelle de la Ville : Habiter le quartier Teisseire ;  
 Échelle du quartier : rapport aux espaces publics et aménagements, usages, cadre de vie ;  
 Échelle du logement : les résidences ;  
 Un quartier comme un autre ?

*Figure 49. Exemple de guide synthétique d'entretien thématique.*

L'entretien peu directif est donc priorisé, ouvrant la possibilité d'une parole plus libre, d'un récit personnel, ou d'histoires insolites. La trame de questions thématiques a conduit vers un premier champ de questions qui a permis d'établir le profil de l'interviewé. Avant chaque entretien, des échanges informels permettent d'établir un rapport de confiance. Après cette première prise de contact, l'entretien se poursuit sur le thème du quartier rénové à différentes échelles urbaines : de l'échelle macro de la métropole, de la ville à l'échelle micro du quartier et intime du logement. En fonction de l'ancienneté de l'habitant dans le quartier, l'entretien a dû s'adapter à la situation. Pour les nouveaux habitants vivant à Teisseire depuis moins de 10 ans, les thématiques relatives à l'attractivité du quartier rénové sont apparues récurrentes. Pour les anciens habitants, surtout locataires des logements sociaux de Teisseire et qui sont restés après la rénovation (volontairement ou non), les discussions ont concerné les changements du quartier attendus et ceux effectifs. La thématique du quartier avant le projet de rénovation urbaine et après s'est imposée naturellement. Entre octobre 2018 et mars 2019, des habitants de Teisseire ont été interrogés au hasard ou de « bouche-à-oreille », individuellement ou en groupe, dans la rue ou chez eux, ou encore à la Maison des Habitants de Teisseire-Malherbe. Une vingtaine d'entretiens peu-directifs réalisés auprès d'anciens et de nouveaux résidents ont permis de collecter les discours habitants, à partir desquels des représentations du quartier rénové ont pu être identifiées.

Onze autres entretiens d'acteurs du projet urbain, interrogés sur les enjeux et les objectifs du projet de rénovation ainsi que sur les changements opérés dans le quartier de Teisseire, ont permis de comprendre l'action urbaine déployée. Ils ont aussi servi à évaluer le projet urbain et la perception de ses impacts. Conduits de manière concomitante avec ceux des habitants, les entretiens des professionnels sont venus conforter, contredire ou préciser le discours des habitants porté sur la rénovation urbaine.

Le cheminement lors de chaque entretien a conduit vers une richesse de discours et des récits de vie, tous enregistrés puis retranscrits intégralement et fidèlement sur le logiciel *Sonal*. Le choix des personnes enquêtées s'est voulu aléatoire et le recours à « l'échantillonnage boule de neige » a permis de commencer avec un petit groupe d'individus identifiés préalablement grâce à la mise en relation par des acteurs du quartier, puis d'élargir l'échantillon au fur et à mesure des rencontres. C'est aussi par le biais de cette démarche aléatoire et « *en allant à la rencontre des personnes, dans un lieu public du quartier, dans la rue ou au sein même du logement, que le discours peut être enrichi de l'observation des interactions avec l'environnement, fournissant un cadre d'analyse contextualisé des représentations sociales* » (Jodelet, 1986, p.172).

La présence sur le terrain donne la possibilité d'observer directement les phénomènes sociaux relatifs aux espaces urbains du quartier. Cette observation vient enrichir le matériel discursif. L'expérimentation du quartier à travers des déambulations solitaires, avec un technicien ou un habitant, les entretiens dans les logements, le café du quartier ou dans des locaux communaux, complétée de reportages photographiques, de notes d'observation, participent à contextualiser les discours recueillis. S'ajoutent à ce dispositif pluri-méthodologique, le recueil de nombreuses sources évaluatives et statistiques du quartier, de données documentaires, littéraires, photographiques, de supports médiatiques, d'articles et d'archives. Afin que ce matériel recueilli soit rendu lisible et compréhensible, il est fondamental de procéder à son analyse.



**Figure 50. Groupe focus à la maison des habitants.**

Source : Photo de l'auteure (2014).

## 2.4.2 L'analyse thématique

La recherche qualitative est conduite dans une démarche qui se veut compréhensive, plus ou moins inductive. La posture adoptée pour l'analyse des données discursives vise « à reconnaître un phénomène social en toute sa complexité, à le considérer en son ensemble en tant que système dynamique, dans une perspective holistique et systémique » (Grassi, 2005, p.61). L'analyse du matériel discursif obtenu par des entretiens au regard du quartier rénové, vise à identifier les contenus significatifs pour atteindre les représentations des habitants. Prenant appui sur les données brutes recueillies, l'analyse thématique de contenu permet de découper, transformer, agréger et dénombrer, finalement de coder et d'élaborer une catégorisation. Cette première étape aide à catégoriser les énoncés dans des thèmes (Negura, 2006). L'intérêt ne réside pas dans la seule description des contenus mais dans ce qu'ils peuvent révéler.

Ainsi, la retranscription intégrale des enregistrements d'entretiens a été réalisée à l'aide du logiciel d'analyse textuelle Sonal. Celui-ci permet de faciliter le dépouillement des entretiens et de réaliser un premier tri des données brutes retranscrites, ainsi de construire une première

grille thématisée assez simplement. Une fois le corpus encodé, une première analyse statistique permet d'étudier le monde lexical des extraits de discours, d'identifier et de classer le lexique mobilisé par les personnes interviewées pour parler d'un sujet. L'intérêt est de dévoiler « *l'organisation topique du discours à travers la mise en évidence des « mondes lexicaux »* » (Kalampalikis, 2005, p.151).

Il est alors possible de dégager dans chaque discours des éléments thématiques. Certains d'entre eux apparaissent plus prégnants que d'autres, comme le lien social et l'esprit de quartier (en rose dans le tableau ci-dessous) ou encore la tranquillité publique (en bleu) contrairement à la mixité sociale (en violet) par exemple.

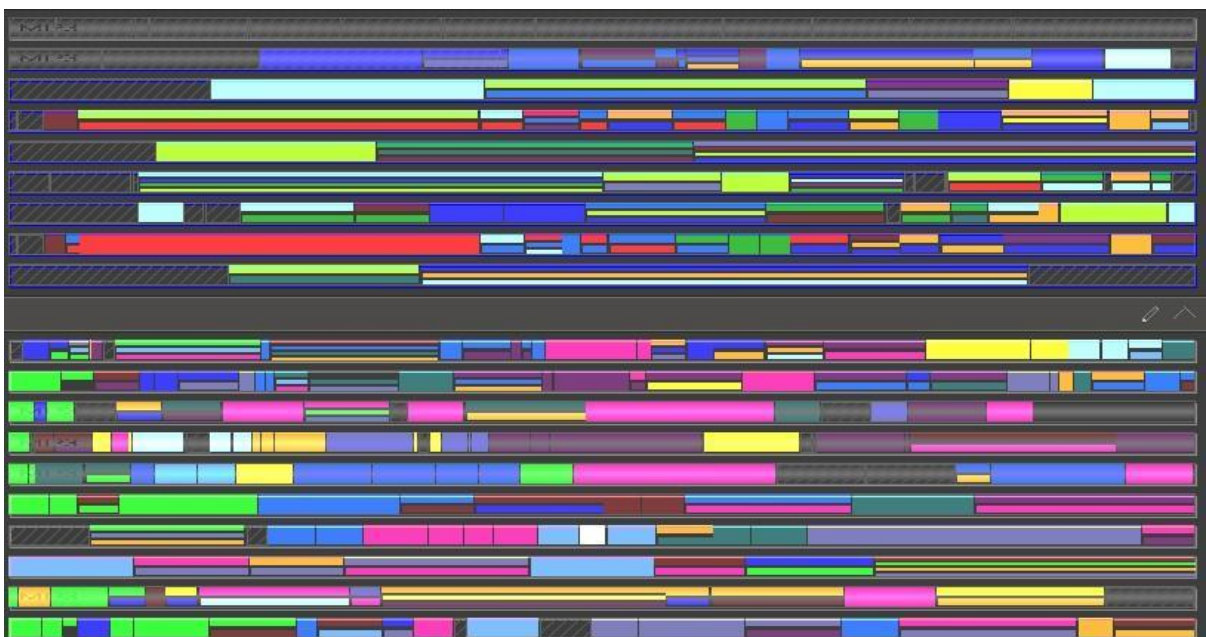


Figure 51. Analyse sémantique des énoncés - codage à l'aide du logiciel SONAL.

Il a été nécessaire de coupler ces premiers éléments d'analyse textuelle avec une analyse qualitative réalisée essentiellement de manière manuelle selon une méthode d'analyse thématique verticale (sur chaque entretien) et horizontale ou transversale (sur l'ensemble des entretiens) (Ibid). Sur la base des entretiens encodés avec le logiciel Sonal, l'analyse des extraits textuels a nécessité de nombreux allers et retours pour identifier les récurrences, les redondances, la nature du sens et de reconnaître les concepts centraux (Comeau, 1994). Une fois dégagés, les éléments sémantiques fondamentaux sont regroupés à l'intérieur de catégories sans se préoccuper de la valeur affective ou de jugement de l'unité de sens (Negura, 2006). Les unités de sens ou « idées » thématisées sont ensuite comparées entre elles. Cinq

étapes sont nécessaires lors de cette manipulation (Braun & Clarke, 2006) : la familiarisation avec les données et la lecture répétée ; la construction d'un système initial de catégories (grille) ; la recherche des catégories (thèmes) dans le corpus ; la révision du système de catégories ; la définition et dénomination des catégories (thèmes). Lors de cette phase d'analyse, la pertinence du thème retenu « *doit capturer quelque chose d'important dans les données en relation avec la question de recherche* » (Dany, 2016, p.18). Les catégories issues de ce découpage thématique doivent être homogènes, exhaustives, exclusives, objectives et pertinentes (Bardin, 1977) L'analyse de contenu procède d'un « va-et-vient », entre les données recueillies et leur codage, les hypothèses et les méthodes d'analyse (Ibid.). L'analyse statistique avec le logiciel Sonal et l'analyse qualitative, essentiellement manuelle, apparaissent longues et fastidieuses, nécessitant de nombreuses manipulations et retours en arrière, mais elles s'avèrent prolifiques en ce qui concerne la présente étude.

### 2.4.3 Le concept de l'idéal-type

Dans la perspective wébérienne, les matériaux collectés, manipulés et interprétés ont fait l'objet de modèles en sélectionnant certains traits de la réalité et en simplifiant les phénomènes observés. Ce concept de l'idéal-type est développé dans la sociologie compréhensive de Weber (1904) pour appréhender le fait social. Il est « *une construction intellectuelle obtenue par accentuation délibérée de certains traits de l'objet considéré* » (Coenen-Huther, 2003, p.532). La conceptualisation idéal-typique est la construction logique, méthodique, qui permet d'examiner la réalité empirique. Par l'effet de grossissement et d'idéalisation des phénomènes étudiés, cette méthode a permis d'appréhender le quartier rénové permettant de comprendre le sens que les individus donnent à leurs expériences vécues.

L'idéal-type s'établit sur une démarche en trois phases : la compréhension, l'interprétation et l'explication du fait social. S'attachant à reconnaître la dimension sociale des actions, et à appréhender le sens subjectif des comportements humains, la démarche compréhensive doit permettre de comprendre le sens visé par l'individu lors de ses actions sociales, sans jugement de valeur. Elle précède la phase interprétative, qui sert à objectiver le sens identifié. Pour faire état du sens, Weber se réfère alors au principe de la construction de l'idéal-type (Fleury, 2016).



En isolant les traits les plus fondamentaux, distinctifs d'un phénomène social, il s'agit d'en exagérer les traits significatifs. Cette méthode permet de sélectionner certains traits de la réalité, de les mettre en avant et ainsi de simplifier les phénomènes observés, comme Pierre Rosanvallon dans ses travaux sur le populisme, où il aborde le caractère problématique du peuple comme fait social. Il détermine une modélisation qui « *va impliquer la constitution d'un peuple fictif, au sens juridique du terme, en lieu et place d'un peuple réel devenu introuvable et infigurable* » (Rosanvallon, 2011, p.3). Ces extractions « *sont structurées en s'éloignant de cette réalité par leur pureté logique, pour mieux la retraiter et la penser (chacun d'eux est ainsi « idéal »)*. Ils ne sont donc pas issus d'une sorte de synthèse de l'existant, comme autant de copies de lui, mais permettent une analyse de cet existant » (Dantier, 2004, p.4). Il ne s'agit nullement de la « *moyenne de données quantitatives, mais l'accentuation de traits qualitatifs* » (Fleury, 2016, p.28). Le terme « idéal-type » ne signifie pas non plus « norme idéale ». « *Le type idéal descriptif est « idéal » en ce sens qu'il ne correspond à aucun exemplaire empiriquement observable mais qu'il peut servir de critère (yardstick) pour la définition et la comparaison des objets individuellement observables* » (Coenen-Huther, 2003, p.534). En effet, le phénomène observé n'est pas véritablement ce qu'il devrait être, mais une sélection jugée la plus pertinente pour l'étudier. Cette sociologie permet de cerner le ou les sens des représentations liées à un objet, d'établir à travers leurs contenus et leurs liens, similitudes ou différences (Duarte, 2009). Dans son essai « *L'Éthique protestante et l'esprit du capitalisme* », Max Weber (1904) élabore des types idéaux de phénomènes complexes que sont celui du capitalisme et du protestantisme, et interroge « *les affinités entre l'éthique protestante et l'esprit du capitalisme* » (Coenen-Huther, 2003, p.543). Ainsi, Max Weber cherche à comprendre les rapports qui les lient et établit une relation causale considérant le développement du protestantisme comme un facteur de l'essor du capitalisme. La construction idéale typique permet à la fois de mesurer des phénomènes sociaux et de les comparer.

Le recours à la conceptualisation idéal-typique, permet une construction logique, méthodique, simplifiée sous l'angle de laquelle sera examinée la réalité (Ibid.). Ce modèle offre de dégager une typologie qui regroupe les principales représentations identifiées et de comprendre le sens que les habitants du quartier de Teisseire donnent aux nouveaux espaces urbains vécus. L'analyse typologique « *ne se confond pas avec la classification en catégories, même si la pensée classificatoire et la pensée typologique sont l'une et l'autre mobilisées lors*

*du déroulement d'une recherche* » (Schnapper, 2012, p.309.). En effet, le type idéal va permettre de comprendre le sens que les individus donnent à leurs expériences vécues, et de les mettre en relation avec le quartier rénové. Moyen de connaissance, le modèle idéal-typique se construit à partir de l'extraction d'une typologie classificatoire. Pour y parvenir, une première étape compréhensive sert à saisir le sens qu'un individu attribue à sa manière d'agir « *sans considération liminaire des signes objectifs de son inscription dans le monde social, ou de son extériorité factuelle par rapport à la conscience pratique du sujet* » (Gonthier, 2004, p.38). La phase interprétative qui succède à cette première étape, vise à objectiver le sens identifié, révélant « *le rapport circulaire entre compréhension et signification* » (Ibid., p.40). Cette phase d'interprétation est une étape de reconstruction typologique que Yves Chalas et Henry Torgue nomment « *construction utopique* » car « *le vécu, l'expérience concrète du rapport à l'espace, aux tabous, à l'urbanisation et à la rationalisation croissante de la vie, demeure un mélange hétérogène, contradictoire de ces types, de ces modes ou de ces formes qui ne peuvent exister par conséquent qu'abstraitement, qu'idéalement à l'état pur* » (Chalas & Torgue, 1982, p.12). Par ailleurs, à l'instar de ces auteurs, le recours à la méthode typologique s'écarte de la causalité. En effet, il s'agit de mettre en évidence les représentations-types du quartier transformé sans en déterminer les causes, sans non plus mobiliser « *l'ordre causal sociologique habituel* » ayant recours aux catégorisations (socio-économiques, âges, sexes...), jugées trop contraignantes et peu opérationnelles pour l'analyse qualitative au niveau microsociologique. Les auteurs affirment qu'il existe « *un nombre infini de causes : âge, sexe, catégorie socio-professionnelle, origine, histoire individuelle, ancienneté dans le quartier, etc., et non par une seule cause ou facteur dominant* » (Ibid.), qu'il est impossible de séparer dans ce cadre d'analyse. L'objectif de cette méthode idéal-typique est d'explorer l'objet des représentations et d'examiner la réalité empirique. (Coenen-Huther, 2003). Le tableau simplifié et schématisé de l'objet obtenu par le biais du type idéal rend possible la compréhension sociologique, « *mais il s'agit bien d'un instrument : ce n'est pas le but de la recherche mais le moyen de rendre intelligibles les relations sociales entre les hommes* » (Ibid., p.293). En effet, il ne s'agit pas d'une description du réel mais bien d'un instrument pour le comprendre : un « *tableau pensé* » « *une utopie* » (Ibid.). L'idéal-type permet « *de dire l'essentiel, de retenir les éléments significatifs, de leur donner un sens dans une construction d'ensemble et de rendre les objets comparables sous un certain point de vue, celui que le chercheur a adopté* » (Ibid., p.300).

## 3 LE QUARTIER DE GRANDS ENSEMBLES : UN OBJET DE REPRÉSENTATION

---

### 3.1 Quelle image diffusée du quartier de grands ensembles ?

---

Les représentations sont bien « *des grilles de lecture permettant d'interpréter les images du monde et produisant en retour des « images sociales » de ce monde* » (Moliner, 2008, p.14). Elles appartiennent à des processus de communication favorisant une vision partagée d'un objet. Dans ce cadre, Serge Moscovici situe l'étude des représentations sociales dans des dynamiques de communication (Doise, 1986, p.84). Ainsi, la deuxième partie de son étude princeps est consacrée à la diffusion des concepts de la psychanalyse dans un spectre très large de la presse française et en se focalisant sur la presse de l'Église catholique et du parti communiste. Ces travaux ont permis de recenser ces trois caractéristiques médiatiques : la diffusion, qui sert à répandre des informations, la propagation qui a pour objet d'interpréter l'information, de la vulgariser et la propagande, à vocation idéologique. Par le biais de la presse, Serge Moscovici peut ainsi analyser le contenu des messages relatifs à la psychanalyse. En effet, les représentations sociales « *sont portées par les mots, véhiculées dans les messages et images médiatiques...* » (Jodelet, 2003a, p.48). Les lignes éditoriales présentent des prises de position mais au-delà elles agissent sur la formation des opinions. Gabriel Tarde (1901) écrit :

*« le journalisme est une pompe aspirante et foulante d'informations qui, reçues de tous les points du globe, chaque matin, sont, le jour même, propagées sur tous les points du globe en ce qu'elles ont ou paraissent avoir d'intéressant au journaliste, eu égard au but qu'il poursuit et au parti dont il est la voix » (p.39).*

L'opinion publique pourrait s'apparenter à une « conversation », processus fondamental dans l'émergence du phénomène. « *Si on ne causait pas, les journaux auraient beau paraître [...] ils n'exerceraient sur les esprits aucune action durable et profonde, [...]* » (Ibid., p.42). C'est en partie ainsi que l'opinion publique sur un objet ou un sujet à un moment donné se forme à travers les discussions du quotidien. « *La ville est le fruit d'une construction sociale s'appuyant, outre les expériences individuelles, sur les représentations formulées et diffusées* » (Adam, 2016, P.107) dans les médias, discours politiques ou par le biais du cinéma, la littérature ou

encore la photographie. Les contenus médiatiques concernant les quartiers de grands ensembles depuis leur édification témoignent d'une stigmatisation qui n'a cessé de progresser jusqu'à nos jours. Les médias (surtout la presse et la télévision) ont largement relayé un regard particulier ayant pu participer à leur dépréciation voire à leur rejet. Dans le cadre de la recherche « *Médias et invisibilité sociale* » (Marchand et al., 2016) pour l'Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale, l'étude des discours des « quartiers » sur les « quartiers » par le biais de trois supports médiatiques (presse quotidienne nationale, presse régionale et presse associative de quartiers) met en évidence des productions discursives et des traitements médiatiques différents. La presse nationale se concentre sur l'immobilier, le patrimoine, le commerce et les faits divers rappelant les thématiques récurrentes de l'immigration, l'insécurité, la délinquance, etc. La presse régionale favorise une approche plus pragmatique de l'actualité, se concentrant sur les thématiques locales, culturelles, socioculturelles, politiques, et de vie de quartier. Les faits divers des quartiers sont relatés de manière homogène et prennent la même forme de stigmatisation. « *Le rythme et la narration sont les mêmes : les faits sont décrits avec la plus grande précision quant à leur environnement (cité, quartier spécifique, notamment dans la presse régionale)* » (Ibid., p.16). Une image alternative des quartiers apparaît plus aisément dans la presse associative, où les faits divers sont absents, privilégiant la vie culturelle, l'accès aux droits fondamentaux, valorisant l'insertion socioprofessionnelle dans les quartiers et les différents dispositifs d'amélioration des conditions de vie. Ainsi, un même objet est décrit et interprété par la presse délivrant chacune des informations qui « *imprègnent la mémoire de façon plus lente et plus subtile et traduisent une certaine façon de voir le monde* » (Ibid., p.4).

Le malaise des quartiers en difficulté a été imposé par les médias lors des incidents qui ont éclaté dans la région lyonnaise dans les années 1990, constituant pour le grand public, pour qui, la situation de ces quartiers n'est connue « *qu'à travers les articles de journaux et les séquences des reportages télévisés, une représentation vague des problèmes [...]* » (Champagne, 1991, p.68). Cependant, l'enquête de terrain menée par les journalistes tend à restituer leur propre discours sur l'objet laissant peu ou pas de place au discours des habitants particulièrement difficile à capter pour les professionnels des médias (Ibid.). De la sorte, « *ces quartiers sont présentés comme insalubres et sinistres, et leurs habitants comme des délinquants* » (Ibid., p.69). Ainsi la médiatisation des problèmes des quartiers de grands ensembles contribue-t-elle à conforter une image stigmatisante à la fois de ces secteurs

d'habitat social et de leurs habitants. Aujourd'hui encore perdurent des récurrences dans la manière de représenter ces quartiers à la télévision, dans la presse ou au cinéma : échec collectif, échec des institutions, et faillite de ces institutions, de la famille, faillite du quartier échec sur le plan individuel, impossibilité de s'en sortir (Neirtz, 2021).

### 3.2 Représentations sociales de la « dévalorisation » urbaine des quartiers

---

Depuis les années 1990, de nombreux travaux font émerger les représentations sociales des quartiers de grands ensembles à connotation négative (concentration de problèmes sociaux, ghetto, insécurité, dégradation du bâti, etc.) relayées dans les médias, et par les acteurs politiques et les professionnels de l'urbain. La notion de « ville défaite » mobilisée par Paulette Duarte (2018) pour définir ces espaces urbains « dévalorisés » concerne l'aspect des espaces extérieurs, l'état physique des bâtiments (dégradés et mal entretenus), et le quartier victime d'insécurité et d'incivilité. La dévalorisation des quartiers de grands ensembles qui affecte la forme urbaine, inclut aussi la vie sociale et économique de ses habitants. Le concept de l'espace urbain dévalorisé renvoie à des phénomènes déjà présents dès le début du 19<sup>ème</sup> siècle dans les quartiers de centres anciens, les bidonvilles et les cités ouvrières. Quartiers « défavorisés », « paupérisés », « sensibles », et aujourd'hui espaces « prioritaires », la politique de la ville mobilise différentes terminologies pour désigner cette dévalorisation. Dans les années 1980 et 1990, la violence médiatisée dans ces espaces urbains, perçus comme des zones de non-droit, des lieux d'exclusion, finalement des territoires stigmatisés, exacerbe leur dévalorisation et leur rejet. « *La société française va perpétuer une vision dramaturge des « banlieues sensibles », à travers toute une imagerie de la violence et des bandes juvéniles notamment* » (Avenel, 2010, p.12). Cependant, chaque quartier de grands ensembles a sa particularité, ses différences, malgré les désignations communes relatives à « *la mauvaise image qui les « marque » par rapport au reste de la ville, [...]* » (Begag & Delorme, 1994, p.18). En effet, les quartiers de la politique de la ville ne connaissent pas le même degré de dégradations physiques et sociales, et leur situation géographique, l'histoire des lieux et de vie des habitants sont tout aussi singulières (Ibid.). Malgré la situation hétérogène des espaces urbains dévalorisés, le recours à l'approche statistique pour les délimiter contribue à l'idée de lieux de même nature à l'écart de la ville,

faisant l'objet de ségrégation socio-spatiale et investis par les pouvoirs publics comme un nouveau « problème » (Tissot, 2004). La politique de la ville pose ainsi une définition standardisée de la situation des quartiers en dépit de la diversité des réalités.

L'approche qualitative monographique met en lumière les représentations-types des quartiers dévalorisés (Duarte, 2000). Le « destroyed » (« détruire » au sens anglo-saxon) désigne la dévalorisation urbaine, renvoie à un espace urbain et un bâti dégradé, délaissés, abîmés et sales. Le degré de dégradation varie d'un quartier à un autre, d'un immeuble à l'autre et selon l'histoire même du quartier, l'occupation spatiale et les usages par les habitants. Cet environnement « destroyed » s'inscrit dans un cercle où la dégradation, le tag, la saleté attirent le non-respect des lieux, plus d'altérations et moins d'entretien. La représentation-type « hétéroclite » renvoie à une forme urbaine peu homogène et à un « *espace constitué d'éléments divers, épars, sans lien entre eux* » (Ibid., p.31). L'espace urbain et la forme bâtie s'articulent difficilement, obéissant à l'idéologie du mouvement moderne et à sa dérive. L'absence d'une trame urbaine continue et claire, d'une harmonie entre les « pleins » et les « vides », et d'une articulation entre les bâtiments fonctionnant de manière autonome, nuisent à l'unité de ces ensembles urbains et à leur continuité avec le reste de la ville. A l'égard de la dévalorisation de la vie sociale, Paulette Duarte (2000) mobilise six représentations-types : « le vide social », « un état d'esprit<sup>20</sup> et un mode de vie particuliers », « le quartier en déclin », « le ghetto », « la dévalorisation économique et sociale », « l'insécurisant ». « Le vide social » renvoie au caractère monotone et répétitif de la monofonctionnalité résidentielle des quartiers de grands ensembles, de l'absence d'équipements et de commerces, et d'un lien social qui s'effrite, signe d'une dégradation sociale. La représentation-type d' « un état d'esprit et un mode de vie particuliers » sous-tend qu'il est attendu de l'habitant une attitude citoyenne et une mobilisation militante. Ainsi, « *le bon habitant* » est celui qui est mobilisé et mobilisable ; la mobilisation étant évoquée comme *la seule chance de salut pour ces quartiers* » (Ibid., p.32). Ces espaces doivent fonctionner en « village-urbain » et leurs habitants, développer des sociabilités particulières, à travers des liens de voisinages, des solidarités « intra-muros ». Sans cela, le quartier est considéré « en déclin ». Il perd son essence. Un état d'esprit et un mode de vie particuliers informent de la non-mobilisation des habitants, de la manifestation de comportements individualistes et de

---

<sup>20</sup> Paulette Duarte emprunte le terme « état d'esprit » à l'École de Chicago.

la perte de valeurs traditionnelles. Le quartier en déclin accumule l'anonymat et l'individualisme, finalement des caractéristiques qui sont présentes dans la ville contemporaine mais qui sont pointées particulièrement dans les quartiers de la politique de la ville. La représentation-type du « *ghetto* », mobilisée pour qualifier la dévalorisation sociale, ne renvoie pas à l'homogénéité de ses habitants, mais plutôt à leur immobilité et leur assignation à demeurer dans ce secteur de la ville. Cette absence de mobilité laisse à penser que « *pour la plupart des habitants des quartiers d'habitat social, c'est la seule et/ou la dernière étape d'une trajectoire résidentielle à l'image de leur trajectoire professionnelle : stagnante et circulaire. La résidence dans le quartier d'habitat meilleur social ne signifie plus passage pour un ailleurs* » (Ibid., p.34). In fine, pour les acteurs de la politique de la ville « *quand le « quartier » est qualifié de « ghetto », il rend compte d'une approche paroxystique de l'enclavement géographique et de l'exclusion sociale* » (Vieillard-Baron, 2011, p.28).

Les représentations typiques de « la dévalorisation économique et sociale » et de « l'insécurisant » reflètent un espace urbain relégué qui fait peur. Le grand ensemble est constitué d'un habitat social qui attire les populations les plus précaires. Cette attraction concentre « la pauvreté » et semble nuire à l'image du quartier à laquelle s'ajoute le sentiment d'insécurité parfois réel, en lien avec une économie parallèle qui s'y développe, la détérioration visible des espaces extérieurs et de l'habitat, l'attroupement de jeunes en situation de déshérence, etc. La représentation de l'insécurisant détermine « le mauvais quartier » où se concentrent délinquance et criminalité mais surtout les actes de vandalisme et d'incivilités au quotidien. Ces phénomènes font naître un sentiment de peur, d'insécurité et de repli des habitants.

Ces résumés condensés permettent d'identifier les représentations de la dévalorisation des quartiers de grands ensembles et de témoigner des significations parfois contradictoires de ces espaces urbains chez les acteurs du projet. Ils permettent, au titre de la comparaison, de délimiter les représentations de la valorisation urbaine (« mauvais quartier » / « bon quartier ») et de guider les actions urbaines pour les requalifier.

### 3.3 Représentations de l'action urbaine dans les quartiers dévalorisés

La notion de projet urbain apparaît dans les années 1970 dans les champs de l'urbanisme opérationnel, de la planification et des politiques de requalification urbaine, comme une nouvelle forme d'action collective (Duarte, 2015). Il se manifeste comme un instrument de l'action publique, « *un outil d'organisation de la forme urbaine par l'imposition de règles d'ordonnancement spatial bien définies avec la nécessité de qualifier l'espace public qui doit devenir un « bien commun » sur lequel doivent veiller les collectivités locales* » (Ibid., 2012, p.7). Le projet urbain constitue l'un des instruments privilégiés pour transformer l'espace urbain et le réorganiser, améliorer ses fonctionnalités et ses usages (Arab, 2018). Elle peut concerner des opérations multiples d'aménagement, de restructuration, de reconversion ou de création d'espaces, etc. A la diversité des secteurs d'intervention, des objets urbains et de leur contexte, s'ajoutent les spécificités sociales, spatio-temporelles, de gouvernance et d'acteurs du projet urbain. Cette activité urbaine est intentionnelle et contextuelle, abordée à travers les perceptions, les représentations, les enjeux, les ressources, les contraintes, les valeurs, les interactions, etc. (Ibid.).

La politique de la ville au début des années 2000, combine « *l'urbain, l'économique et le social* » (Deschamps, 2001). Les quartiers constituent un espace urbain d'intervention privilégié, dans lesquels il s'agit de résoudre les problèmes sociaux, économiques, d'exclusion sociale et de déclin urbain (Authier, 2009). Les professionnels mobilisent alors des représentations sociales, relatives à ce contexte urbain et à la manière d'agir, qui vont guider le projet urbain dans sa démarche, la mobilisation des acteurs et leur implication, l'atteinte des objectifs, les principes urbains et architecturaux, etc. (Duarte, 2015). Alors les réponses urbaines apportées dans l'élaboration des projets pour résoudre les dysfonctionnements des quartiers, trouvent une justification auprès des acteurs de la politique de la ville : « *Aujourd'hui il y a une certaine convergence entre la nouvelle culture du projet urbain que partage l'ensemble des professionnels de la ville et la culture de l'action promue par l'ANRU dans l'importance donnée à la trame urbaine, à l'espace public et à la typologie des bâtis pour transformer profondément les quartiers* » (Duarte, 2012, p.8). Les représentations-types des quartiers dévalorisés définissent et orientent les programmes d'action urbaine de la politique de la ville.



Représentations-types des quartiers dévalorisés	Actions mises en œuvre
<b>A l'égard de l'espace ou de l'urbain</b>	
Le « destroyed »	Réhabiliter le bâti, entretenir les espaces publics
L'hétéroclite	Unifier, homogénéiser d'un point de vue urbanistique
<b>A l'égard de la vie sociale et économique</b>	
Le vide social	Développer la vie locale, la fonctionnalité du quartier
Un état d'esprit et un mode de vie particuliers	Développer la solidarité, la mobilisation habitante, le respect des règles
Le quartier en déclin	Développer le village urbain
Le ghetto	Développer la mobilité résidentielle, l'hétérogénéisation sociale
La dévalorisation économique et sociale	Intégrer socialement et économiquement les habitants du quartier
L'insécurisant	Favoriser le sentiment de sécurité, l'appropriation des espaces par les habitants

*Tableau 8. Les représentations sociales des quartiers dévalorisés et les actions urbaines dans la fin des années 1990 (Duarte, 2000).*

Les actions relatives à la représentation-type le « destroyed » concernent la requalification des espaces publics et la réhabilitation des bâtiments. La lisibilité et la clarification des espaces publics permettent de réaliser des aménagements en lien avec leurs usages, leur gestion et leur entretien. La réhabilitation du bâti efface toute trace des façades vieillissantes, les remodèle en intégrant par exemple des ascenseurs extérieurs ou des balcons, en modifiant les halls. La réhabilitation est parfois accompagnée d'une redéfinition des espaces extérieurs immédiats et de leur privatisation par le biais de la résidentialisation. A la représentation-type « l'hétéroclite » l'action urbaine consiste à agir sur la redéfinition de la trame urbaine et sa hiérarchisation afin de banaliser le quartier et le recoudre au reste de la ville. Ce travail morphologique et typologique a pour objectif de désenclaver et d'ouvrir ces espaces urbains modelés comme des entités autonomes tournant le dos à la ville. La démolition des barres et des tours ouvre le champ à de nouvelles formes architecturales de petite hauteur, fonctionnant en îlots inscrits dans une trame urbaine claire, ainsi qu'à une diversité fonctionnelle et économique du quartier.

A l'égard de la vie sociale et économique, Nicole Tabard remarque dans son étude sur l'inégale répartition des catégories sociales sur le territoire français, que les populations des quartiers de la politique de la ville « *ont un statut qui reflète une position d'isolement par rapport aux autres quartiers de leur commune, que ces autres quartiers soient riches ou pauvres* » (1993 p.18). Il s'agit de quartiers mis à l'écart par des mécanismes de ségrégation en lien avec la spécificité socio-économique de sa population. Ainsi, « *le logement figure au cœur des mécanismes de ségrégation entraînant une polarisation des populations défavorisées dans certains espaces urbains* » (Deschamps, 2001). Le projet urbain s'engage alors à enrayer la dévalorisation sociale en introduisant de la mixité sociale par la diversification résidentielle et en développant des activités économiques au sein du quartier. Changer l'image du quartier et garantir une attractivité suffisante pour assurer la mixité sociale et fonctionnelle, nécessite une action de démolition mise en scène symboliquement. La médiatisation de l'explosion de tours positionne le projet de rénovation comme réponse salvatrice à la pathologie des grands ensembles. Le programme de rénovation urbaine dans ces quartiers sous-tend de développer de nouvelles aménités dans les espaces publics, de créer des liens de voisinage et de solidarité, de pacifier les lieux, d'intégrer socialement et économiquement ses habitants par l'urbain. Il vise aussi à « redonner » une fonction de village urbain aux quartiers alors que les lieux de sociabilités ne sont pas exclusivement dans le quartier et peuvent se disperser à travers la ville. La représentation du ghetto assoit la volonté d'une hétérogénéité sociale ou encore d'une mobilité résidentielle souhaitée au sein de ces quartiers contredisant la notion de « village urbain » et celle d'attachement au quartier, valorisées par les mêmes acteurs de la politique de la ville. Les enjeux du projet urbain de Teisseire repose sur trois impératifs principaux : changer l'image du quartier et créer les conditions d'une attractivité nouvelle, améliorer le cadre de vie des habitants et favoriser des aménités urbaines, et enfin améliorer la qualité de vie des habitants en agissant sur le logement. L'action urbaine est le résultat de l'articulation de ces enjeux et se décline en poursuivant les objectifs de la politique de la ville. Par exemple, la réalisation de programmes de diversification résidentielle, notamment grâce à la ZAC, vise l'objectif de la mixité sociale et in fine le changement d'image du quartier. Le professionnel mobilise alors principalement les représentations types du « ghetto » et du « destroyed ».

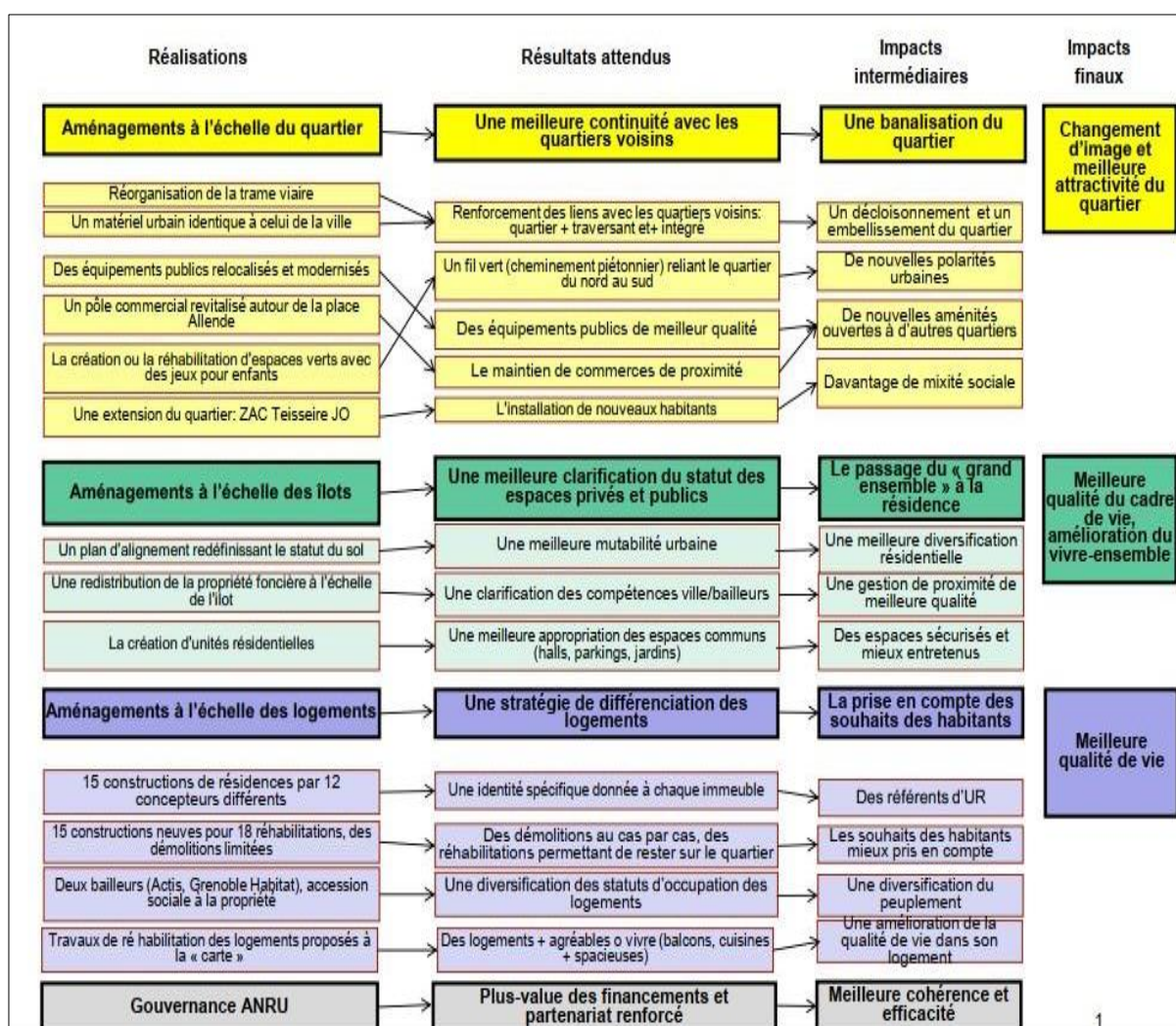


Tableau 9. Diagramme logique d'impacts attendus du projet de rénovation urbaine sur Teisseire (Rapport sur l'évaluation de la rénovation urbaine dans les quartiers de Teisseire et du Village 2- Mai 2015. Monographie territoriale du quartier de Teisseire).

Les interventions matérielles sur les quartiers conduites par les représentations-types des acteurs de la politique de la ville, sont destinées à la fois à changer et faire évoluer l'espace urbain, à produire de nouveaux usages, attirer une nouvelle population et in fine modifier l'image des quartiers. Les aménagements « ne vont pas être sans conséquences sur la manière dont vont s'élaborer les images, sur la façon dont elles vont alors se structurer en représentations » (Gumuchian, 1991, p.70). Alors, les acteurs de la politique de la ville déploient de nombreux moyens de diffusion d'un discours autour des projets de rénovation urbaine, objectivant la production et le contrôle de nouvelles représentations. Yves Chalas montre combien l'imaginaire des professionnels de la ville « est fondé — c'est-à-dire tramé, polarisé, orienté— par de multiples couples d'oppositions qui se répartissent selon trois grands

ensembles : « besoin-bonheur », « archaïsme-modernité », « hétérogénéité-unité symbolique ». *Un espace bien conçu et valorisé « ne peut qu'infléchir la vie sociale vers plus de bonheur »* (1989, p.66). Cette idée d'un espace producteur de lien social, de nouvelles pratiques, et de nouveaux modes de vie, conduit désormais une pratique spatialiste du projet urbain. Cependant, l'intention de changer les rapports sociaux au moyen de nouvelles formes spatiales se heurte à des résistances ou des contournements d'usage, et « *si les formes spatiales existantes entravent le développement des nouvelles relations souhaitées par les habitants, ils revendiqueront (ou ils créeront eux-mêmes) des formes spatiales adaptées à leurs aspirations* » (Blanc, 2016, p.4). Les professionnels des projets urbains s'étonnent par ailleurs que les ménages préfèrent parler de leur vie quotidienne dans le quartier, de la manière de le vivre plutôt que d'endosser une approche « technique » urbaine, car « *l'essentiel du langage habitant est un langage de « désir d'être », c'est-à-dire quête obscure et énigmatique de soi, souvent confuse, balbutiante et toujours contradictoire, et qui par là-même ne peut qu'apparaître archaïque, donc rétrograde et opposée à la claire logique de distinction et d'identification des besoins sur laquelle se fonde ou voudrait se fonder la production moderne de l'architecture* » (Chalas, 1989, p.68). Enfin le dernier couple « *hétérogénéité-unité symbolique* », témoigne de la volonté urbanistique de réorganiser un tissu urbain parfois disloqué, aux nombreuses coupures et discontinuités afin de permettre de créer un espace qui fasse « *unanimité, consensus, rencontre, échange* » (Ibid., p.70), afin de devenir un lieu qui rassemble, unifie et crée du lien social.

## CONCLUSION CHAPITRE 3

---

Aujourd'hui, les représentations sociales sont présentes dans de nombreux travaux de recherches en sciences humaines. « *Elles influencent les manières de faire et le champ des connaissances* » (Jovic, 2012, p 265). Elles se présentent sous un double aspect à la fois informatif et opératoire, contribuant « *à assurer le traitement de l'ensemble des informations sociales et constituent un guide indispensable à l'élaboration de conduites et de comportement spécifiques* » (Gumuchian, 1991, p.22). La mobilisation des représentations sociales permet de définir l'espace urbain « dévalorisé » et ainsi d'appréhender la rénovation urbaine et des programmes d'actions déployés dans les quartiers de la politique de la ville (Duarte, 2000, p 30). Ce recours sert aux acteurs de la rénovation urbaine à légitimer leurs actions afin de remédier au désordre urbain. Ainsi « *pour l'aménageur, l'urbaniste et autres professionnels de la ville, les repères principaux par lesquels ils appréhendent la réalité urbaine — soit : la misère du besoin, la régression dans l'archaïsme de la nostalgie et de l'ignorance, ainsi que la dislocation, la dispersion et la dérive que représente l'hétérogénéité urbaine, tant spatiale que sociale — sont les eaux du désordre et du chaos qui menacent sans cesse de submerger la ville et, par-là, de mettre en cause son existence même* » (Chalas, 1989, p.73). Fort de cette mission salvatrice et régénératrice, les acteurs de la politique de la ville s'arc-boutent à agir.

Sorte de miroir grossissant des dysfonctionnements de la société et la concentration des caractéristiques négatives de la ville contemporaine, le quartier de la politique de la ville apparaît comme étant « *une construction mentale, sociale, politique et une situation objective. Elle est mise en scène par les médias mais aussi le cinéma, la littérature, elle est objet de discours moraux et de débats politiques ; mais elle renvoie aussi à une réalité bien concrète* » (Avenel, 2010, p 15). Par ailleurs, l'image de « mauvais quartier » impacte la population qui habite ces ensembles et nourrit des préjugés « de mauvaise réputation » sur les habitants (Ibid.). Habiter un quartier dévalorisé peut constituer un handicap socio-économique auquel s'ajoute la stigmatisation résidentielle. En effet, « *les cités ont été tellement stigmatisées que le sentiment de ségrégation s'exprime avant tout chez les individus par la puissance du mépris social* » (Ibid.). C'est pourquoi, les acteurs de la rénovation urbaine conçoivent des aménagements qui cherchent à orienter voire transformer les représentations

des espaces dévalorisés (Adam, 2016, p. 118). La rénovation urbaine telle qu'attendue par l'ANRU impose aux urbanistes et aménageurs « *une volonté (implicite ou explicite) de modifier ces représentations en intervenant de manière directe ou indirecte sur les points sensibles : élaboration de nouvelles images spatiales, l'implantation physique de nouvelles infrastructures, l'introduction d'éléments nouveaux susceptibles de modifier les comportements...* » (Gumuchian, 1991, p.126).

La rénovation urbaine entreprise dans les quartiers dans le début des années 2000, peut être qualifiée de spatialiste, renouant avec les actions de la politique de la ville des années 1970 et 1980, « *qui en agissant sur l'habitat et le cadre de vie afin de les transformer, espéraient également, par un effet mécanique, modifier les comportements et la vie des habitants* » (Duarte & Schaeffer, 2021, p.17). Les principes spatiaux sont abordés de manière indépendante des phénomènes sociaux et culturels. Par exemple, la question de la mixité sociale, qui s'impose à la rénovation urbaine, montre « *comment, selon le contexte culturel, la même action sur l'espace a des effets sur la vie sociale différents, voire opposés* » (Blanc, 2016, p.8). La diversité résidentielle objectivant de mélanger les groupes sociaux dans des programmes de logements n'opère pas automatiquement un rapprochement social.

Les représentations-types de la dévalorisation urbaine des quartiers définissent de manière sous-jacente les représentations de la valorisation comme la représentation « du bon quartier ». Servant de cadre aux représentations de l'action, toutefois certaines des représentations-types sont contradictoires comme la représentation-type du quartier en déclin et celle du ghetto, témoignant d'une certaine complexité de la dévalorisation. Les couples d'oppositions identifiés par Yves Chalas confirment cette difficulté de cerner la réalité de ces quartiers et qualifie l'imaginaire aménageur de schizomorphe, c'est à dire un goût chez les aménageurs et les urbanistes « *à privilégier ou à ne percevoir de la ville et de la vie sociale que ce qui s'oppose, s'affronte, se contredit* » (1989, p.71). Les contradictions évidentes de ces représentations permettent d'expliquer la complexité et la difficulté de l'intervention urbaine dans ces quartiers. Les effets de l'action urbaine et l'impact sur les représentations interrogent non seulement les acteurs de la politique de la ville mais aussi les habitants de ces quartiers. S'il existe des contradictions, il n'en demeure pas moins que ces représentations « *s'articulent, s'imbriquent ou se recoupent pour donner du sens aux phénomènes ou aux espaces observés* » (Duarte, 2009, p.42).







## CHAPITRE 4 LES REPRÉSENTATIONS SOCIALES DU QUARTIER RÉNOVÉ

---



Afin d'interroger les effets de la rénovation urbaine sur les quartiers de la politique de la ville, en termes de représentations sociales, un travail de comparaison a été entrepris entre les représentations des habitants avant et après la rénovation du quartier Teisseire à Grenoble. Cette approche qui mobilise une méthode d'analyse d'abord qualitative, a porté sur les discours recueillis par le biais d'enquêtes menées de 2003 et 2006 dans le cadre des deux Baromètres du quartier Teisseire initiés par la métropole de Grenoble, puis entre 2018 et 2019, dans le cadre de la présente thèse. Ensuite, cette méthode d'analyse a été idéale-typique (Weber, 1965), permettant de former des représentations sociales homogènes, mettant en exergue les représentations sociales-types des habitants à l'égard du quartier avant et après les transformations urbaines.

Ce chapitre présente les résultats d'analyses qui ont aussi fait l'objet d'un article dans la revue interdisciplinaire de sciences sociales *EspacesTemps.net* : « *Les impacts des transformations urbaines sur les représentations sociales habitantes. L'exemple du quartier de Teisseire rénové* » (Duarte & Schaeffer, 2021).

**Les baromètres du quartier Teisseire en 2003 et 2006.**

Le Baromètre des Quartiers grenoblois faisait partie du dispositif d'observation des « dynamiques de la cohésion sociale » mis en œuvre par la Métropole Grenobloise et l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) en 2002 et ce jusqu'en 2013. Ce baromètre était la concrétisation de l'approche qualitative de l'observatoire, menée par une équipe composée de chercheurs du laboratoire de sciences sociales PACTE (Politiques publiques, Actions politiques, Territoires) dont Paulette Duarte, et du laboratoire de sociologie EMC2 (Émotion, Médiation, Culture et Connaissance de l'Université Pierre Mendès France-Grenoble 2). Mis en place sur des quartiers à la demande d'élus communaux, il permettait, d'une part, de mieux comprendre le vécu des habitants dans ces quartiers, et, d'autre part, de mieux saisir comment les différentes politiques urbaines étaient perçues par les habitants. Les enquêtes qualitatives du Baromètre des Quartiers s'appuyaient sur des observations ethnographiques et des récits « d'habitants silencieux » qui n'avaient pas l'habitude de prendre la parole en public, - une vingtaine -, et faisaient directement « remonter » la parole de ces derniers. L'équipe de sociologues du Baromètre entrait dans les quartiers à travers les mots qu'avaient leurs habitants, pour les aborder de l'intérieur, et portait donc une attention particulière à ce qui faisait la singularité d'un quartier ou d'un lieu de vie. Ce type d'enquête pouvait être reconduit tous les trois ou quatre ans sur un même quartier pour évaluer non seulement l'impact des actions menées, mais aussi pour pouvoir saisir les évolutions en termes de représentations à l'égard des lieux habités. Ainsi, dans le quartier Teisseire, deux baromètres ont été réalisés : un en 2003 et un autre en 2006.

L'enquête de quartier a été menée entre octobre 2018 et mars 2019, auprès des habitants de Teisseire interrogés au hasard ou de « bouche-à-oreille », individuellement ou en groupe, dans la rue ou chez eux, ou encore à la Maison des Habitants de Teisseire-Malherbe.

Une vingtaine d'entretiens peu-directifs, réalisés auprès d'anciens et de nouveaux résidents, ont permis de collecter les discours habitants, à partir desquels des représentations du quartier rénové ont pu être identifiées.

*Figure 52. Description des trois enquêtes sociologiques menées sur le terrain (Duarte & Schaeffer, 2021).*

## 1 AVANT LA RÉNOVATION : REPRÉSENTATIONS D'UN « QUARTIER-VILLAGE EN DÉCLIN »

---

Le premier Baromètre des quartiers est réalisé en 2003, lors du démarrage des travaux de rénovation urbaine du quartier Teisseire. Le deuxième Baromètre intervient en 2006, au moment où les premières transformations s'opèrent dans le quartier. Les discours des habitants recueillis lors de ces deux périodes brossent le portrait d'un « quartier-village en déclin ». L'analyse de contenu de ces deux Baromètres fait apparaître sept représentations-types du quartier Teisseire avant la rénovation urbaine : le « quartier-entité », « des esprits de quartier », un quartier « destroyed », « la nostalgie d'un quartier d'antan », « un hors quartier valorisé », un quartier « insécure » et « une concentration » (Duarte, 2021). Certaines de ces représentations-types sont empruntées à celles de l'espace urbain dévalorisé défini par Paulette Duarte (2000).

### 1.1 Un quartier-entité

---

Une représentation-type qui émerge dans les discours des habitants du quartier est celle d'un quartier qui forme une entité aux limites spatiales bien définies, géographiquement bien identifiée au sein de Grenoble, et qui est socialement bien distinguée par rapport au reste de l'espace communal. Pour les habitants de Teisseire, le quartier occupe une position satisfaisante dans la métropole. Pour eux, il a une position centrale à l'interface du centre-ville de Grenoble et le sud de l'agglomération, proche d'un centre commercial important et limitrophe à la commune de Saint-Martin-d'Hères. De plus, il est bien desservi par les transports en commun et facilement accessible en voiture. Les contours du quartier sont bien identifiés par les habitants. Pour ces derniers, Teisseire, c'est le groupe d'habitations situé entre les avenues de Léon Jouhaux, Jean Perrot et Jeux Olympiques. La limite formée par l'avenue Paul Cocat entre Teisseire 1 et Teisseire 2 est parfois soulignée, mais seulement en termes de repère spatial. Certaines personnes habitant Teisseire 2 réduisent le quartier à cette seule entité. Leur quartier s'arrête donc à l'avenue Paul Cocat, l'autre côté de l'avenue étant une partie où ils ne vont pas et sur laquelle ils n'ont pas de discours. Mais cette délimitation spatiale ne crée pas de distinction sociale entre les deux entités.

La représentation du quartier-entité spatiale comme « *village dans la ville* » (Authier, 2008, p.23) se retrouve dans les propos des habitants :

*« Ici, c'est chaleureux (...) petit village dans une grande ville on va dire » (Habitant n°11, Baromètre de 2006)*

Ce quartier constitue aussi une entité urbaine inscrite dans un environnement paysager généreux composé de vastes espaces verts continus au pied des immeubles, d'espaces ombragés et de terrains de sport. Hérités du mouvement moderne, les parcs et jardins caractérisent le cadre des grands ensembles et occupent une place prépondérante. Cet environnement représente un atout apprécié par les habitants du quartier (Baromètre de 2003).

Il constitue également une entité sociale, qui se distingue des quartiers limitrophes (Malherbe, Abbaye-Jouhaux, Maisons Neuves). Les habitants de Teisseire différencient leur quartier des autres en termes de réputation et de comportements sociaux :

*« ici c'est mieux qu'à la Villeneuve ou à Mistral » (Baromètre de 2003, p.10)*

*« Maisons Neuves, c'est plus chic ! » (Baromètre de 2003, p.11)*

Il existe peu « *de porosité et d'échange* » (Baromètre de 2006, p.18) avec les quartiers environnants, particulièrement avec Malherbe dont l'image d'une différence sociale avec Teisseire demeure assez présente :

*« C'est pas pareil quand on dit qu'on habite à Malherbe et à Teisseire, il y a une différence on est à côté, mais ça reste toujours Malherbe, quand on dit on habite à Malherbe, ça va, ça passe, quand on dit Teisseire...c'est pas pareil » (Habitant n°1, Baromètre de 2006)*

*« Parce que quand je vois l'Abbaye...c'est des poubelles là-bas, ici c'est propre vous avez vu ?! Ils font attention quand même, vous allez à l'Abbaye, moi j'ai mes nièces à l'Abbaye, mais c'est des déchetteries, les poubelles par terre, c'est tout pourri, beuaahh ! » (Habitant n°14, Baromètre de 2006)*

Ils ne fréquentent pas ou peu ces quartiers.

*« On ne fréquente pas Malherbe, j'ai des copains au café, mes collègues, mais on ne fréquente pas le quartier » (Habitant n°1, Baromètre de 2006).*

Les équipements et les services de proximité, accessibles et appropriables, offrent un support de relations au sein du quartier et participent à la construction de l'identité sociale et personnelle. C'est pourquoi, le quartier Teisseire existe bien comme un quartier-entité se distinguant des autres et affirmant une vie sociale particulière.

## 1.2 Des esprits de quartier

---

Le quartier de Teisseire, ne présente pas une identité aux contours bien définis. Une représentation prégnante, recueillie dans le discours des habitants, est plutôt celle d'un quartier contrasté, constitué de multiples identités, états d'esprit et modes de vie. Tous ces habitants n'entretiennent pas le même type de rapport en termes d'usages et de relations avec leur quartier (Authier, 2008). Le quartier Teisseire n'incarne pas un seul état d'esprit et un mode de vie particuliers, comme les définissent les travaux de l'École de Chicago (Grafmeyer & Isaac, 1979), mais autant d'états d'esprit et de modes de vie que de familles, de voisinages, de types d'habitants, d'histoires singulières, de mémoires plurielles, de pratiques diverses. C'est pourquoi, des différenciations marquées existent dans les manières d'habiter le quartier *« entre les habitants qui ont un usage « traditionnel » de leur quartier, pour qui le quartier fonctionne comme un espace de proximité, et les habitants qui ont une vie de quartier détachée des pesanteurs du voisinage, pour qui le quartier fonctionne au contraire comme un espace ouvert sur le « cosmopolitisme » de la vie urbaine »* (Authier, 2008, p.25). La pluralité des rapports au quartier influe sur la manière d'investir l'espace urbain. Certaines relations et pratiques se cristallisent dans des lieux particuliers et fédérateurs. Les grandes familles privilégient le « terrain d'aventure » décrit comme un parc de loisirs et un espace de convivialité situé à la frange du quartier :

*« Dans tous ces endroits on n'a pas le droit de faire des grillades, sauf au terrain d'aventure, alors on ne touche pas !!! (...) ce qui fait que le « terrain d'aventure » c'est la soupape du quartier » (Habitant n°6, Baromètre de 2006).*

La supérette de Teisseire tient une place significative dans les relations de sociabilité quotidienne. Elle est présentée comme un lieu de rassemblement où se côtoient des habitants du quartier :

*« Aux magasins, à Attac, (...) C'est là où tout le monde va... les oncles, les tantes »  
(Habitant n°5, Baromètre de 2006).*

Les sociabilités de voisinage se déploient à l'échelle du bâtiment, de la montée d'escalier et du palier. *« En raison de cette proximité, l'espace du voisinage acquiert un caractère de familiarité »* (Authier et al., 2021, p.7) qui favorise, les rapports.

*« Quand je rentre du campus, je vais sonner chez mon voisin, je laisse ma porte ouverte et je reviens ici parce que parfois lui aussi il fait la sieste, alors trois minutes... il ouvre « ah, c'est toi Joël ? Ah ! » Alors on va prendre un café et puis voilà ! »* (Habitant n° 5, Baromètre de 2006).

Cette proximité de voisinage favorise les petits services, les échanges et les coups de mains fréquents et appréciés entre voisins :

*« On se rend des services avec ma voisine, si on a besoin de quelque chose on demande, et quand c'est des gâteaux on en donne »* (Habitant n° 6, Baromètre de 2006).

Cependant, les valeurs partagées de solidarité et d'entraide ne sont pas généralisées au sein de l'ensemble de Teisseire. *« Il existe donc une certaine unité de valeurs propre à certains habitants de Teisseire »* (Baromètre de 2006, p.13), cependant elle n'est pas prédominante à l'échelle du quartier.

Des modes de vie très différents cohabitent à l'intérieur du quartier. Cette diversité existe sans se mélanger et apparaît cloisonnée. Elle concerne les modes de vie des Harkis, des pieds-noirs et des gens du voyage. Ces derniers sont présents dans l'espace public de part et d'autre de l'avenue Paul Cocat. Ils vivent majoritairement en grande famille et souvent génèrent des nuisances sonores mal perçues par le voisinage.

Des pratiques culturelles et non culturelles se sont développées, présentant des musulmans pratiquants et ceux non pratiquants :



*« Mais la mosquée elle est trop petite là, c'est dans la tour, donc c'est trop petit, mais je peux pas vous en parler comme il faut parce que je ne suis pas pratiquante, mon mari il n'est pas pratiquant non plus, il ne se mélange pas avec eux... parce que c'est des gens à part, ils font la prière, ils suivent le Coran, ils ont une vie quand même assez... les femmes elles sont voilées. C'est un monde à part ça, je ne les connais pas donc je ne peux pas les juger, c'est des gens...discrets, oui, comme je vous le disais tout à l'heure, ils sont entre eux » (Habitant n° 12, Baromètre de 2006).*

Des pratiques quotidiennes, des sociabilités « genrées » sont également manifestes dans les espaces publics et les équipements. En effet, il existe peu de mélange entre les genres dans les espaces publics (Baromètre de 2003). La fréquentation des lieux varie en fonction de leur situation géographique et de l'heure. Les équipements dédiés à l'enfance sont des espaces privilégiés par les femmes, notamment les mères de famille, c'est pourquoi, certains perçoivent les activités relatives à ces équipements comme « féminines ». De la même façon, les parcs et les espaces de jeux sont représentés comme des lieux quasi exclusivement féminins :

*« C'est rare de voir des hommes dans les parcs, il y a des mères de famille, il y a des vieilles, il y a des jeunes » (Habitant n°8, Baromètre de 2006).*

La présence d'associations (Les Pères de Teisseire, Fraternité) à proximité de certains espaces publics favorise l'usage exclusivement masculin à un certain moment de la journée. Les espaces de jeux (pétanque, football), les lieux de culte (la mosquée), et les lieux de détente (café...) sont autant de lieux strictement masculins.

*« Il y a des endroits comme dans les « Fraternités » tu vois plus des hommes, parfois des jeunes, qui discutent, parfois dans le stade, ils jouent à comment on appelle ça ? À la pétanque ! » (Habitant n°5, Baromètre de 2006).*

Ces divers états d'esprit sont partagés par trois typologies d'habitants. La première catégorie est celle des anciens habitants stables qui sont nostalgiques d'un passé lointain qualifié « d'âge d'or » et les enfants du quartier. La deuxième regroupe les nouveaux habitants souvent arrivés dans le quartier sans le désirer et qui semblent ne pas vouloir y rester. Et enfin,

la catégorie des oubliés qui ont le sentiment d'être délaissés par les pouvoirs publics, et ceux, qui travaillent et se font discrets.

### 1.3 Un quartier « destroyed »

---

La représentation-type du quartier « *destroyed* » c'est-à-dire au sens anglo-saxon du terme « *détruit* », renvoie à des espaces urbains dévalorisés et dégradés. La dévalorisation et la dégradation concernent l'aspect des espaces extérieurs, l'état physique des bâtiments, notamment les parties communes souffrant d'un manque d'entretien, les détériorations volontaires et les incivilités, et l'insécurité. À Teisseire, cette dégradation est insidieuse mais souvent très visible. Elle porte sur certains bâtiments qui apparaissent détériorés, sur des murs aux peintures noircies, des bancs tagués, des boîtes aux lettres, des portes d'entrée cassées, des caves condamnées et des rez-de-chaussée, des espaces en pied d'immeuble et des espaces verts sales encombrés de débris ou de jets de papier, des traces et odeurs d'urine dans les montées d'escalier ou au bas des immeubles, des crottes de chien sur les trottoirs. Cette dégradation peut être attribuée indifféremment au vieillissement du bâti, aux incivilités, ou aux usages répétés (Duarte, 2000). Elle apparaît de manière inégale dans le quartier et ses effets peuvent disparaître lorsque des interventions de réhabilitation interviennent. Une ancienne habitante d'une des tours démolies décrit la dégradation de manière sévère :

*« C'était sale, c'était affreux, ça puait... » (Habitant n°20, Baromètre de 2003).*

Cette dégradation se manifeste également à l'intérieur même des bâtiments, dans les parties communes et les logements. L'habitat, décrié par ses habitants, dispose de cuisines et de pièces trop étroites, détériorées, et avec des peintures défraîchies. L'isolation phonique entre les appartements est quasi inexistante.

*« A l'intérieur c'est pas des murs solides, on entend les gens qui ronflent ! Oui ! Quand ils prennent la douche on sait très bien... l'insonorisation... ce sont des vieux bâtiments qui ont été construits vite fait » (Habitant n°5, Baromètre de 2006).*

Les causes de ces dégradations sont perçues comme multiples. Dès l'origine du quartier, les bâtiments de Teisseire 1 présentaient des malfaçons et des erreurs de conception qui ont pu

être quelque peu rectifiées lors de l'édification de Teisseire 2. La construction trop rapide et le vieillissement prématuré des bâtiments, l'entretien et la gestion aléatoire de son patrimoine par le bailleur social, les incivilités, etc. sont autant d'explications à la dégradation et la dévalorisation du quartier. A ce constat de dégradation, s'ajoutent l'attente longue des réparations créant chez les habitants un sentiment d'abandon. La longueur voire l'absence d'interventions sur le bâti provoque un sentiment de délaissement et de désespoir, allant jusqu'au ressentiment à l'égard des élus de la ville et l'office bailleur, Actis. Le « silence radio » des instances face aux demandes de travaux est interprété par les habitants comme du mépris.

## 1.4 La nostalgie d'un quartier d'antan

---

Les anciens habitants éprouvent une forte nostalgie du quartier symbole du progrès social, dans lequel ils sont venus s'installer dans les années 1960 et 1970. Le Baromètre de 2006, les nomme les « *survivants* » ou encore les « *derniers Mohicans* ». Ils détiennent la mémoire du quartier et, en même temps, ils ont vu les démolitions des tours et le délogement de familles. C'est pourquoi ils ont perdu leurs repères, ne reconnaissent plus la configuration du quartier, ni l'ambiance ni les autres habitants :

*« On ne connaît plus personne » (Baromètre de 2003, p.6).*

Cette nostalgie s'exprime aussi dans les discours qui portent sur l'arrivée des Harkis, des Espagnols d'Algérie, des pieds-noirs, dont nombre d'entre eux constituait la main-d'œuvre ouvrière étrangère employée dans les industries grenobloises, notamment à Merlin Gérin. Elle témoigne d'un quartier d'antan, espace où tout le monde se connaissait, vivait ensemble. Aujourd'hui, cette réalité a disparu et les habitants du quartier se côtoient moins :

*« Les mères de famille, on se parlait ensemble, les gosses ils étaient ensemble, ils jouaient ensemble et tout, maintenant 'Joue pas avec lui, fais gaffe, fais attention', voilà c'est chacun de son côté. Y'a pas, comme je vous dis, ce lien d'avant. Et puis il y a beaucoup de racisme je pense, y'a beaucoup de conflits entre religions.... Parce qu'ils sont chacun d'un côté donc ils font attention à leurs enfants, qu'ils ne*

*se mélangent pas avec les autres, je pense que c'est ça » (Habitant n°12, Baromètre de 2006).*

Les habitants anciens regrettent la disparition des petites épiceries, des boucheries Hallal, du magasin d'électroménager du quartier, et évoquent avec tristesse la suppression du bistrot des boulistes - même s'il a une mauvaise image – et la disparition programmée dans le projet urbain du bureau de tabac à proximité et très apprécié.

Globalement, ils ne désapprouvent pas les perspectives d'amélioration présentées à travers le projet urbain, mais c'est l'absence d'information et de concertation qui les contrarie comme s'ils « *ne comptaient pas* » ou « *n'existaient pas* » (Baromètre de 2003, p.8).

## 1.5 Un hors quartier valorisé

---

Ce quartier est représenté par des habitants comme une cité dortoir, dans le sens où certains ne font qu'y dormir. De la sorte, beaucoup de pratiques, de relations sociales ont lieu à l'extérieur. « *Le quartier serait en effet en déclin, en tant que territoire et échelle des pratiques sociales, au profit du logement d'une part et de la ville d'autre part, en raison à la fois de la mobilité accrue des citadins et de l'affaiblissement des « sociabilités de proximité »* (Authier, 2008, p.22). Ainsi, ce qui est hors quartier s'avère valorisé. Des habitants délocalisent une grande partie de leurs activités et de leur temps, pour aller voir leur famille, leurs amis, faire partie d'associations :

*« Je préfère aller voir mes copines ailleurs (...) mes parents sont dans le quartier d'à côté, à Jouhaux, mes sœurs elles habitent avec mes parents, et j'ai des copines aussi (...) je suis plus sur Jouhaux moi » (Habitant n°13, Baromètre de 2006).*

D'autres habitants, parfois les mêmes, fréquentent, surtout le week-end, des grands parcs en dehors du quartier comme l'île d'Amour, le parc Bachelard ou le parc Paul Mistral. Ils se rendent aussi volontiers dans le centre-ville de Grenoble, pour les commerces et les services, les activités socioculturelles et les cinémas. Le marché du quartier voisin de l'Abbaye, les hypermarchés (Lidl, Géant, Carrefour...) des communes de Saint-Martin-d'Hères ou d'Échirolles sont aussi très prisés. Ce constat de l'affaiblissement des relations au quartier renvoie à l'idée « *selon laquelle la métropole ne se développe pas sur la base de la proximité* »

(Authier, 2008, p.22) mais au détriment de l'échelle du quartier « *comme une unité sociale au sein de laquelle les habitants pratiquent l'essentiel de leurs activités quotidiennes, entretiennent des liens forts de sociabilité et de solidarité fondés sur la proximité et partagent des expériences et des sentiments, à l'écart de la grande ville* » (Ibid., p.23). Les habitants de Teisseire disent délocaliser leurs sociabilités et leurs pratiques de manière involontaire. De plus, le manque d'aménités dans le quartier favorise la délocalisation des activités et peut apparaître comme un des repoussoirs. En effet, certains équipements affichent un déficit de moyens financiers et humains comme la médiathèque, la Maison de la Jeunesse et de la Culture, le Centre social, la salle de musculation, les terrains de sport. C'est pourquoi, ils sont peu investis et souffrent d'un manque de fréquentation par les habitants du quartier. Mais cette délocalisation de sociabilité et de pratique peut être également volontaire. Certains habitants, notamment nouveaux sur le quartier, adoptent des stratégies d'évitement scolaire qui conduisent à ce que leurs enfants fréquentent les crèches, les écoles maternelles, primaires, les collèges et les lycées en dehors du quartier. Le recours à cette stratégie démontre d'une part que ces nouveaux habitants se considèrent en transit dans le quartier et ne souhaitent pas s'y ancrer, mais surtout, suppose une volonté de mise à distance avec des couches sociales « *qui ne sont pas les nôtres* » ou « *qui sont les nôtres mais auxquelles nous aspirons le plus tôt possible d'échapper* » (Baromètre de 2003, p.13).

## 1.6 Un quartier « insécure »

---

Le « mauvais quartier » fait surtout peur à l'extérieur, car il est « *pour une large part le produit de la médiatisation des « événements » que plusieurs ensembles d'habitat social situés à la périphérie des grandes agglomérations ont connus depuis une vingtaine d'années et tout récemment encore lors des « émeutes urbaines » de l'automne 2005* » (Authier, 2008, p.22) En effet, Teisseire a la réputation d'un quartier « dangereux » car les faits divers relayés par les médias tels que des voitures brûlées, des règlements de compte entre bandes de délinquants rivales alimentent cette réputation. Les habitants du quartier sont conscients de l'image négative et de la mauvaise réputation attachée à Teisseire :

*« Pas bonne, malheureusement, tout le monde dit que ça craint, nous c'est vrai qu'on avait cette appréhension là mais bon on se rend compte que c'est*

*complètement faux, et que bon malheureusement il y en a beaucoup quand je leur dis que j'habite Teisseire qui me disent « oui mais c'est pas un peu chaud », pour moi ils ont cette image là et je trouve ça dommage. » (Habitant n°09, Baromètre de 2006).*

*« On voudrait positiver l'image du quartier mais on a déjà une étiquette sur nous » (Habitant n°06, Baromètre de 2006).*

Si le quartier fait peur à l'extérieur, certains habitants du quartier s'y sentent aussi mal à l'aise. Ce malaise fait de Teisseire un quartier « *pas comme les autres* », sous-entendu, du centre-ville :

*« Ici on brûle des voitures » (Baromètre de 2003, p.9).*

*« La (petite) délinquance comme je la vois n'est pas dangereuse, mais oppressante parce que fréquente, sans arrêt... » (Baromètre de 2003, p.16).*

Le sentiment d'insécurité se cristallise sur certains espaces et comportements sociaux, obligeant parfois la mise en œuvre de stratégies d'évitement de certains secteurs du quartier. La tension constante générée par ces phénomènes provoque une forme de harcèlement moral, un stress encourageant le repli dans le logement.

Dans les espaces publics, des conflits entre bandes ayant pu générer des morts continuent d'alimenter la peur des habitants :

*« La guerre des gangs, comme dans les films ! Avec morts d'hommes qui a eu lieu il y a quelques années sur le quartier » (Baromètre 2003, p. 9).*

L'avenue Paul Cocat, où la circulation des voitures est jugée trop rapide, est vécue de manière insécure et dangereuse. Et les voitures incendiées, les actes délictueux à l'égard de personnes et de biens intensifient un malaise :

*« Ça brûle des voitures, ça fume du shit, ça fait des bagarres dans le quartier » (Habitant n°11, Baromètre de 2006).*

*« Ça fait six mois que je suis ici, c'est un peu effrayant. Ma vie n'est pas en danger, mais c'est oppressant, je n'arrive pas à comprendre pourquoi on s'en prend aux*

*êtres humains, à ceux qui circulent en vélo, sans motif, ça me dépasse » (Habitant n°7, Baromètre de 2003).*

Enfin, les nuisances sonores provoquées par des mobylettes, les cris lors de matchs de foot tardifs pendant la période d'été et la musique sont attribuées aux comportements délictueux de jeunes qui font figure de cette insécurité. L'association d'idées de type « bruit-jeune-délinquance » accentue l'évitement de certains espaces et incite à ne pas rester dans ces lieux qui font peur. L'occupation des pieds d'immeuble par des jeunes ou ceux qui passent à mobylette bruyamment suscitent de la peur aussi :

*« Ici c'est atterrant à cause de 10 jeunes qui ont des chiens, c'est gênant, la sortie (de l'immeuble) n'est pas discrète...ici on n'a pas de parkings à nous, des fois on est obligé de se mettre sur le trottoir alors on peut se la faire brûler, c'est une crainte...ils (les jeunes) cassent les vitres et piquent les courses des gens qui vont faire des courses, c'est mafieux...ils ont cambriolé le premier étage rue Le Tonnelier ils ont cassé une vitre et pris un ordinateur » (Habitant n° 1, Baromètre de 2006).*

L'insécurité et l'ambiance délictueuse ressenties par les habitants de Teisseire inquiètent quant à l'avenir du quartier. En 2005, Michel Destot, alors maire de Grenoble, déclare dans un interview du Dauphiné Libéré : « Pas de ville qui gagne si des quartiers flambent ».

## 1.7 Une concentration

---

La concentration n'équivaut pas au ghetto, mais signifie plutôt le cumul d'éléments à la fois identiques et divers. Effectivement, le ghetto résulte d'un regroupement volontaire, actif et exclusif d'éléments identiques. Cette représentation-type renvoie ici à différentes formes de concentration : la concentration spatiale de logements et de bâtiments construits, la concentration de la population, des problèmes sociaux et économiques, une diversité de cultures, de religions et d'états d'esprit. La densité urbaine, la forme monolithique et imposante des grands ensembles caractérise la concentration spatiale, qui signifie pour les habitants une « cité urbaine, avec beaucoup de béton » (Baromètre de 2003, p.9). La promiscuité spatiale et la concentration de population ne sont pas appréciées par les habitants :

*« Ça c'est des quartiers qui sont trop surpeuplés, par rapport aux animations qu'il y a déjà... C'est vrai qu'il y a rien qui... on est tous les uns sur les autres » (Habitant n°2, Baromètre de 2006).*

La concentration spatiale et de population, notamment dans les tours, est souvent représentée comme une concentration des problèmes sociaux, économiques et de délinquance. Elle ne favorise pas la cohabitation harmonieuse mais au contraire accentue le sentiment d'anonymat. La démolition de bâtiments d'habitation déjà engagée dans le quartier de Teisseire, rend moins dense le quartier et participe à une déconcentration spatiale, une *« impression de plus grande ouverture paysagère et de plus de lumière »* (Baromètre de 2003, p.21).

La concentration de cultures, de religions, d'états d'esprits différents, dans un contexte de promiscuité, n'est pas toujours bien vécue, et équivaut à des difficultés et conflits de voisinage :

*« Vous verrez, et y'a beaucoup, beaucoup, beaucoup de Maghrébines, d'Algériennes, je trouve qu'il y en a beaucoup trop dans le quartier, c'est pour ça qu'il y a des disputes, beaucoup de bagarres des fois, parce que c'est un quartier y'a trop, trop de mélange, y'a trop de religions, vous savez que chacun a une religion, vous avez les Italiens, vous avez les Portugais, vous avez les Algériens, ils ont une religion chacun, il arrive à des moments y'a des conflits parce que. Comment vous expliquer... ils ont pas la même mentalité, voilà ils ont pas la même mentalité donc arrive un moment y'a des conflits, bon c'est plutôt des insultes... » (Habitant n° 12, Baromètre de 2006).*



## 2 QUELLES REPRÉSENTATIONS APRÈS LA RÉNOVATION ?

---

Les enquêtes menées entre 2018 et 2019 auprès des habitants de Teisseire permettent d'identifier un quartier rénové « *(quasi)-amélioré* » mais où se dessinent aussi les représentations-types d'un quartier aux frontières multiples (spatiales et sociales), enfermé sur lui-même, à la vie sociale bouleversée, et toujours dangereux. L'analyse des discours a fait émerger sept représentations-types du quartier rénové : « quartier (quasi) amélioré », « quartier-frontières », « quartier d'en-clos », « quartier-bulles », « quartier insécure », « déclassement » et « désillusion » (Schaeffer, 2021).

### 2.1 Un quartier (quasi) amélioré

---

Les habitants de Teisseire considèrent que leur quartier s'est globalement amélioré avec la rénovation urbaine, et plus particulièrement avec l'amélioration de l'habitat, les unités résidentielles, l'aménagement des espaces verts, des jeux pour les enfants et l'implantation de nouveaux équipements :

*« Oui disons que c'est mieux. Ils ont restauré pas mal d'appartements vous savez les bâtiments et tout ça... »* (Entretien habitant H16).

*« Le logement est très propre. Le quartier est hygiénique »* (Entretien groupe focus MDH1).

Cette amélioration s'est amorcée rapidement dans le quartier confortant parfois le souhait chez des habitants concernés par le relogement de rester dans le quartier :

*« Je ne suis pas parti du quartier parce que ça me plaisait et tout »* (Entretien habitant H16).

Cette amélioration est partagée par les professionnels du projet urbain de Teisseire :

*« Il faut se souvenir de ce qu'était Teisseire avant 1998, 1999, avant les premières opérations de renouvellement urbain. C'était un quartier avec des tours et des petites barres où les espaces publics..., bon alors il y avait quelques espaces plantés, quelques squares, mais globalement, les voiries étaient très mal*

*entretenu, les espaces publics étaient globalement très mal entretenus sauf les plantations elles-mêmes car la ville s'en chargeait, elle avait de bons gestionnaires d'espaces verts. Et si vous voulez, si vous comparez l'aspect de ce quartier avec les autres quartiers de Grenoble, il y avait un énorme problème de délaissement »* (Entretien technicien T10).

La représentation du quartier « destroyed » semble avoir disparu. Pour les acteurs du projet de la rénovation urbaine, l'amélioration de l'habitat et les programmes de logements neufs ont réussi à changer en quelques années la physionomie du quartier et à lui redonner de l'attractivité :

*« En majorité, les familles relogées souhaitent de moins en moins quitter Teisseire. En 1999, les gens cherchaient encore à quitter le quartier ; en 2000 les gens acceptaient de quitter le quartier mais souhaitaient pouvoir y revenir facilement pour des activités. En 2001, les gens cherchaient moins à partir, et Teisseire est redevenu un quartier demandé »* (Eureval C3E, 2006.p.34).

Cependant, une partie du quartier dans le secteur de Teisseire 1, est jugée encore dégradée car les bâtiments n'ont pas fait l'objet de réhabilitation et des espaces urbains sont encore délaissés :

*« Des logements dans le fond de Teisseire, c'est pas loin de l'insalubrité »* (Entretien habitant H5)

Les améliorations notables concernent l'habitat social réhabilité : *« 40% des habitants considèrent que leur quartier s'est amélioré en citant principalement les réhabilitations »* (Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole, mai 2015, p.25). Les constructions neuves sont aussi perçues comme un changement positif du quartier. Elles ont notamment permis à des habitants de Teisseire concernés par le délogement de rester au sein même du quartier. La rénovation urbaine est parvenue *« à retenir sur place des catégories populaires stables ou en petite ascension »* (Ibid., p.30) et à offrir une promotion résidentielle au sein du quartier :

*« Alors là c'est sidérant parce que j'ai dit, c'est la première fois à 88 ans que je vais avoir un ascenseur. Je rentre et j'ai un ascenseur. J'ai un couloir dans mon appartement.*

*Donc, mon fils m'a dit « une nouvelle vie », une nouvelle vie. Allons-y c'est reparti » (Entretien habitant H13).*

Ainsi, plusieurs habitants de Teisseire ont pu devenir propriétaires de la rue Bourette :

*« Parmi les gens qui souhaitent être acquéreurs, ce qui est intéressant, c'est qu'à l'époque on avait privilégié les gens de Teisseire, en se disant qu'un changement de statut d'occupation pour des gens du quartier c'était bien parce que ça permettait aussi d'ancrer à long terme des gens qui avaient déjà un tissu social dans le quartier, en les laissant là, en en faisant des référents aussi pour le reste des habitants, mais il y a avait beaucoup de demandes qui venaient d'autres secteurs. Donc à l'époque, l'attractivité a été démontrée malgré le frein de l'adresse de Teisseire » (Entretien technicien T7).*

*« On habite ici depuis 2008. Avant, on était à Teisseire aussi, en locatif, depuis 1998. On avait le projet de changer d'appartement pour trouver plus grand. Y'a des petits soucis dans le quartier, comme partout ailleurs. Je connaissais le quartier, les bons et les mauvais côtés. J'ai plein d'amis qui m'ont dit, mais tu vas rester à Teisseire ?? Mais moi, j'y habite depuis 10 ans » (Évaluation, mai 2015, p.33).*

*« Après t'as ceux qui te disent « de toute façon ce projet, il va tomber à l'eau, personne ne viendra habiter Teisseire » et en même temps tout le monde voulait ces maisons » (Entretien habitant H14).*

Le quartier rénové opère une attractivité résidentielle notamment grâce aux constructions neuves de la ZAC, qui permettent à de jeunes ménages de s'y installer :

*« Là où on est [côté ZAC] c'est très agréable à vivre, il n'y a pas de bruit, c'est situé de manière assez idéale. Pour des jeunes parents dans le sens où c'est assez excentré mais en même temps on a toutes les commodités. Ça peut être attractif. Ce qui peut être aussi attractif, mine de rien, le prix de l'immobilier ici est quand même moins élevé que dans d'autres quartiers de Grenoble. Et que du coup, vu que c'est plutôt chouette et un peu moins cher du coup c'est vrai que ça peut attirer » (Entretien habitant H05).*

Cependant, cette satisfaction apparaît plus mitigée vis à vis de certains logements sociaux neufs qui sont jugés de mauvaise qualité et mal entretenus avec des loyers assortis de charges onéreuses :

*« La vérité, beaucoup de charges. Où j'habite les immeubles ils sont neufs... les vitres cassées, les ascenseurs j'étais bloquée une heure deux heures »* (Entretien habitant H8).

*« Oui disons que c'est mieux. Ils ont restauré pas mal d'appartements vous savez les bâtiments et tout ça mais ce qu'il y a au niveau augmentation des loyers c'est vraiment, ça a flambé ! »* (Entretien habitant H16).

Les habitants relogés dans le quartier, particulièrement les plus fragiles, privilégient les logements réhabilités plus accessibles pour eux et qui leur permettent de conserver des liens de voisinage ou familiaux (Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole, mai 2015).

Même si des situations de précarité demeurent, la diversité résidentielle apportée par la rénovation urbaine a permis de baisser un peu la part des plus modestes « y compris parmi les emménagés récents dans le parc social » (Ibid., p.33). Les démolitions engagées dès 1998 en dehors du programme ANRU, même si elles n'ont pas été nombreuses, ont participé à l'ouverture du quartier et à atténuer la densité urbaine :

*« J'ai vu comment les trois tours ont été démolies pour essayer de diluer, dissoudre là, parce que malheureusement le quartier Teisseire n'était pas très accueillant »* (Entretien habitant H9).

Les aménagements urbains sont considérés globalement comme participant aux améliorations du quartier mais font l'objet de critiques souvent à cause de leur aspect ou de leurs usages :

*« Place Salvador Allende, je trouve bien qu'il y ait le monument-mémorial des Chiliens. Par contre cet espace n'est pas très agréable ; manque d'ombre. Cela ne me dérange pas de la traverser »* (Entretien habitant H3).

*« Le parc, il y a des moments de l'année et des heures où la fréquentation est totalement différente. Par exemple au printemps et à l'automne il y a plein de familles et l'été il est complètement déserté »* (Entretien habitant H5).

*« Ça fait 5 ans qu'il est comme ça le parc. Ces machins de bois qu'il faudrait enlever. Je préfère comme le parc était avant. Je vous dis il y avait des toboggans, c'est ça qui manque pour les enfants »* (Entretien habitant H11).

*« Vraiment les lieux où on est obligé de se côtoyer de façon un peu précise, c'est le supermarché en fait pour moi »* (Entretien habitant H3).

La bibliothèque relocalisée proche de la place Allende est fréquentée par des familles de Teisseire et de la ZAC, et identifiée comme un lieu de mixité :

*« J'aime beaucoup aller à la bibliothèque. Je la trouve très sympas »* (Entretien habitant H5).

*« Le lieu de mixité est la bibliothèque qui réunit les habitants de la ZAC, du quartier Teisseire et Malherbe. Cependant la mixité est difficile mais globalement le PRU est une réussite »* (Entretien groupe focus MDH1).

Une forme de sociabilité et de convivialité, ainsi que des solidarités et des échanges de services subsistent à l'échelle de l'îlot résidentiel. Une vie sociale est encore bien présente et l'adhésion à un groupe social se décline différemment en fonction d'une origine commune ou de liens familiaux, de l'ancienneté dans le quartier ou de la localisation de son logement :

*« Et là quand je suis arrivée il m semble que je suis chez moi, ça m'enlève un peu la nostalgie du pays »* (Entretien habitant H8).

*Des modes de vie, parfois conditionnés par la précarité sociale et économique ou l'isolement social et culturel, rapprochent les habitants du quartier :*

*« Là je suis habitué ; bon ben là par exemple c'est des anciens. C'est des anciens, on est toujours ensemble. Les deux-là, je les connais ça fait au moins deux décennies, plus même. On se connaît, on se respecte, on s'invite l'un et l'autre, on s'entraide. On est une petite communauté, quoi, on est une famille, tout ça c'est pas un cocon qui est fermé mais quand même ça nous manque »* (Entretien habitant H16).

La nostalgie de « l'âge d'or du quartier » demeure dans le discours des anciens habitants. Mais si le temps du « quartier-village » s'est étioilé, une multitude d'affiliations existent encore,

qu'elles soient communautaires, favorisées par des liens de solidarité, familiales ou encore affinitaires. Henri Coing (2017) explique que la rénovation urbaine a engagé les quartiers dans une transformation profonde de leur organisation sociale basée sur des principes d'affiliation et des formes de solidarité, fragilisant les liens et les ressources internes des populations. Le bouleversement engendré par le relogement, les transformations urbaines et architecturales, impacte des modes de vie déjà engagés dans un processus de changement que la rénovation vient accélérer. Les bouleversements provoqués par la rénovation urbaine, engagent le quartier à retrouver des repères. Les programmes immobiliers neufs ont entraîné la modification du peuplement dans le quartier. Cette évolution est observable par la baisse du nombre de jeunes de moins 25 ans et de familles. La part de ménages les plus modestes a baissé. Cependant cette dynamique positive qui est observée à travers des indicateurs sociaux est surtout produite par la démolition des logements sociaux et la réalisation de programmes de logements neufs en accession libre dans le périmètre de la ZAC.

La rénovation urbaine a pu profiter directement aux locataires du parc social réhabilité, mais neuf aussi, puisque 90% des relogements ont été réalisés dans les opérations de logements sociaux neufs dans le quartier de Teisseire. Ainsi, ces opérations ont offert de nouvelles trajectoires résidentielles pour certains des habitants du quartier ayant saisi cette opportunité. D'autres n'ont pas pu s'inscrire dans cette dynamique résidentielle ascendante, les obligeant à de nouvelles appropriations sociales et urbaines.

Selon Jacques Donzelot « *une grande partie des habitants sont restés, une partie de ceux qui étaient partis parce qu'ils en avaient acquis les moyens avec l'amélioration de leur situation sont revenus. Quant à ceux qui ont dû quitter leur logement à cause des démolitions, ils ne sont généralement pas allés bien loin du quartier rénové* » (2012, p.11). Même si de nombreux ménages sont restés dans le quartier ou à proximité, la rénovation urbaine a bousculé la vie sociale, les pratiques, les repères et les usages. La réappropriation progressive s'inscrit dans un processus long, mais qui apparaît positif, puisque lors de l'évaluation réalisée en 2015, 65% des habitants de Teisseire jugeaient que leur quartier était devenu agréable à vivre (Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole, 2016). Néanmoins, les nouveaux habitants apprécient de manière plus mitigée les améliorations, ayant le sentiment que la mixité tant souhaitée, finalement, se traduit surtout par une fragmentation sociale.

L'attractivité du quartier a pu s'opérer, attirant une classe moyenne, parfois militante ou opportuniste :

*« Côté vie de quartier, j'aime bien. Moi, j'ai grandi à la campagne donc je trouve qu'on retrouve un peu le côté où les gens se connaissent, le côté convivial de la campagne par rapport à la ville » (Entretien habitant H5).*

*« Il y a une forme de militantisme d'être là, de scolariser mon fils dans le quartier où on habite mais je trouve qu'on y vit pas si mal que ça » (Entretien habitant H3).*

La dynamique de transformation du quartier, l'amélioration des lieux a permis d'attirer de nouveaux arrivants moins pauvres dans le parc de logements sociaux tout en limitant les départs des ménages dont la situation socio-économique s'est améliorée (Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole, 2015). Teisseire est un quartier qui s'est quasi amélioré. Néanmoins, les bâtiments de logements sociaux qui n'ont pas été réhabilités concentrent une population en grande précarité, créant des poches de pauvreté au sein du quartier. La mauvaise réputation encore attachée au quartier, les liens fragiles de voisinage et la mise à distance sociale, la fréquentation de l'école et le volet social à développer envers les plus jeunes, doivent trouver des réponses dans des actions qui ne sont pas de l'ordre de l'urbain uniquement.

*« La vie n'a pas changé... les façades... Ah, c'est bien on a eu des belles salles de bains aux normes enfin aux normes... un séjour ... Mais ce qui se passe là ... » (Entretien habitant H12).*

*« On a travaillé sur le visuel, mais on n'a pas travaillé sur le cœur du quartier, qui fait battre le quartier c'est les gens c'est leur vie » (Entretien habitant H14).*

## 2.2 Un quartier-frontières

---

La représentation du quartier comme entité bien définie a disparu pour laisser place à une représentation d'un espace discontinu, composé de limites et de frontières internes plus ou moins mouvantes, spatiales et sociales. Ainsi « ligne de partage », « deux quartiers », « limites », « passer la rue », « avenue Cocat », « zones » sont autant de manières d'exprimer les frontières entre Teisseire 1 et Teisseire 2 et entre Teisseire et la ZAC des Jeux Olympiques. Dans cette représentation-type du quartier-frontières, le terme frontière désigne une

construction territoriale qui met de la distance dans la proximité (Arbaret-Schulz et al., 2004, p.7). La frontière apparaît comme la limite, le point de séparation entre deux choses différentes ou opposées. Elle est un « *objet spatial en mutation* » pouvant revêtir différentes formes : « Point », « Ligne : Frontière linéaire, ligne de démarcation », « Aire », « Réseau » (Ibid.).

### 2.2.1 Teisseire, un quartier aux limites éclatées

Les habitants de Teisseire délimitent à présent leur quartier en fonction des nouveaux rapports qu'ils entretiennent avec lui, provoqués par les transformations urbaines. Ces limites concernent le quartier mais sont aussi définies par rapport au reste de la ville. Ce rapport est marqué par une vision spatiale éclatée. Les nouveaux contours du quartier sont multiples selon les habitants et apparaissent flous et peu évidents pour les professionnels du projet urbain :

*« Quand vous parlez de Teisseire, je voulais comprendre si vous intégrez dans le périmètre la ZAC Jeux olympiques ou pas ou si c'était simplement sur ce qui constituait le périmètre du patrimoine initial bâti » (Entretien technicien T7).*

L'éclatement des limites spatiales du quartier originel s'est accompagné d'un bouleversement du contour socio-spatial de Teisseire. Il s'agit dans les deux cas de frontières à la dimension sociale, sachant que « *la frontière sociale n'est pas seulement une métaphore spatiale car elle produit des limites spatiales construites par la société et des limites perçues et vécues par les personnes intéressées* » (Arbaret-Schulz et al., 2004, p.5). Le quartier se structure sur la base de l'unité de voisinage, de la proximité résidentielle et il fait aussi l'objet de périmètres socio-administratifs de sortes qu'il existe deux quartiers, celui administratif et celui « vécu » (Authier et al., 2007).

Si, avant la rénovation urbaine, les limites du quartier de Teisseire étaient claires pour ses habitants, la représentation-type de quartier-frontières, identifiée après l'intervention urbaine, formalise le bouleversement des limites du quartier et les repères dans le quartier. L'objectif de retisser des liens avec le reste de la ville, de faire du quartier un espace urbain en continuité, réinterroge aussi ses relations avec les quartiers voisins.



La requalification des voies, la création de points d'accroche (places et carrefours), la création de nouvelles voies et de continuités urbaines, et l'aménagement de celles déjà existantes favorisant le décloisonnement du quartier et pour créer de nouveaux « flux » ont eu pour objectif d'intégrer le quartier au reste de la ville et d'effacer les fractures urbaines. A présent, il s'y déploie les réseaux de transport, les connexions routières et piétonnes inter-quartiers. L'avenue Paul Cocat, axe structurant Est/Ouest du quartier, est devenue une voie de transit à l'échelle de la ville. L'intersection des deux grands axes du quartier (carrefour Cocat/Perrot) constitue l'un des points d'accroche du quartier avec le reste de la ville. Les éléments d'ouverture et d'intégration de Teisseire ont permis de créer une trame urbaine qui n'est plus en rupture avec les îlots limitrophes mais bien dans la continuité de celle de la ville. In fine, il s'agit de métamorphoser la cité en « quartier » (Panerai, 1998) dans une continuité urbaine et sans ruptures.

Historiquement, le quartier a été construit en deux tranches, de part et d'autre de l'avenue Paul Cocat. Dans le discours des habitants, la temporalité des constructions qui s'est traduite par une différenciation spatiale et sociale est toujours présente. Les enfants fréquentaient des établissements scolaires différents et cela perdure :

*« Ils ont scindé presque Teisseire en deux. C'est par numéro pair et impair. Alors maintenant les gamins, ceux qui habitent de ce côté-là, ils vont à Léon Jouhaux. Ceux qui habitent de l'autre côté il faut qu'ils aillent à Jean Racine. Et même pour le collège ... alors qu'ils sont du même quartier »* (Entretien habitant H16).

Ces deux secteurs sont constitués de logements sociaux, mais les premières constructions ont été de moins bonne qualité que les secondes. La rénovation n'a pas effacé cette différence :

*« Il y a encore deux quartiers »* (Entretien habitant H05).

Moins visible et plus refermé sur lui-même malgré l'aménagement de l'avenue Paul Cocat, Teisseire 1 reste un secteur marqué par la différence de traitement :

*« Ce n'est pas le même quartier, pas la même ambiance »* (Entretien habitant H05).

Dans cette partie du quartier, les bâtiments n'ont pas été réhabilités, le trafic de stupéfiants persiste, et les ménages les plus précaires trouvent encore à s'y loger. Ce secteur semble être resté figé et s'est rétréci sur lui-même à l'intérieur des limites de Teisseire.

L'aménagement de la ZAC Teisseire-Jeux Olympiques, située en bordure nord du quartier Teisseire, avec la réalisation de logements neufs en accession à la propriété, de nouveaux espaces publics, a favorisé l'arrivée de nouveaux habitants renforçant la représentation d'un quartier éclaté et générant des différences d'appartenance.

*Ainsi, il y a des : « séparations, différences entre les vieux bâtiments et les nouveaux bâtiments » (Entretien habitant H05).*

*« Je ne suis pas sûr que ce côté-là du quartier [ZAC] on a l'impression d'appartenir au quartier Teisseire. La difficulté est si on est à Teisseire ou pas » (Entretien habitant H03)*

La rénovation urbaine n'a pas pu atténuer les différences socio-spatiales et la mise à l'écart sociale, mais elle a brassé les populations et favorisé le retranchement des plus pauvres. Paradoxalement, *« la démolition et le relogement n'ont pas dispersé les populations les plus pauvres ni favorisé leur mobilité à l'extérieur des quartiers » (Lelévrier, 2013, p.13)*. La mise en mouvement du quartier à cause des travaux de transformation engage les habitants dans une nouvelle réorganisation, réinterrogeant leur rapport au reste de la ville et leur capacité à s'intégrer dans un tissu urbain hiérarchisé. La modification du cadre bâti ne transforme pas seulement la morphologie d'un quartier, elle affecte le groupe humain qui l'habite :

*« C'est une ville fragmentée. Il y avait les uns et les autres. Y'a la ségrégation spatiale géographique sociale même pour mes enfants, pour le stage ... » (Entretien habitant H12).*

L'aménagement des espaces qui constituent la nouvelle trame urbaine et les interventions sur l'habitat qui devaient banaliser le grand ensemble n'a pas encore produit ses effets d'intégration au reste de la ville. Il s'agit d'un territoire à part à la fois inscrit dans une dynamique de changement et une réalité sociale ancrée :

*« C'est l'osmose inverse ! Les gens sont en bas du trou, ils ne veulent pas sortir, il y a une double ghettoïsation » (Entretien habitant H12).*

Le « vécu de la différence » développé dans le Baromètre des quartiers de 2006, se caractérise par le sentiment d'habiter un quartier socialement dévalorisé :

*« C'est être mêlé à des gens ayant une position sociale inférieure » (Baromètre des quartiers, 2006, p.68).*

Habiter Teisseire renvoie à habiter un espace stigmatisé pouvant lourdement pénaliser l'accès à l'emploi ou tout simplement l'obtention d'un logement :

*« Quand vous dites que vous habitez le quartier Teisseire, on vous met dans une case « j'habite Teisseire » réponse : « Ah ! » » (Entretien habitant H14).*

La représentation-type de quartier-frontières traduit une forme d'exclusion sociale vécue au quotidien par les habitants :

*« On sortait avec nos gamins, on les ramenait de l'école, on leur donnait un goûter. C'étaient des enfants des Italiens, des Portugais, on était tous en famille. Il n'y avait pas de séparation ; maintenant vous sortez, les Italiens sont là-bas, les Arabes elles sont là, les Tunisiennes elles sont là-bas, les Juives elles sont là-bas. C'est quoi ça ? » (Entretien habitant H11).*

*« A l'époque c'est vrai, ça bougeait, [...] c'était vivace y'avait de l'ambiance, y'avait des commerces, les gens ils travaillaient, ils gagnaient leur vie. Tandis que maintenant y'a plus rien. Ils ont fait le dispatching » (Entretien habitant H16)*

Les nouvelles limites de Teisseire, formant le(s) quartier(s), engagent un jeu de rapports avec les quartiers limitrophes réinterrogeant son inscription à la fois spatiale et sociale à l'échelle de la ville.

## 2.2.2 Teisseire vs Malherbe

Le rapport aux autres quartiers apparaît soit concurrentiel, soit comme une manière de se démarquer de l'autre. L'histoire propre à chaque quartier jouxtant Teisseire, le peuplement et les caractéristiques socio-culturelles et économiques de chacun, éloignent les uns des autres. La particularité de ces quartiers est une manière de ne pas être assimilée au quartier mitoyen. Ils pourraient coexister en complémentarité, cependant les représentations négatives réciproques et les zones de conflits ou de rivalité empêchent ces cohésions inter-quartiers, principalement avec Malherbe : *« Les pauvres de Teisseire et les nantis de*

*Malherbe* » (Eureval-C3E, 2006, p.17). Cette rivalité semble exister depuis l'origine de la construction des deux quartiers :

*« C'était fragmenté, c'est à dire il y avait Teisseire, et les gens parlaient de Malherbe, comme si c'était une marque « Malherbe » »* (Entretien habitant H12).

A l'occasion des jeux olympiques de 1968, le quartier Malherbe est érigé à proximité de Teisseire simplement séparé par la grande avenue Jean Perrot, axe structurant nord-sud de la ville. 1 500 logements répartis dans les grandes barres de Malherbe accueillent les services de la presse et les médias présents à l'occasion des jeux. Ce quartier est alors un quartier mixte d'habitat privé et HLM. Sa structure sociale diffère dès l'origine de celle de Teisseire. En effet, si la classe ouvrière est aussi très représentative, les classes moyennes et supérieures y sont plus nombreuses (Daran, 1977) :

*« Malherbe, quand vous passez la rue c'est une autre ambiance »* (Entretien habitant H9).

Le baromètre de quartiers de 2006 identifie l'amorce de liens avec les quartiers limitrophes, mais aujourd'hui des lignes de partage restent persistantes, comme l'avenue Jean Perrot, séparant Teisseire de Malherbe, de Jouhaux, du reste de la ville. La création d'une nouvelle centralité s'appuyant sur l'intersection de ces axes urbains, ainsi que l'implantation d'équipements structurants (poste, bibliothèque, centre social,) tendent à rapprocher les quartiers Teisseire et Malherbe, « en créant de nouveaux lieux de vie, de nouvelles centralités et un « pont » entre les deux quartiers » (Eureval-C3E, 2006, p.18). Cependant, une frontière physique, marquée par le boulevard Jean Perrot, et sociale, par le statut des logements, persiste encore dans les représentations des habitants de Teisseire.



Figure 53. *Maison des Habitants Teisseire Malherbe.*

Source : Photo de l'auteure (2018)

### 2.2.3 Teisseire 1 vs Teisseire 2

« *L'autre quartier* » est bien présent dans la représentation du quartier-frontière :

« *C'était une histoire de rivalité et Teisseire 2 ils ne venaient pas à Teisseire 1 alors qu'il n'y avait que l'avenue à traverser, et les enfants étaient plus pénibles à Teisseire 2. C'était la rivalité. Et c'était l'avenue Paul Cocat qui partageait* » (Entretien habitant H13).

Teisseire se dessine comme un espace fractionné où se jouent les tensions sociales sur fond d'identification géographique (Bulot & Bauvois, 1998). Historiquement, Teisseire a été construit en deux tranches, espacées de deux ans à peine. Est-ce cela qui a pu réveiller cette rivalité ? Quoi qu'il en soit, la rénovation n'a pas effacé le besoin de se différencier.

Le groupe scolaire Jean Racine situé du côté de Teisseire 1, souffre d'une image négative renforçant la mise à distance de ce secteur du quartier.

Le changement de statut de locataire à propriétaire au sein du quartier, peut aussi être à l'origine de la démarcation :

*« Habiter les maisons Bourette, c'est une forme de réussite sociale »* (Entretien habitant H14).

Habiter un bâtiment neuf, réhabilité, ou dans des logements anciens, suscite aussi des différences qui renvoient à la capacité de s'inscrire dans la dynamique d'un parcours résidentiel conditionné par la situation socio-économique du ménage. La rénovation a mis en mouvement les habitants (relogement, nouveaux arrivants, décohabitation..., nouveaux statuts d'occupation). Cependant, une partie du quartier Teisseire 1 est restée figée, rétrécie dans les limites de ce nouveau Teisseire, où les bâtiments n'ont pas été réhabilités, où le trafic de stupéfiants persiste, où les plus précaires trouvent encore à se loger (dont les logés de la loi DALO).

L'intervention inégale sur le bâti et les espaces publics accentue les écarts entre les habitants du quartier :

*« Il y a des écarts entre les qualités de logements je pense que l'écart est encore vraiment grand »* (Entretien habitant H5).

#### 2.2.4 Teisseire vs ZAC Jeux Olympiques

Philippe Panerai explique que la ZAC *« situés en bordure du quartier Teisseire, les terrains de l'ancienne usine Merlin Gérin représentent pour le développement du quartier un enjeu considérable car leur traitement conditionne l'ouverture du quartier vers le Nord, donc son désenclavement [...] le choix définitif d'aménagement est important pour le quartier Teisseire, pour les quartiers alentours, pour la ville et l'agglomération dans son ensemble »* (Panerai, 2003, p.1). L'aménagement de la friche urbaine jouxtant le quartier Teisseire est une sorte de trait d'union avec le reste de la ville. Mais, une frontière essentiellement sociale isole la ZAC du quartier Teisseire : *« on sent que c'est une population [celle de la Zac Teisseire-JO] qui vit un peu en marge du quartier, qui n'est pas vraiment intégrée dans la vie du quartier, donc de ce point de vue-là la greffe sociale n'a pas totalement pris »* (Battaglia, 2014, p.54). Le sentiment d'habiter le quartier Teisseire est absent du discours des nouveaux arrivants :

*« Je ne suis pas sûre que ce côté-là du quartier à l'impression d'appartenir au quartier Teisseire. La difficulté est si on est à Teisseire ou pas » (Entretien habitant H5).*

L'absence d'un véritable investissement et parfois la difficulté à créer des liens dans le quartier de la part des nouveaux arrivants, témoigne de la fragilité du postulat de la mixité sociale par la diversification de l'habitat :

*« Les nouveaux qui viennent sur le quartier, ces gens qui viennent pour faire un tremplin, ils n'y restent pas. Moi ceux-là, c'est pas ceux-là qui m'intéressent parce qu'ils viennent avec l'idée de repartir » (Entretien habitant H14).*

L'un des arguments légitimant la mixité sociale consiste à croire à l'effet de diffusion d'un nouveau modèle social par la seule présence de classes moyennes, afin d'atténuer les « effets de quartier » négatifs. Les mouvements engendrés par les démolitions et reconstructions entraînent une concentration homogène des populations « à l'échelle d'immeubles et de secteurs » et une différenciation plus marquée entre les petites résidences qui ont remplacé les anciennes formes urbaines (Lelévrier, 2013, p.14). Les démarcations, les limites invisibles, sociales, parfois matérialisées, physiques, les rivalités, etc., sont autant de caractéristiques qui montrent que le quartier Teisseire semble se rétrécir, comme si chacun cherchait à s'exclure plutôt qu'à s'identifier au quartier.

### 2.2.5 Un quartier d'en-clos

La représentation-type de « l'en-clos » a émergé dans les discours habitants pour désigner les aménagements en pied d'immeuble et les usages dus à cette résidentialisation.

Pour certains habitants :

*« Après à Teisseire je ne sais pas concrètement si résidentialiser (alors là je vais être un peu critique), ça consistait à juste mettre des grilles entre la rue, les pieds des immeubles pour y stocker des bagnoles » (Entretien habitant H3).*

Pour d'autres, le « clos », celui du pied d'immeuble, contribue à distinguer les habitants de l'immeuble et les autres, et favorise le repli dans la cellule du logement :

*« Parce que ce qui est pervers dans l'histoire, c'est que dans la réhabilitation, ils ont mis en place la résidentialisation. Et en fait ils ont enclavé des gens dans des résidences et t'as des personnes qui te disent « avant on traversait le quartier » et maintenant c'est vrai tu ne peux plus traverser le quartier. Tu es obligé de passer par les grands axes comme un étranger qui vient de l'extérieur » (Entretien habitant H14).*

*« Si tu veux passer à l'intérieur, il te faut des clés, des badges » (Entretien habitant H14).*

Cet aménagement urbain oblige les habitants à rompre avec l'habitude de traverser librement le quartier de part en part sans obstacles. La clôture impose des détours et des contournements, et incite à définir de nouveaux parcours. Cet « en-clos », s'il répond à la volonté d'identifier clairement les espaces, de pacifier les usages, et de sécuriser les personnes et les biens, est vécu comme un espace protecteur qui se suffit à lui-même :

*« On est presque tenté de ne pas sortir de la résidence parce que l'on a presque tout ce qu'il faut en bas de son immeuble » (Entretien habitant H3).*

*« Les gens préfèrent rester dans leurs jardins résidentialisés que de trop aller sur les espaces publics, j'ai l'impression. Il y a une frilosité » (Entretien habitant H3).*

Comme le souligne l'étude de l'Atelier Arpenteurs, à l'échelle du quartier Teisseire, le maillage urbain est déstructuré, les entrées du quartier sont verrouillées, les tours et les barres sont implantées dans un vaste parc, les îlots bâtis sont fermés sur eux-mêmes (Arpenteurs, 1996). *« Ce quartier est fait de petites entités particulières, je ne suis pas sûre qu'en clôturant, définir l'espace privé et public... peut-être que la clôture est un peu fragile » (Entretien Arpenteurs 2019).*

Si la résidentialisation permet de sortir de la logique des espaces ouverts des grands-ensembles, la représentation-type de l'en-clos émerge dans les discours des habitants pour désigner l'isolement des bâtiments :

*« Ils ont renforcé l'isolement » (Entretien habitant H14).*



Dans le film collectif « *D'origine contrôlée* », réalisé dans le quartier de Teisseire en 2005, les jeunes gens interviewés plaisantent sur l'analogie entre les grilles qui entourent les unités résidentielles et les barreaux de prison.

Le « clos », échelle urbaine la plus petite, celle de l'immeuble, isole et favorise le repli dans la cellule du logement qui procure la sécurité. Les acteurs du projet urbain questionnent les effets de la résidentialisation :

*« Comme une forme de, pas d'emprisonnement, le terme est trop fort, mais de marquage de certains immeubles »* (Entretien technicien T10).

*« On s'était demandé si le fait de créer ce système de clôture autour de chaque immeuble ne risquait pas d'enfermer certains de ces immeubles encore plus qu'avant, sorte de prise d'otage [...] Est-ce que finalement les pieds d'immeuble pris dans leur clôture résidentielle, il y a plus de sécurité »* (Entretien technicien T10)

La physionomie de Teisseire, véritablement métamorphosée, laisse entrevoir un quartier bien agencé, à l'échelle urbaine « plus humaine ». Mais, le traitement des clôtures avec des grilles offre peu de porosité et apparaît comme un en-clos, qui révèle la difficulté de contrecarrer le modèle urbain rigide et autonome du grand ensemble. Cet enfermement renforce le repli social et le sentiment de mise à l'écart :

*« Les gens sont en bas, ils ne veulent pas sortir, il y a une double ghettoïsation. Après t'es forcé d'être dans un communautarisme, t'es forcé. La preuve nous, il y a nous et puis y'a les autres. Il n'y a pas d'intégration, c'est plutôt la désintégration »* (Entretien habitant H12).

Par ailleurs, il arrive que les systèmes de fermeture des unités résidentielles soient détériorés pour forcer le passage. D'autre fois, le portail est fermé par de gros cadenas installés par les résidents. Effectivement, le modèle d'unité résidentielle, même s'il est perçu comme favorisant le repli dans le logement, peut permettre de rassurer les habitants par son aspect sécuritaire (contrôle d'accès, sécurité des enfants et de la voiture).

Du point de vue des urbanistes, la « *mise en résidence* » des grands ensembles reconfigure le quartier, lui redonnant une forme urbaine banalisée. Elle s'apparente à un « modèle plus bourgeois ». Le concept de Philippe Panerai ne se limite pas à « clôturer » les résidences, mais

bien à redessiner le tissu urbain inexistant du chaos moderniste, à redéfinir et hiérarchiser les espaces publics et privés, in fine à transformer le quartier sans, ou peu démolir. Pour Philippe Panerai :

*« Parler de résidentialisation, c'est parler de grands ensembles et ne pas céder au dogme de la démolition systématique. Je suis frappé des ressemblances entre le discours actuel sur les grands ensembles et celui qui a justifié la démolition des centres anciens dans les années 60. Il faut poser deux questions : avons-nous les moyens de démolir autant que les chiffres annoncés ? Est-il nécessaire de démolir autant ? Que démolir et où démolir pour que la démolition revalorise l'image dégradée ? »* (Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole, 2015, p.22).

Transformer des masses rigides et monolithiques disposées sur un espace de manière autonome pour en faire un morceau de ville comme les autres est un défi de taille.

*« Mais cette vision presque d'historien des villes je ne sais pas jusqu'à quel point on peut considérer qu'elle est réellement opérante dans les grands quartiers d'habitat social [...] c'était cette idée que les différentes parcelles pourraient exister indépendamment les unes des autres [...] C'est un pari de très long terme »* (Entretien technicien T10).



**Figure 54. Résidentialisation d'un îlot dans le quartier Teisseire.**

Source : photo de l'auteure (2020).

### 2.2.6 Un quartier-bulles

Dès la genèse de son édification, le grand ensemble « est voué à constituer un mixte de « proximité spatiale et de distance sociale » » (Avenel, 2005, p.68). Le quartier Teisseire présente toujours des états d'esprit différents qui cohabitent. La rénovation urbaine a accentué ce phénomène avec une intensification de la mise à distance de l'autre. Ainsi, « comment nommer la séparation qui maintient à distance les uns hors des autres, les divers espaces : le physique, le mental, le social ? Distorsions ? Décalage ? Coupure ? Cassure ? » (Lefebvre, 2000 [1974], p.24). Le quartier s'apparente à un ensemble de « bulles », de sphères sociales qui se côtoient sans se toucher. Le « quartier-village » des anciens résidents est constitué d'un réseau de solidarité qui n'envisage pas l'intégration des nouvelles populations. D'un autre côté, les nouveaux habitants investissent fortement *la sphère domestique et familiale* et « se sentent en décalage avec « le style du quartier » dans lequel ils résident et avec les populations qui y habitent » (Authier, 2008, p.34).

*« Dans mon immeuble il n'y a que des proprios, il n'y a pas de logement social. Et on est la seule famille je crois à scolariser notre fille à l'école Léon Jouhaux. Tous les autres enfants sont dans le privé » (Entretien habitant H5).*

Certains espaces sont choisis au détriment d'autres et en fonction des liens plus ou moins anciens avec le quartier. Par exemple le « *jardin du bassin* » est un parc public historique considéré comme « place du village » par les anciens habitants de Teisseire (Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole, 2015, p.34). La nouvelle place Allende, espace public central aménagé lors de la rénovation urbaine devait jouer un rôle d'articulation entre les quartiers Teisseire et Malherbe. Ce lieu souhaité mixte est principalement le lieu de rencontres d'hommes âgés de Teisseire (« *chibanis*<sup>21</sup> »). Il est seulement traversé par les habitants du quartier pour rejoindre les services et commerces de proximité. Également, le nouveau parc urbain « *Ouagadougou* », imaginé comme lieu inter-quartiers, profite essentiellement aux habitants de la ZAC, surtout au moment de la sortie de l'école. Et en même temps, il est ponctuellement occupé exclusivement par la gent masculine à certaines

---

<sup>21</sup> Les « *chibanis* » sont des personnes, majoritairement des hommes aujourd'hui âgés de plus de 65 ans, qui ont émigré d'Algérie, du Maroc et de Tunisie vers la France dans les années 1950-1960, seuls ou en famille, pour répondre essentiellement au besoin en main d'œuvre.

heures de la journée (en lien avec les activités de l'association fraternité et la mosquée qui sont à proximité). Les enclos aux pieds des immeubles, etc., sont autant de « bulles » identifiables dans l'espace urbain. Ce dernier devient alors « *une organisation complexe où les lieux peuvent être aussi bien emboîtés que juxtaposés et où chacun n'a aucune existence ni identité en lui-même, mais uniquement par rapport aux autres et à l'ensemble* » (Baumont & Huriot, 1995, p.8). Edward T. Hall expose l'idée d'espaces imbriqués, l'illustrant à travers « une série de bulles emboîtées » (Ibid.) qui entourent chaque individu. A l'intérieur de celles-ci s'établissent les relations avec les autres, allant du cercle le plus proche de l'intimité à celui plus large de la vie publique de l'individu. L'usage différencié de ces lieux publics est aussi l'expression de l'appartenance au sein du quartier, selon si vous faites partie ou non de la catégorie des habitants « historiques ». Le seul véritable lieu fédérateur de Teisseire est la bibliothèque. Fréquentée par de nombreux habitants, elle a trouvé sa place au carrefour de dynamiques sociales.

Les « bulles » sont de natures différentes. Elles sont la traduction sociale soit de limites urbaines ou de formes d'habitat, diverses frontières entre quartiers, présence d'en-clos -, soit de catégories sociales, statuts d'occupation du logement, présences résidentielles, affiliations, états d'esprit ou comportements différents.

*« On a tellement de différences de comportement dans l'espace public, etc., qui fait que ça peut être un repoussoir pour les gens qui n'ont pas envie de le vivre comme ça aussi. Et donc ils restent dans leur bulle et puis après ils vont en ville, ils vont faire ci, ça... »* (Entretien habitant H3).

Ces limites urbaines se matérialisent dans les rapports entre les différentes catégories sociales, selon la situation spatiale de l'habitat dans le quartier, le statut de locataire HLM ou propriétaire, l'ancienneté résidentielle ou les affiliations. Les nouveaux arrivants cherchent des liens de voisinage, un ancrage local, ne souhaitant pas se contenter d'un quartier-dortoir. Le « quartier-village » des anciens résidents, qui y ont développé un réseau de solidarité, n'envisage pas l'intégration de ces nouvelles populations dans leur sphère. Pourtant, les anciens résidents expriment le besoin de mixité sociale et culturelle au sein du quartier pour qu'il puisse changer d'image, mais paradoxalement ils excluent ces nouveaux venus.

*« Chacun aspire à vivre des interactions dans l'espace public, mais elles ne sont pas appréhendées de manière homogène. La distanciation culturelle et sociale entrave la notion de « quartier » : « Faut arrêter de parler du vivre ensemble alors que chacun est enfermé chez soi » (Entretien habitant H14).*

La représentation de quartier-bulles s'apparente à la notion de « planètes » développée dans les deux Baromètres de quartiers de Teisseire. On retrouve à travers les « bulles », les trois « planètes » illustrant trois « profils de discours » : « les traditionalistes », « les externalisants », « les soucieux » (Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole, 2016). Il s'agit de groupes constitués à partir de l'analyse d'entretiens distinguant les personnes entre elles selon leurs manières d'habiter et leur vécu de la différence au sein du quartier. Les « bulles » sont autant des sphères sociales que spatiales. Le quartier rénové présente peu de lieux fédérateurs (espaces publics ou associations) où pourrait se jouer « le vivre ensemble ». Ceci est aussi significatif d'un quartier hétérogène dans lequel chacun entretient des liens de socialisation éloignés. Ainsi, *« les processus de ségrégation instaurent des distances morales qui font de la ville une mosaïque de petits mondes qui se touchent sans interpénétrer »* (Grafmeyer & Isaac, 1984, p.121).

Enfin, les mobilités résidentielles des familles aux revenus les plus élevés ont favorisé la concentration des plus précaires restés dans les secteurs du quartier où l'habitat n'a pas été réhabilité. *« L'analyse de l'occupation du parc social (2009) montre qu'en moyenne les nouveaux entrants sont encore plus pauvres, en particulier dans les territoires prioritaires (77 % des locataires du parc social sont des ménages à faibles ressources contre 61 % dans les territoires hors ZUS) »* (Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole, 2016, p.32). L'école, lieu où s'exprime l'absence de mixité sociale, est le point névralgique d'une situation d'échec quant aux objectifs de mixité de la politique de la ville.

### 2.3 Un quartier « insécure »

---

Teisseire apparaît toujours comme un quartier « dangereux », « insécure », « sous tension » ayant une mauvaise réputation, et ce malgré la destruction des lieux de trafic – les trois tours à Teisseire 1 - et la mise en œuvre d'une sécurité de proximité favorisant une collaboration renforcée entre la police et la justice depuis 2012.

Ainsi, le trafic de stupéfiants, qui était très présent dans le quartier, est loin d'avoir disparu ; il s'est déplacé. Il est aujourd'hui essentiellement localisé dans des espaces publics comme le parvis de la bibliothèque et certains bâtiments :

*« Un point qui est plus névralgique, c'est tout ce qui est lié à la délinquance qui est quand même très présente » (Entretien habitant H03).*

*« Sur la place à côté de la poste il ne faut pas y aller, il y a tous les dealers et tout ça. Moi il se trouve que je vais à la bibliothèque plusieurs fois par semaine avec mes enfants et du coup je passe par là. Il a des jeunes qui traînent mais je ne me sens pas en danger ni quoi que ce soit » (Entretien habitant H5).*

Le regroupement de jeunes désœuvrés dans certains espaces publics ou bas d'immeubles, parfois accompagnés de dégradations, d'incivilités ou de nuisances sonores, sont des phénomènes toujours présents qui participent à un sentiment de malaise exprimé par des habitants du quartier.

*« C'était un beau quartier, des gens magnifiques mais c'est les ingrédients après ... vous ne faites pas votre sieste convenablement. A une heure du matin, y'a des soucis, ça crie. C'est les jeunes ...pas des familles » (Entretien habitant H16).*

Les habitants nouvellement arrivés parlent de quartier sous tension, de climat social tendu. Les nuisances sonores rappellent qu'il s'agit d'un quartier particulier :

*« De temps en temps ça fait une piqûre d'alerte sur éventuellement ce qui peut se passer ou pas se passer... on entend des détonations après on ne sait pas si ce sont des feux d'artifice, des pétards ou des armes et régulièrement on entend des détonations aussi d'armes. Régulièrement il y a des véhicules qui sont brûlés, le jour et la nuit. C'est tout ça qui fait qu'on est dans un climat social qui est difficile » (Entretien habitant H03).*

Aussi, le quartier a mauvaise réputation et garde une image négative :

*« Tu vois l'image du quartier elle reste quand même négative. Parce que les incidents continuent à exister, et tant qu'on n'a pas absorbé ou récupéré ces incidents du quartier, l'image du quartier elle est impactée » (Entretien habitant H14).*

Mais face à l'image négative et à la mauvaise réputation de leur quartier, et pour qu'il n'y ait pas d'amalgame, les habitants cherchent à mettre de la distance. Cette dernière se traduit par un repli dans sa « bulle » notamment le logement et les réseaux sociaux et par la désignation et la stigmatisation de « l'autre » qui habite dans un autre secteur du quartier :

*« Les gens qui habitent de ce côté du quartier sont mal éduqués »* (Entretien habitant H07).

*« Très contente du quartier et de mon secteur du quartier car de l'autre côté de la rue Manteyer, y'a une mauvaise réputation »* (Entretien habitant H06).

Les médias relaient la dangerosité du quartier : *« De nouveaux coups de feu dans le quartier Teisseire à Grenoble : un homme a été blessé à la jambe après avoir reçu une balle, ce dimanche 20 septembre, alors qu'il marchait dans la rue avec sa compagne. Cette agression intervient au lendemain du décès d'un homme de 22 ans également blessé par balles dans la même rue »* (france3-régions, 20 septembre 2015) ; *« Ils règlent leurs comptes devant une école : le double assassinat par balles, survenu hier matin dans le quartier Teisseire à Grenoble, près d'un établissement scolaire, a provoqué la stupeur des parents d'élèves »* (Pueyo, 2020).

Le quartier « dangereux » donne à entendre, de manière sous-jacente, la peur que représentent les classes populaires, associée à sa localisation en périphérie de la ville (Baudin & Genestier, 2002). Cette peur, déjà présente envers les classes populaires depuis la fin du XIXe siècle, est réactivée régulièrement selon les périodes. Aujourd'hui, les grands ensembles, désignés « quartiers sensibles », sont considérés comme des zones de non-droit, des enclaves mafieuses génératrices de violence et de criminalité.

Les médias exacerbent la violence dans ces quartiers, alors que plusieurs études montrent qu'elle n'y est pas plus présente qu'ailleurs dans la ville (Duarte, 2000). Globalement, les chiffres de l'observatoire des quartiers de la politique de la ville montrent qu'à l'échelle de la France, le taux de cambriolages et de victimation en matière d'atteinte aux personnes est plus faible dans les quartiers prioritaires que dans les autres quartiers environnants, alors que les dégradations volontaires de la voiture ou de la résidence principale, les atteintes aux biens y sont plus fréquentes<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup>3,5% des ménages des quartiers prioritaires déclarent avoir été victimes de cambriolages au cours des deux dernières années, contre 4,2% des ménages habitant hors quartiers prioritaires. Respectivement 19% et 23% pour la victimation.

Alors, la représentation-type de « quartier insécuré » n'est-elle pas essentiellement exacerbée par les phénomènes d'émeutes et de violences urbaines médiatisées et localisées dans les périphéries, objets de « peurs », ainsi intensifiant l'ensemble des formes de délinquance et de criminalité qui s'y produisent, produisant des effets de stigmatisation ? (Avenel, 2009). Plusieurs documents et entretiens font état de la forte stigmatisation du quartier Teisseire au niveau de la ville et de l'agglomération. Dans les années 1960, les « blousons noirs » de Teisseire étaient redoutés ; « la bande de Teisseire » dans les années 1970 semble avoir eu, elle aussi, une réputation très dure.

En 2013, le quartier Teisseire est placé en zone de sécurité prioritaire (ZSP) afin de répondre aux problèmes identifiés et vécus dans le secteur. Les chiffres entre 2012 et 2013 indiquent une dégradation de la situation, surtout en matière de délinquance de proximité, et la recrudescence du trafic de stupéfiants. Cependant, ces phénomènes de délinquance ne peuvent suffire à expliquer à eux seuls le sentiment d'insécurité qui affecte les habitants des zones sensibles (Dossier de presse ZSP, 11 mars 2013). *« Le paradoxe est qu'alors que l'on est très attendu sur ces questions d'insécurité, elles ont été très peu prises en compte dans les orientations données par l'ANRU. Il ne suffit pas de sécuriser les formes urbaines pour régler les questions d'insécurité. La création des ZSP a permis en tout cas de venir renforcer le travail de collaboration entre police et justice »* (Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole, 2016, p.92).

La question de la sécurité, très présente dans le diagnostic de l'Atelier Arpenteurs, n'a pas ou très peu été prise en considération dans la rénovation du quartier, mis à part le concept des unités résidentielles qui permet de régler partiellement le problème.

*« A l'époque, le quartier pâtissait d'une très mauvaise réputation. La question de la sécurité a basculé au début du projet qui a coïncidé avec un événement grave : l'incendie d'un bus par des jeunes du quartier avec un cocktail Molotov. La réaction de condamnation aurait été unanime dans le quartier : « plus jamais ça ». Ensuite, pendant plusieurs années, il n'y aurait presque eu plus d'actes délictueux, l'insécurité aurait diminué, même si les trafics auraient persisté. Par contre, aujourd'hui ces problématiques sont de nouveau sur le devant de la scène avec des incivilités et des dégradations, notamment sur le jardin du Bassin »* (Ibid., p.93).



L'insécurité dans le quartier Teisseire est essentiellement localisée dans des espaces publics comme le parvis de la bibliothèque (lieu stratégique pour le trafic de stupéfiants, qui n'est pas sans poser de problèmes pour le personnel de l'établissement, souvent sujet à des provocations dangereuses). Certains bâtiments, les tours en particulier, sont le théâtre de la délinquance. Le quartier dispose d'une sorte de « triangle des Bermudes » (les trois Tours « 51 Manteyer », « 23 Cocat » et « 16 Cocat »). L'avenue Paul Cocat avait été identifiée comme secteur criminogène à cause du trafic de drogue. La tour du « 16 Cocat », comme celle du « 51 rue Manteyer », accueille depuis la rénovation, un pôle associatif au rez-de-chaussée qui a permis de pacifier le bâtiment. Le « 22 Cocat » a été vidé, toujours à cause du trafic qui s'est déplacé et reste encore la cause principale de l'insécurité.

Occuper l'espace public, résidentialiser les pieds d'immeuble, et installer des activités associatives dans les rez-de-chaussée afin de générer du flux, sont des réponses partielles à la tranquillité publique. Les items du quartier dangereux indiquent une cristallisation sur les jeunes des grands ensembles, particulièrement ceux victimes du chômage (Garoscio, 2006). Le regroupement de ces jeunes désœuvrés dans certains espaces publics ou bas d'immeubles, parfois accompagnés de dégradations, d'incivilités ou de nuisances sonores, sont des phénomènes qui participent à un sentiment de malaise de la part des habitants du quartier. Une ambiance se dégage autour de ces lieux, souvent contournés ou évités.

*« On ne pouvait rien faire. Il y avait un sentiment d'impunité, parce qu'ils vont, ils reviennent, une équipe qui alterne et la peur non. Affronter des gamins non ; ils ont besoins d'autre chose, d'être pris en charge sérieusement »* (Entretien habitant H12).

La dévalorisation du quartier, de l'école ainsi que tous les phénomènes participant à l'exclusion de ces jeunes surtout en matière d'accès à l'emploi et au logement, participent à un « sentiment de dévalorisation de soi » qui peut être valorisé par des actes de délinquance. Certains jeunes ont bien compris que les violences urbaines des quartiers « sensibles » attirent la télévision (Champagne, 1996). A Teisseire, si les incivilités, les rodéos de scooters, et les nuisances sonores participent au climat d'insécurité, la violence est souvent en lien étroit avec le trafic de stupéfiants. Alors, le quartier tangué entre les représentations-types de « quartier dangereux » et « le sentiment d'insécurité », deux réalités alimentant la tension constante dans le quartier :

« Il y a l'image que renvoie le quartier et ce qui se passe réellement » (Entretien habitant H05).

« Bon après Teisseire c'est vrai que malheureusement il y a eu aussi deux ou trois faits divers sanglants qui viennent encore de se dérouler récemment et la personne a été assassinée juste au pied de nos immeubles... devant l'école donc voilà. Malheureusement il ne faut pas grand-chose pour remettre en cause tout ce que l'on met longtemps à construire que ce soit au niveau immobilier que ce soit au niveau de la dynamique de quartier » (Entretien technicien T7).

« Face à l'image négative et la mauvaise réputation de Teisseire, les habitants cherchent à mettre de la distance avec le quartier pour en être dissociés. La dissociation se traduit par une forme de repli dans l'espace privé, le logement, mais aussi par la désignation de l'autre comme responsable de l'image négative : « Les gens qui habitent de ce côté du quartier sont mal éduqués » (Entretien habitant H16).

« Très contente du quartier mais de mon secteur du quartier car de l'autre côté de la rue Manteyer, y'a une mauvaise réputation » (Entretien habitant H06).

A la distanciation, les habitants mobilisent de manière concomitante l'image d'un quartier où on est en sécurité. Cette ambivalence est une double expression d'un attachement au quartier auquel ils appartiennent et la volonté de se dissocier de son image négative.

Pour les habitants, « le quartier n'est pas seulement un handicap économique mais constitue un véritable stigmat » (Avenel, 2009, p.40), une dévalorisation de laquelle ils souhaitent se démarquer symboliquement.

La transformation du quartier opérée par la rénovation urbaine a, en quelque sorte, amorcé une nouvelle attractivité ayant permis la réalisation de programmes immobiliers en accession. Malgré cela, l'espoir d'un impact pérenne sur la réputation du quartier s'est heurté à des actes de violence récurrents depuis 2012. La « mauvaise réputation » étroitement liée à la réputation de « quartier insécure » affecte bien l'ensemble des habitants du quartier sans distinction.

## 2.4 Le déclassement du quartier

---

La représentation-type de déclassement du quartier apparaît essentiellement dans le discours des nouveaux arrivants. Effectivement, les facteurs d'attractivité attachés à la diversité de nouvelles formes urbaines, ont permis d'attirer de nouveaux propriétaires. L'évaluation de 2015 identifie trois types de postures dans l'accession sociale : un quartier choisi, un quartier raisonnable et un quartier en devenir. Chacune de ces postures détermine le rapport et les attentes au quartier. Les premiers dits « stabilisants » ont saisi une opportunité dans un quartier qu'ils connaissaient en s'y projetant dans le temps long, les seconds dits « opportunistes » s'inscrivent dans un parcours résidentiel que l'accession sociale dans ce quartier rend possible, sans pour autant souhaiter y rester, et les derniers dits « les non-satisfaits » ayant aussi saisi l'opportunité d'être propriétaires espèrent un changement qui tarde à arriver. Le projet de ZAC a permis d'asseoir l'image d'un quartier à la campagne tout en étant à quelques minutes du centre de Grenoble, accessible dans des conditions économiques particulièrement intéressantes. La création du parc urbain Ouagadougou est un élément du projet urbain participant à cette composition attractive, celle d'habiter le parc. Si, au début de la rénovation de Teisseire, le coût attractif des logements et leur implantation en « bordure » du quartier ou dans la ZAC ont permis une commercialisation dynamique jusqu'en 2012, les nouveaux propriétaires du quartier voient aujourd'hui leur bien se dévaloriser :

*« Il y a le fait d'avoir choisi de venir s'installer là pour certains et finalement d'en être puni parce qu'aujourd'hui ça a perdu de la valeur... et qui peut être mis sur le dos de la localisation du bien en fait » (Entretien habitant H03).*

*« Ce qui peut être aussi attractif, mine de rien, le prix de l'immobilier ici est quand même moins élevé que dans d'autres quartiers de Grenoble. Et que du coup vu que c'est plutôt chouette et un peu moins cher du coup c'est vrai que ça peut attirer. Après ce qui peut freiner, notamment à l'achat, c'est la revente. Alors nous on est encore sur Jean Perrot donc ça va, mais j'ai une amie qui habitait un petit peu plus à l'intérieur toujours dans des bâtiments plutôt neufs. Ils ont mis plus d'un an à vendre leur appartement et ils l'ont vendu à perte » (Entretien habitant H05).*

Ces nouveaux propriétaires expliquent ce déclassement par la présence de difficultés économiques et sociales qui persistent et du sentiment d'insécurité toujours présent :

*« Les gens ont l'impression qu'il n'y a pas cette mixité attendue et que le quartier n'est pas suffisamment attractif. Et qu'il reste un quartier à caractère assez social »* (Entretien habitant H03).

Même si les logements de la Zac Teisseire-Jeux Olympiques sont implantés en bordure du reste du quartier, il s'avère qu'une telle opération immobilière n'aurait pas été envisageable par le passé. C'est bien la métamorphose du quartier et l'évolution de son image qui a permis l'implantation de la ZAC. Cependant, les dernières opérations neuves n'ont pas bénéficié du même engouement, entre autres à cause d'évènements violents qui ont impacté l'image encore fragile, d'un quartier qui promettait de changer : un promoteur *« a jeté l'éponge du fait du creux de l'immobilier et de l'assassinat en pleine rue. Cela a plombé l'image et la commercialisation a été plus difficile »* (Mission évaluation de Grenoble, mai 2015, p.35). Beaucoup de nouveaux habitants partagent les représentations négatives du quartier mais en s'y installant en bordure, ils ne considèrent pas qu'ils habitent le quartier Teisseire.

D'autres nouveaux arrivants ont saisi l'opportunité d'habiter un quartier qui promettait de changer radicalement. Mais, le sentiment d'habiter un quartier finalement *« pas comme les autres »*, où l'absence de mixité sociale et la violence persistent, prédomine dans le discours des habitants de la ZAC :

*« Y'a tout ce truc-là, qui plane, et qui est le fait de certaines personnes finalement mais qui pourrait entre guillemets, le climat du quartier et ça soit on met de côté, soit on vit avec.... je ne sais pas comment dire, c'est un peu bizarre parce que moi quand je vais au centre-ville, je me dis que les gens ils ne savent même pas ce qu'on est en train de vivre nous dans le quartier où on habite. Je trouve que... qu'il y a une forme de décalage. »* (Entretien habitant H03).

*« C'est un sentiment de certain. Mais qui est motivé parce que les gens ont l'impression qu'il n'y a pas cette mixité attendue et que le quartier n'est pas suffisamment attractif. Et qu'il reste un quartier à caractère assez social »* (Entretien habitant H03).

## 2.5 La désillusion d'un quartier revalorisé

---

Les habitants interviewés sont déçus par les résultats de la rénovation. Ils parlent souvent « d'actions de façade ». Ce qui a changé, ce sont les bâtiments. Leur situation sociale, quant à elle, n'a pas changé ou si peu :

*« On a beaucoup investi dans des murs, dans du béton, mais nous on n'a pas pris en compte nos besoins »* (Entretien habitant H14).

*« Y'a rien changé, la couleur des immeubles c'est tout »* (Entretien habitant H08).

*« On peut faire le plus beau quartier qu'on veut mais si les gens sont toujours dans leur misère... en fait...et qu'à côté de ça euh.... Après on subit entre guillemets... c'est une vie qui peut être difficile aussi au quotidien parce que certains ont pu subir des agressions, alors est-ce que ce sont des gens du quartier ou pas, ça c'est encore autre chose... des véhicules brûlés, des intrusions, donc des vols... voilà y'a ce sentiment d'insécurité »* (Entretien habitant H03).

Les habitants sollicités tout au long du processus de rénovation ont le sentiment que le projet n'était finalement pas pour eux :

*« Il y a eu des réunions publiques pour faire des enquêtes, et les gens ils ont demandé des choses mais qui n'ont jamais été respectées »* (Entretien habitant H14).

D'ailleurs, cette déception à l'égard des impacts sociaux de la rénovation et de la non-consideration des demandes sociales, présente dans les discours médiatiques et d'acteurs politiques critiques, conforte la représentation-type de la désillusion chez ces habitants.

La désillusion des habitants concerne l'abandon d'un espoir, entretenu à travers l'action publique par le projet urbain, qui aurait pu améliorer les conditions de vie des résidents :

*« Il faut distinguer les aménagements et la situation sociale des habitants »* (Entretien habitant H03).

*« Je partirai par exemple à Domaine dans les champs ! A la campagne où je serai un peu tranquille quand même. C'est fini, je ne peux plus vivre dans... »* (Entretien habitant H11).

*« La vie n'a pas changé... les façades... Ah, c'est bien on a eu des belles salles de bains aux normes enfin aux normes, un séjour ... Mais ce qui se passe, là ... »*  
(Entretien habitant H12).

En effet :

*« Le PNRU n'a pas changé la donne, et on a même plutôt assisté au cours des années 2000 à une accentuation des disparités de revenus entre les ZUS et leur environnement.[...] Les rapports annuels de l'ONZUS ne peuvent que présenter les mêmes chiffres d'année en année : la part des chômeurs, notamment des jeunes, la proportion des ménages vivant aux minima sociaux, les faibles niveaux et taux de scolarisation affichent toujours des écarts importants entre les ZUS et leurs agglomérations »* (Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale de la rénovation urbaine, 2013, p.50).

Les évaluations des projets de rénovation urbaine admettent que de nombreux habitants d'origine n'auraient pas vu leur situation s'améliorer et *« en outre, aucun effet positif sur l'emploi ou le revenu des ménages concernés n'aurait été démontré, l'emploi restant hors de portée pour la moitié des anciens résidents des sites concernés »* (Centre d'analyse stratégique, 2011, p.8). En ce qui concerne le quartier Teisseire, la médiatisation et toute la littérature dont il a été l'objet faisaient promettre des changements urbains et visibles comme levier de l'amélioration socio-économique des habitants. Mais qu'est-ce que les habitants attendaient véritablement de la rénovation urbaine ? La représentation de la désillusion ne trouve-t-elle pas sa source dans un malentendu quant aux intentions du projet ?

## CONCLUSION CHAPITRE 4

---

Le processus long du changement urbain d'un état du quartier en un autre avec la disparition des caractéristiques du grand ensemble a eu des effets sur la manière dont les habitants se représentent leur quartier. Le cadre théorique des représentations sociales mobilisé pour appréhender l'impact de cette métamorphose urbaine permet d'accéder à une réalité du quartier rénové et aux phénomènes sociaux qui s'y déroulent pour les individus (Adam, 2016, p.297). Les représentations-types forment un ensemble descriptif, régulateur et opératoire dont l'interprétation brosse le portrait du grand ensemble rénové (Ibid., p.383) mettant en exergue les effets du projet urbain. Elles révèlent la pensée sociale des enquêtés, leurs valeurs et opinions au regard du quartier et donnent accès au sens donné par les habitants à ces espaces. Le dispositif d'analyse des Baromètres des quartiers, pour identifier les représentations avant la rénovation urbaine, participe, au titre de la comparaison, à l'identification de l'impact du projet sur les représentations actuelles. Ainsi, le discours des habitants avant et après la rénovation urbaine fait apparaître la diversité et parfois la contradiction des représentations sociales, leur transformation ou leur disparition.

La théorie du noyau central (Abric, 1994) nous rappelle que la représentation sociale est un concept dynamique. Les éléments centraux, stables et peu négociables, résistent au changement alors que les éléments périphériques sont ancrés dans la réalité, évoluent en fonction du contexte. C'est par leur intermédiaire que le noyau central, donc la représentation, peut être modifié. Les transformations urbaines dans le quartier Teisseire ont suffisamment modifié l'environnement des habitants pour que certaines représentations aient disparu et d'autres émergé.

Avant la rénovation, Teisseire apparaît comme un quartier « à « *l'image éclatée et contrastée* », *divisé entre une population d'anciens nostalgiques d'un âge d'or du quartier (ouvriers issus de l'immigration italienne et maghrébine travaillant à l'usine Schneider) et pour qui le quartier n'a eu cesse de se dégrader, et une population installée plus récemment, et qui ne semble pas vouloir y rester* » (Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole, 2015, p.39). Teisseire se présente comme un quartier « populaire », « mais pas comme cela s'entendait dans le temps, sympathique familial, convivial » (Baromètre de 2006, p.10) mais déstructuré, comme les organisations, les partis, associations, idéologies et mouvements qui en étaient les porteurs.

En 2014, alors que la rénovation urbaine du quartier est quasiment aboutie, l'image de Teisseire s'améliore mais présente un bilan en demi-teinte. En effet, les logements, les espaces extérieurs et le cadre de vie des habitants sont améliorés. Pour les habitants « *ce qu'a changé la rénovation urbaine, c'est clairement le paysage, moins de squats dans les allées, plus de sécurité grâce aux interphones, plus beau, moins d'appréhension par rapport à l'image du quartier* » (Ibid., p.77). Un phénomène d'attractivité du quartier est suffisamment amorcé pour que des opérateurs privés réalisent des programmes de logements en accession sociale ou libre, à la frange de Teisseire.

*« Il y a des gens de l'extérieur, on est mélangé. Il y a des gens de l'extérieur et des gens qui ont été longtemps à Teisseire. Un pari oui »* (Entretien habitant H14).

Cependant, même si la réputation du quartier s'est améliorée, elle reste fragile, souvent rattrapée par la médiatisation des violences qui s'y déroulent. Ainsi, en 2014, 60 % des habitants ayant emménagé dans le quartier depuis moins de 5 ans souhaitent le quitter à plus ou moins long terme (Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole, 2015).

La présente recherche a permis de montrer que les transformations urbaines du quartier ont eu des effets sur les représentations sociales des habitants. De la sorte, la représentation d'un quartier entité a disparu avec le développement d'un nouveau quartier et de nouveaux modes d'habiter, plaçant les habitants « *dans une situation de conflit, de transition, où co-existent le passé et l'avenir, où les contradictions sont nombreuses entre les modèles traditionnels et les conduites présentes* » (Coing, 1976, p.22). La rénovation urbaine basée sur la notion d'unité résidentielle, les démolitions et les reconstructions, a bouleversé la représentation du quartier-entité, espace urbain homogène, en la remplaçant par celle d'un quartier hétérogène, aux frontières multiples, internes, et composé d'en-clos. Les inégalités d'intervention urbaine au sein du quartier l'ont implicitement hiérarchisé et créé des sous-ensembles coupés du reste du quartier. Les principes urbains ont favorisé le repli sur soi et le glissement vers un espace-logement privilégié (Duarte, 2000, p.38), bouleversé la nature et l'intensité des relations sociales et ainsi conforté la représentation du quartier-bulles. La rénovation urbaine a engagé une transformation profonde de l'organisation sociale du quartier basée sur des principes d'affiliation et des formes de solidarité, fragilisant les liens et les ressources internes des populations. De plus, les représentations d'un nouveau quartier en déclassé et d'une désillusion d'un quartier revalorisé ont émergé indiquant que la



rénovation urbaine n'a pas complètement revalorisé le quartier. Également, des représentations en ont remplacé d'autres. Avec la rénovation de l'espace urbain et de l'habitat, la représentation d'un quartier (quasi) amélioré a suppléé la représentation du quartier « destroyed ». Cependant, la démolition de bâtiments connus comme lieux de trafics, la résidentialisation et les principes d'aménagement des espaces publics susceptibles de renforcer la sécurité n'ont pas atténué le phénomène de délinquance pour que la représentation d'un quartier insécuré soit altérée. Quant à la fragilité du quartier du point de vue de sa capacité à être intégré au reste de la ville.

*Les acteurs tendent à surestimer les effets que l'on peut attendre des actions réalisées, qu'il s'agisse de l'intégration urbaine à l'environnement liée au désenclavement, des relations sociales générées par les nouveaux équipements, de la mixité sociale produite par la diversification des formes d'habitat. Encore une fois, cela ne signifie pas que ces actions n'ont pas des effets positifs très intéressants, mais il convient d'être plus mesuré quant à leur efficacité » (Allen & Duret, 2011, p.18).*

En 2006, le Baromètre des quartiers définissait Teisseire comme un quartier « *au milieu du gué, éclaté, en ajustement* » (p.9) Les transformations urbaines ont bouleversé la vie des habitants notamment les démolitions qui ont provoqué les délogements ou le déplacement d'habitant, et l'arrivée d'une nouvelle population. Au terme de la rénovation urbaine, les représentations-types des habitants dessinent un territoire socio-spatial à la fois fragmenté, et rétracté et recroquevillé sur lui-même. Aussi, après toutes ces années de chantier, « *est-ce que les gens considèrent que les contreparties, effectivement, elles ont été à la hauteur de ce qu'ils ont perdu ou pas ?* » (Entretien technicien T10)



## CONCLUSION GÉNÉRALE

---



Le « succès incontestable » de la rénovation urbaine est discutable à bien des égards notamment « *au regard des informations disponibles, lesquelles sont bien trop limitées pour fonder une évaluation rigoureuse* » (Epstein, 2014a, p.286). L'évaluation de la politique de la ville a fait l'objet de nombreux rapports plutôt enclins à légitimer l'action publique. Abordée différemment sous l'angle de la qualité urbaine (Bonetti et al., 2011), ou encore interrogée par le biais des impacts sociaux, notamment la mobilité résidentielle (Lelévrier, 2014), la politique de la ville suscite encore de nombreuses interrogations quant à ses effets.

L'objet de la présente thèse est d'interroger les effets de la rénovation urbaine en termes de représentations sociales. Est-ce que cette politique publique a réussi à changer l'image des quartiers de grands ensembles et quelle est la manière dont les habitants se les représentent. Est-ce que les transformations urbaines ont changé les représentations des habitants à l'égard du quartier rénové ? De quelle manière la rénovation urbaine des quartiers a-t-elle impacté les représentations sociales de leurs habitants ? Quelles sont les raisons de ces impacts ? La présente thèse se consacre à questionner l'impact des transformations urbaines des quartiers en termes de représentations sociales, et particulièrement à comprendre comment leurs habitants se représentent leur quartier rénové.

### **La rénovation urbaine inscrite dans un registre « spatialiste ».**

La rénovation urbaine engagée dans le cadre de la politique de la ville pourrait être qualifiée de « spatialiste », considérant l'intervention urbaine comme « *l'instrument principal non-seulement du bien ou du mal habiter, mais également du bien et du mal vivre tout court* » (Chalas, 1998, p.209). Henri Lefebvre (1966) définit « *l'idéologie spatiale comme un système de significations de la réalité spatiale, produit d'une « stratégie politique » qui imposerait leurs représentations, voire leurs besoins et aspirations aux classes dominées* » (Busquet, 2012, p.3), faisant de l'action urbaine une idéologie spatiale visant l'aliénation dans l'espace. La démarche spatialiste, « *en postulant un déterminisme causal entre l'espace et les faits sociaux, consiste à décréter que, les problèmes sociaux s'inscrivant et étant visibles dans l'espace, l'espace les induit, et c'est sur l'espace physique, bâti, que l'on doit agir pour les résoudre* » (Ibid., p.5). De la sorte, la forme urbaine pouvant à elle seule transformer la société a guidé l'édification des grands-ensembles et s'est poursuivie à travers la mise en œuvre des projets urbains de la politique de la ville depuis les années 1970 jusqu'à la loi « Borloo ». La rénovation

urbaine devient le levier d'intervention privilégié ciblant la résolution des problèmes sociaux dans les quartiers.

*« L'enjeu du PNRU dépasse la simple amélioration des conditions de logement et du cadre de vie des habitants : il s'agit de transformer, dans un même mouvement, l'ensemble des facteurs menaçant la cohésion sociale des ZUS, et ainsi d'intervenir parallèlement sur l'urbanisme, le peuplement et le fonctionnement social des quartiers. Le programme de rénovation urbaine est donc mû par un objectif de transformation sociale par l'urbain » (Kertudo, 2018, p.8).*

Il est possible d'affirmer que les diagnostics urbains et sociaux des quartiers de la politique de la ville et la mise en œuvre expérimentale et opérationnelle des objectifs de la rénovation urbaine des quartiers de grands ensembles servent aussi de manière globale les politiques d'aménagement du territoire. Ces espaces urbains particuliers et circonscrits, combinant des atouts urbains et des dysfonctionnements de tout ordre, présentent l'intérêt d'être un concentré des questions urbaines posées à l'échelle de la ville et des agglomérations ainsi que d'être des espaces d'investigation urbaine à titre expérimental.

De nombreux nouveaux métiers autour de la politique de la ville émergent. Tous entendent bien changer la situation des quartiers par le biais de l'action urbaine, *« depuis la définition des objectifs jusqu'à la livraison du projet réalisé, en passant par la mise en place des outils institutionnels et opérationnels appropriés [...] » (Chalas, 1998, p.210)* selon une détermination qui n'entend pas être remise en question. Cependant, cet urbanisme épouse une forme d'autoritarisme d'experts, un parti pris qui ne soumet pas le projet au débat public. A Teisseire, l'action urbaine apparentée à la démarche « spatialiste » a eu des effets sur l'état de l'espace, du bâti, sur la forme urbaine, la forme d'habitat, mais n'a pas eu, ou trop peu, d'effet sur la vie sociale, les pratiques habitantes, les sociabilités, les problèmes économiques et sociaux.

Les représentations-types des acteurs de la politique de la ville quant aux phénomènes sociaux et urbains à l'œuvre dans les quartiers de la politique de la ville ont permis de justifier la rénovation urbaine telle que déployée à partir des années 2000 (Duarte, 2021). Ces territoires présentent des dysfonctionnements assez similaires malgré la particularité du contexte de chaque site : quartiers enclavés (pas forcément éloignés du centre-ville), victimes

de coupures urbaines, population en difficulté, absence de limites entre le public et le privé, habitat obsolète ou ayant mal vieilli, nécessité de mixité au travers de l'habitat (locatif social, accession, programme privé) et des activités de commerces et de services, etc. Le remodelage foncier ou la métamorphose du bâti, les formes architecturales et urbaines, cherchent à « réparer » les inepties du Mouvement moderne en retrouvant les règles de la ville « ordinaire ». Au regard de l'action urbaine ainsi déployée apparaissent des ambitions quasi systématiques pour régler les dysfonctionnements des quartiers. Effectivement, la restructuration du tissu urbain et le désenclavement du quartier par le remaillage des voies, la desserte en transport en commun, la création de percées visuelles, n'atténuent pas forcément les frontières sociales, ou encore la création d'une place, identifiée comme lieu fédérateur du quartier et favorisant les relations sociales, peut ne profiter qu'à l'usage d'une catégorie d'habitant et ne présenter aucune mixité sociale ou d'usages (Bonetti et al., 2011.).



*Figure 55. Place Allende, espace fédérateur en interface entre le quartier Teisseire et le quartier Malherbe.  
Source : Photo de l'auteure le 21/02/2021 à 9h.*

### Une action urbaine spectaculaire pour un résultat mitigé

*« Si le succès du PNRU peut ainsi être présenté comme incontestable, c'est d'abord parce que ses réalisations sont visibles, à la mesure du caractère spectaculaire de la disparition des traces du passé dans un nuage de poussière et une odeur de poudre » (Epstein, 2012a, p.57)*

En 2014, l'ONZUS a présenté une analyse détaillée de la situation des quartiers et de leurs habitants ayant bénéficié des dispositifs de la politique de la ville. Cette analyse apparaît contrastée et révèle une réalité économique et sociale toujours difficile avec un taux de pauvreté trois fois plus élevé que dans le reste du territoire. Les données concernant les quartiers prioritaires semblent indiquer qu'ils seraient, sur différents points, encore plus en difficulté que les ZUS. Au regard de ce constat, Renaud Epstein déclare :

*« Avec le vote de la loi Borloo, l'approche transversale a été supplantée par une approche descendante dont le PNRU a été la pièce maîtresse. Ce programme piloté par une agence nationale a mobilisé des ressources colossales (45 milliards d'euros, dont 12 milliards d'euros de subventions nationales) pour des opérations de démolition-reconstruction qui devaient, en banalisant la forme urbaine et le parc de logement de 500 quartiers, aboutir à la « restauration » d'une mixité sociale parée de toutes les vertus. L'évaluation de la rénovation urbaine n'a, hélas, pas été à la hauteur des enjeux et des moyens mobilisés. Treize ans après le lancement d'un programme qui devait initialement prendre fin en 2008, ses effets et son impact sur le peuplement des quartiers et le destin de leurs habitants demeurent – et demeureront – très incertains » (2014b, p.164).*

La rénovation urbaine des quartiers prioritaires, placée au cœur des débats politiques et objet de nombreux ouvrages de sociologie, d'urbanisme, d'architecture, fait polémique dans les faits mais consensus dans sa mise en œuvre. De nombreux projets amorcés dans les années 2000 sont loin d'être achevés mais la transformation urbaine des quartiers est visible (surtout par le biais de la démolition des grands ensembles et la reconstruction de bâtiments neufs). Cependant, si le paysage urbain change, la situation sociale des habitants reste difficile et la mixité sociale objectivée apparaît compliquée à atteindre. Le paradoxe relatif à la rénovation urbaine demeure, entre autres, dans le postulat que l'action spatiale peut résoudre les questions sociales.



Après deux décennies, les acteurs de la politique de la ville dans le quartier Teisseire expriment un avis tout aussi mitigé quant à la réussite du projet urbain :

*« La précarité, la fragilité des habitants et la délinquance sont toujours très présentes. Cependant le quartier connaît un attrait par rapport à d'autres QPV de Grenoble »* (Entretien technicien T1) ;

*« En vidant la tour le trafic s'est déporté (en autre place Allende mais aussi sur le quartier Jouhaux à proximité »* (Entretien technicien T4) ;

*« La difficulté, je pense globale du secteur par rapport à ce qui était imaginé quand justement il y avait toute cette énergie pour le faire évoluer il y a une quinzaine d'années, c'est que malheureusement, comme sur d'autres secteurs fragiles à Grenoble, on n'a pas eu d'embellie économique au niveau de la situation de nos locataires, qui comme partout continuent à se paupériser et on a beaucoup de phénomènes liés à l'économie souterraine qui pèse fort sur le confort quotidien de nos locataires. Alors ça dépend des adresses mais on a une ou deux adresses où ça été très compliqué. Donc voilà, mais ça...je dirai malheureusement il suffit qu'il y ait un peu de phénomène de cette nature là pour mettre à mal toute la qualité et la valeur...le confort complémentaire qu'on a pu amener avec nos interventions sur le bâti »* (Entretien technicien T7).

Si l'action urbaine n'a pas toujours eu les effets attendus, le recours aux représentations sociales avant et après la rénovation urbaine du quartier Teisseire, tente d'apprécier les changements produits par l'action urbaine. La présente recherche montre que la rénovation urbaine peut impacter les représentations sociales du quartier mais que certaines résistent au changement, que les représentations particulières de dévalorisation des quartiers de la politique de la ville mobilisées par les professionnels justifient les actions urbaines, et qu'elles diffèrent de celles des habitants de ces quartiers.

### **Mais des représentations habitantes transformées par l'action urbaine.**

Il apparaît indéniable que la rénovation urbaine du quartier Teisseire a transformé la physionomie des grands ensembles et des espaces extérieurs qui le composaient. En effet :

*« A la différence des actions d'animation, de prévention, d'éducation ou d'insertion développées dans les mêmes quartiers, invisibles pour ceux qui n'y résident pas, la rénovation urbaine produit -comme le soulignent à raison ses promoteurs- « des transformations visibles », « des métamorphoses que chacun peut voir » dans les grands ensembles » (Epstein, 2012a, p.58).*

Par conséquent, certaines représentations sociales des habitants de ces quartiers ont pu se transformer, d'autres perdurer, et de nouvelles ont pu émerger.

Concernant les représentations sociales à l'égard de l'insécurité, de la vie sociale, des difficultés économiques, les transformations urbaines ont eu peu d'impact :

*« On a embelli le ..., on a travaillé sur le visuel, mais on n'a pas travaillé sur le cœur du quartier, qui fait battre le quartier c'est les gens c'est leur vie... » (Entretien habitant H01).*

Ainsi, la présente thèse permet de rendre compte d'une réalité du quartier, hier et aujourd'hui, et d'appréhender les changements qui s'y opèrent, d'identifier *« des états de quartier et des processus d'évolution »* (Duarte, 2021, p.72). La rénovation urbaine a impacté les représentations sociales des habitants mais pas forcément dans le sens attendu par les acteurs de la politique de la ville. A titre d'exemple, le désenclavement du quartier opéré par le biais d'une restructuration de la trame urbaine permise par la démolition de bâtiments et le remodelage foncier, n'a pas empêché le repli social à l'échelle du logement et la formation de « bulles » hermétiques ou encore, n'a pas effacé les frontières socio-spatiales au sein du quartier et à l'échelle de la ville.

### **Un nouveau volet urbain de la politique de la ville.**

*« Hors projet imaginaire, il n'est pas absence de projet mais exigence quant à la manière de faire du projet, autre manière de se soucier de l'intérêt général, en se donnant le temps et l'espace pour le composer » (Chalas, 1998, p.206).*

Les grandes périodes de la politique de la ville ont dessiné tour à tour des orientations stratégiques tantôt valorisant les quartiers et leurs ressources endogènes (HVS, DSQ), tantôt visant l'exclusion socio-spatiale à l'échelle de la ville (GPV) et la réduction des écarts entre les

quartiers et leur environnement (PNRU) en intervenant sur la forme urbaine et le peuplement des grands ensembles (Epstein & Kirszbaum, 2019). L'évolution de cette politique publique « *dont les objectifs, les cibles et les instruments révèlent des lectures évolutives* » (Ibid., p.27) du problème des quartiers de grands ensembles met en évidence son tâtonnement depuis plusieurs décennies. L'adoption de la loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine du 21 février 2014, dite « loi Lamy » :

*« Réunit dans un même texte les ambitions qui ont guidé successivement la politique de la ville depuis ses origines : encouragement des démarches participatives avec la création d'un conseil citoyen dans chaque quartier prioritaire ; territorialisation des politiques publiques dans le cadre du pilotage intercommunal de la politique de la ville ; banalisation urbaine et mixité sociale par la rénovation urbaine »* (Ibid., p.35).

Aujourd'hui, le NPNRU touche au total 3 millions d'habitants résidant dans 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dont 85 % étaient déjà concernés par le PNRU. Au-delà du changement de vocable, l'évolution notable du NPNRU concerne une contractualisation en deux temps avec une première étape avant la convention opérationnelle dite « protocole de préfiguration » permettant d'ancrer le projet urbain dans le contexte territorial, un portage des projets au niveau de l'agglomération plutôt qu'au niveau de la commune et surtout une volonté forte d'associer les habitants dans la conception et à la mise en œuvre des projets avec notamment, la création des conseils citoyens et des maisons de projet (ANRU, 2022). L'incidence des actions urbaines précédentes sur les situations des quartiers étant mitigée, la stratégie de l'action publique à travers le NPNRU consiste à placer les habitants au cœur des projets urbains. Cependant, les professionnels de la politique de la ville et les élus ne sont pas toujours enclins à reconnaître la capacité des habitants à contribuer aux politiques publiques (Bresson, 2014, p.7).

*« La place croissante de la négociation dans les projets architecturaux et urbains engage chacun au « savoir agir ensemble » afin que les réponses apportées, d'un point de vue théorique comme pratique, puissent répondre favorablement aussi bien aux attentes des usagers et des habitants qu'aux multiples contraintes économiques, politiques et sociales existantes dans ce domaine »* (Chombart De Lauwe, 2012, p.8).

Il n'est pas encore question de mettre en œuvre un « *urbanisme à pensée faible* » comme le définit Yves Chalas (1998, p.214), c'est à dire un urbanisme qui « *se prémunit contre le fossé qui classiquement sépare les forums de débat, où l'opinion des habitants est mobilisée, des institutions où, parce qu'elles sont spécialisées et fonctionnelles, les projets ont toujours été effectivement négociés et décidés* » afin de « *rendre moins éloignées l'une de l'autre démocratie participative et démocratie représentative* ». La compréhension de la réalité de l'espace urbain des quartiers rénovés par le biais des représentations sociales des habitants montre, et que « *le quartier (et avec lui la ville dans son ensemble) n'est plus, ou n'est plus seulement ou prioritairement, l'aire d'application technique d'une théorie urbaine qui souhaite faire advenir une forme spatiale* » (Ibid.).

Même si le législateur cherche à repenser une meilleure gouvernance publique en considérant l'expertise des habitants, dans la majorité des cas, cette prise en compte est marginale car les projets sont souvent déjà très aboutis. C'est pourquoi, la pratique urbaine ne doit plus seulement consister « *à livrer en expert des solutions* » (Chalas, 1998, p.210) sans les soumettre au débat public et à la négociation. Une démarche qui admet la prise en compte de l'expertise des usagers et des habitants tend à se développer depuis les premiers constats relatifs aux projets de rénovation urbaine. Cependant, le débat public doit être installé le plus en amont des projets, peut-être même avant toute émergence de projet. Mais in fine, est-il possible de construire des espaces où la négociation des projets de renouvellement urbain devient possible au regard du cadre réglementaire de l'ANRU ?

Le nouveau volet de la politique de la ville qui s'ouvre avec le NPNRU, permet-il de capitaliser les enseignements tirés des démarches de rénovation urbaine déjà mises en œuvre ?

Cette thèse soulève encore de nombreuses questions quant à la manière de produire de l'urbain avec toutes les parties prenantes et d'envisager de nouvelles démarches d'évaluation de l'impact des actions urbaines. C'est dans ce cadre que le recours aux représentations sociales qui donnent accès à un récit qui vient du bas, apparaît comme incontournable.



*Figure 56. Image extraite du documentaire « D'origine contrôlée », réalisé par Catherine Di leo Faycal Boubeker Frédéric Roche Najib Kebâïli.*



## BIBLIOGRAPHIE

---





## OUVRAGES

---

- Abric, J.-C. (1994). *Pratiques sociales et représentations*. Presse Universitaire de France.
- Abric, J.-C. (2003). L'étude expérimentale des représentations sociales. Dans D. Jodelet (Éd.). *Les représentations sociales* (pp. 203-223). Presses Universitaires de France.
- Abric, J.-C. (2019). *Psychologie de la communication : théories et méthodes*. Dunod.
- Andres L. (2010). La trajectoire d'un quartier délaissé, devenu référence urbanistique. Le quartier de Teisseire à Grenoble. Dans P. Duarte (Dir.). *Les démolitions dans les projets de renouvellement urbain. Représentations, légitimités et traductions* (pp. 135-170). L'Harmattan.
- Apostolidis, T. (2005). Représentations sociales et triangulation : enjeux théorico-méthodologiques. Dans J. C. Abric (Éd.). *Méthodes d'étude des représentations sociales* (pp. 13-35). Érès.
- Authier, J., Bacqué, M. et Guérin-Pace, F. (2007). *Le quartier*. La Découverte.
- Avenel, C. (2010). *Sociologie des quartiers sensibles*. Armand Colin.
- Avenel, C. (2013). La politique de la ville en quête de réforme. *La vie des idées*.
- Backouche, I., Ripoll, F., Tissot, S. et Veschambre, V. (2016). *Dimension spatiale des inégalités*. Presses universitaires de Rennes.
- Bardin, L. (1977). *L'analyse de contenu*. Presses universitaires de France.
- Bardin, L. (2013). Analyse des résultats à un test d'association de mots : stéréotypes et connotations. Dans L. Bardin (Dir.). *L'analyse de contenu* (pp. 55-61). Presses Universitaires de France.
- Baumont, C. et Huriot, J. M. (1995). *La ville abstraite : une analyse des représentations théoriques de la ville*. Laboratoire d'analyse et de techniques économiques (LATEC).
- Begag, A. et Delorme, C. (1994). *Quartiers sensibles*. FeniXX.
- Calvino, I. (1996). *Les villes invisibles*. Seuil.
- Canteux, C. (2014). *Filmer les grands ensembles. Villes rêvées, villes introuvables : une histoire des représentations audiovisuelles des grands ensembles, milieu des années 1930-début des années 1980*. Créaphis.
- Cattedra, R. (2017). Bidonville : Paradigme et réalité refoulée de la ville du XXe siècle. Dans J.-C. Depaule (Éd.). *Les mots de la stigmatisation urbaine* (p. 123-163). La Maison des sciences de l'homme.
- Choay, F. (1965). *L'urbanisme : utopies et réalités : une anthologie*. Seuil.

- Choay, F. (1996). De la démolition. Dans B. Fortier (Dir.). *Métamorphoses parisiennes* (pp. 11-28). Paris : Picard, Pavillon de l' Arsenal.
- Choffel, P. (2004). Observatoire national des zones urbaines sensibles. *Paris, Éditions de la Délégation interministérielle à la ville.*
- Chombart de Lauwe, P.-H. (1952). *Paris et l'agglomération parisienne* (Vol. 1). Presses universitaires de France.
- Chombart de Lauwe, P.-H. (2012). Le projet négocié. *Plan Urbanisme Construction Architecture.*
- Chombart de Lauwe, M.-J. (1979). *Un monde autre, l'enfance : de ses représentations à son mythe.* FeniXX.
- Coing, H. (1976). Rénovation urbaine et changement social : L'îlot n° 4, Paris 13e. FeniXX.
- Comeau, Y. (1994). L'analyse des données qualitatives. *Cahiers du CRISES, Études théoriques.*
- Coriat, B. (1979). *L'atelier et le chronomètre : Essai sur le taylorisme, le fordisme et la production de masse.* Christian Bourgois, Paris.
- Dargent, C. (2011). *Sociologie des opinions.* Armand Colin.
- De Jarcy, X. (2019). *Les abandonnés : histoire des « cités de banlieue ».* Albin Michel.
- De Rosa, A. (2005). Le « réseau d'associations ». Dans J.-C. Abric (Dir.). *Méthodes d'étude des représentations sociales* (pp. 81-117). Érès.
- De Tarde, G. (1901). *L'opinion et la foule.* Paris : Alcan.
- Doise, W. (1986). Les représentations sociales : définition d'un concept. Dans W. Doise et A. Palmonari (Dir.). *L'étude des représentations sociales* (pp 81-94). Delachaux et Niestlé.
- Donzelot, J. (2012). *À quoi sert la rénovation urbaine ?* Presses universitaires de France.
- Donzelot, J. (2013). *La France des cités, le chantier de la citoyenneté urbaine.* Fayard.
- Donzelot, J., Mével, C. et Wyvekens, A. (2003). *Faire société. La politique de la ville aux États-Unis et en France.* Le Seuil.
- Dufaux, F., et Fourcaut, A. (2004). *Le monde des grands ensembles.* Créaphys.
- Dufaux, F., Fourcaut, A. et Skoutelsky, R. (2003). *Faire l'histoire des grands ensembles : bibliographie 1950-1980.* ENS éditions.
- Eck, J. F. (2009). *Histoire de l'économie française : de la crise de 1929 à l'euro.* Armand Colin.
- Effosse, S. (2003). *L'invention du logement aidé en France : l'immobilier au temps des Trente Glorieuses.* Institut de la gestion publique et du développement économique.

- Epstein, R. (2012a). ANRU : mission accomplie ? Dans. Donzelot, J. (Éd.). *À quoi sert la rénovation urbaine* (pp. 51-97). Presses universitaires de France.
- Epstein, R. (2013). *La rénovation urbaine. Démolition-reconstruction de l'État, Gouvernances*, Paris : Presses de Sciences Po.
- Epstein, R. (2014a). La rénovation urbaine est-elle évaluable ? Dans A. Deboulet et C. Lelévrier (dir.). *Rénovations urbaines en Europe* (pp.285-289). Presses universitaires de Rennes.
- Epstein, R. (2014b). La « nouvelle politique de la ville » au prisme des évaluations du passé. Dans T. Kirszbaum (Éd.). *En finir avec les banlieues ? Le désenchantement de la politique de la ville* (pp.158-171). L'aube.
- Epstein, R. (2022). *On est bien arrivés. Un tour de France des grands ensembles*. Le Nouvel Attila.
- Faucheux, C. et Moscovici, S. (2017). *Psychologie sociale théorique et expérimentale*. De Gruyter Mouton.
- Flament, C. (2003). Structure et dynamique des représentations sociales. Dans D. Jodelet (Éd.). *Les représentations sociales* (pp. 224-239). Presses Universitaires de France.
- Flament, C. et Rouquette, M. L. (2003). *Anatomie des idées ordinaires : comment étudier les représentations sociales*. Armand Colin.
- Fleury, L. (2016). *Max Weber*. Presses universitaires de France.
- Foret, C. et Porchet, F. (2001). *La réhabilitation urbaine : Dossier documentaire*. Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction.
- Fourastié, J. (1979). *Les trente glorieuses : ou la Révolution invisible de 1946 à 1975*. Fayard.
- Gaymard, S. (2021). *Les fondements des représentations sociales : sources, théories et pratiques*. Dunod.
- Genestier, P. et Baudin, G. (2002). *Banlieues à problèmes. La construction d'un problème social et d'un thème d'action publique*. La Documentation Française.
- Gravier, J.-F. et Dautry, R. (1947). *Paris et le désert français*. Le Portulan.
- Guimelli, C. (1994). *Structures et transformations des représentations sociales*. Delachaux-Niestlé.
- Guimelli, C. (1999). Organisation des cognitions et pensée sociale. Dans C. Guimelli (Éd.). *La pensée sociale* (pp. 79-107). Presses Universitaires de France.
- Hall, E. T. (1966). *The Hidden Dimension*. New York, Doubleday. [(1971). *La Dimension cachée*. Seuil]

- Herzlich, C. (2019). *Santé et maladie. Analyse d'une représentation sociale*. De Gruyter Mouton.
- Hirsch, B. (1990). *L'invention d'une ville nouvelle : Cergy-Pontoise, 1965-1975 : récit d'un témoin*. Presses Ponts et Chaussées.
- Houard, N. (2012). Au nom de la mixité sociale. Dans Donzelot, J. (Éd.). *À quoi sert la rénovation urbaine* (pp. 25-38). Presses universitaires de France.
- Jambard, P. (2008). *Un constructeur de la France du XXe siècle : La Société Auxiliaire d'Entreprises (SAE) et la naissance de la grande entreprise française de bâtiment (1924-1974)*. Presses Universitaires de Rennes.
- Jane, J. (1961). *Déclin et survie des grandes villes américaines*. Parenthèses.
- Jodelet, D. (1986). Fou et folie dans un milieu rural français : une approche monographique. Dans W. Doise et A. Palmonari. (Éds.). *L'étude des représentations sociales* (pp. 171-192). Neuchâtel : Delachaux & Niestlé.
- Jodelet, D. (2003a). *Les représentations sociales*. Presses universitaires de France.
- Jodelet, D. (2003b). Aperçus sur les méthodologies qualitatives. Dans S. Moscovici et F. Buschini (Éds.). *Les méthodes des sciences humaines* (pp.139-164). Presses universitaires de France.
- Jodelet, D. (2006). Place de l'expérience vécue dans les processus de formation des représentations sociales. Dans V. Haas (dir.). *Les savoirs du quotidien*. (pp. 235-255). Presses universitaires de Rennes.
- Jovic, L. (2012). Représentations (sociales). Dans M. Formarier (Éd.). *Les concepts en sciences infirmières* (pp. 265-267). Toulouse : Association de Recherche en Soins Infirmiers.
- Kaës, R. (1963). *Vivre dans les grands ensembles ; préface. de P.-H. Chombart de Lauwe*. Éditions ouvrières.
- Kalampalikis, N. (2005). L'apport de la méthode Alceste dans l'analyse des représentations sociales. Dans J. C. Abric (Éd.). *Méthodes d'étude des représentations sociales* (pp. 147-163). Érès.
- Kalampalikis, N. (2019). *Serge Moscovici : Psychologie des représentations sociales*. Archives contemporaines.
- Kalampalikis, N. et Apostolidis, T. (2016). La perspective sociogénétique des représentations sociales. Dans G. Le Monaco, S. Delouée et P. Rateau (Éds.). *Les représentations sociales : théories, méthodes et applications* (pp. 69- 84). Bruxelles, De Boeck.

- Kirszbaum, T. (2015). *En finir avec les banlieues ? Le désenchantement de la politique de la ville*. L'Aube.
- Klein, R. (2011). *Les grands ensembles : une architecture du XXe siècle*. D. Carré.
- Le Corbusier (1929). *Le Corbusier et Pierre Jeanneret, œuvre complète : 1946-1952* (Vol. 5). Girsberger.
- Le Corbusier (1957). *La Charte d'Athènes : suivi de : Entretien avec les étudiants des écoles d'Architecture*. De Minuit.
- Le Corbusier (1972). *Manière de penser l'urbanisme* (Vol. 2). Gonthier.
- Ledrut, R. (1973). *Les images de la ville*. Anthropos.
- Lelévrier, C. et Deboulet, A. (2014). *Rénovations urbaines en Europe*. Presses universitaires de Rennes.
- Lelévrier, C. et Guigou, B. (2005). Les incertitudes de la résidentialisation : Transformation des espaces et régulation des usages. Dans B. Haumont et A. Morel (Éds.). *La société des voisins : Partager un habitat collectif*. Éditions de la Maison des sciences de l'homme.
- Lelévrier, C. et Noyé, C. (2012). La fin des grands ensembles ? Dans J. Donzelot (Éd.). *À quoi sert la rénovation urbaine* (pp. 185-218). Presses universitaires de France.
- Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. The MIT Press
- Mannoni, P. (2016). *Les représentations sociales*. Presses universitaires de France.
- Masboungi, A. et de Gravelaine, F. (2005). *Régénérer les grands ensembles*. La Villette.
- Moliner, P. (1996). *Images et représentations sociales : De la théorie des représentations à l'étude des images sociales* (Vol. 12). Presses universitaires de Grenoble.
- Moliner, P. (2016). *Psychologie sociale de l'image*. Presses universitaires de Grenoble.
- Moliner, P. et Guimelli, C. (2015). *Les représentations sociales. Fondements historiques et développements récents*. Presses universitaires de Grenoble.
- Morisset, L. K. (2011). *La ville : Phénomène de représentation* (Vol. 5). Presse de l'université de Québec
- Moscovici, S. (1976). *La psychanalyse, son image et son public* (2e éd.). Presses universitaires de France.
- Moscovici, S. (1986). l'ère des représentations sociales. Dans W. Doise et A. Palmonari (Éds.). *L'étude des représentations sociales* (pp. 171-192). Neuchâtel : Delachaux & Niestlé.

- Moscovici, S. (2003). Des représentations collectives aux représentations sociales : éléments pour une histoire. Dans D. Jodelet (Éd.). *Les représentations sociales* (pp. 79-103). Presses Universitaires de France.
- Moscovici, S. (2013). *Le scandale de la pensée sociale : Textes inédits sur les représentations sociales réunis et préfacés par Nikos Kalampalikis* (Vol. 28). École des hautes études en sciences sociales.
- Moscovici, S., & Vignaux, G. (1994). Le concept de Thématas. Dans C. Guimelli (dir.). *Structures et transformations des représentations sociales* (pp. 25-72). Neuchâtel : Delachaux et Niestlé.
- Newman, O. (1972). *Defensible space: People and design in the violent city*. Architectural Press.
- Panerai, P., Castex, J. et Depaule, J. C. (1997). *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*. Parenthèses.
- Paresys, I. (2008). *Paraître et apparences en Europe occidentale du Moyen Age à nos jours* (Vol. 1041). Presses universitaires du Septentrion.
- Piaget, J. (1935). *La naissance de l'intelligence chez l'enfant*. Delachaux et Niestlé.
- Pinson, D. (1989). *Voyage au bout de la ville, histoires, décors et gens de la ZUP*. ACL Crocus.
- Ratouis, O. (2008). Les Trente Glorieuses : figures et usages de l'utopie. Dans Chassaing, P. et Schoonbaert, S. (Éds). *L'urbanisme des idées aux pratiques (XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles)* (pp 153-161). Presses universitaires de Rennes.
- Ratouis, O. (2011). Énoncer, découper, valoriser : « ZUP » ou les variations d'une catégorie administrative déshéritée. Dans I. Backouche, F. Ripoll, S. Tissot et V. Veschambre (Éds.). *Dimension spatiale des inégalités*. Presses universitaires de Rennes.
- Rizkallah, É. et Collette, K. (2015). *Représentations sociales et études du discours : réflexions sur quelques complémentarités conceptuelles et analytiques* (vol.4). TrajEthos.
- Rouquette, M. L. (2009). *La pensée sociale*. Érès.
- Salès-Wuillemin, E. (2007). Catégorisation et représentations sociales. Dans M. Bromberg et A. Trognon (Éds.). *Cours de psychologie sociale 2*, (pp. 7-32). Presses universitaires de France.
- Schnapper, D. (2012). Élaborer un type idéal. Dans S. Paugam (Ed.). *L'enquête sociologique* (pp. 291-310). Presses universitaires de France.

- Semin, G. (2003). 11. Prototypes et représentations sociales. Dans Jodelet, D. (Éd.). *Les représentations sociales* (pp. 259-271). Presses Universitaires de France.
- Simay, P. (2013). La ville des sens. Dans G. Simmel (dir.). *Les grandes villes et la vie de l'esprit*. Payot.
- Simmel, G. (2013). *Les grandes villes et la vie de l'esprit. Suivi de Sociologie des sens*. Payot.
- Stébé, J. M. (2010). *La crise des banlieues*. Que sais-je.
- Stébé, J. M. et Marchal, H. (2007). Appréhender, penser et définir la ville. Dans J.-M. Stébé (Éd.). *La sociologie urbaine* (pp. 3-16). Presses universitaires de France.
- Tellier, T. (2015). De la normalisation des grands ensembles à la constitution d'une politique spécifique : genèse de la politique de la ville. Dans T. Kirszbaum (dir.). *En finir avec les banlieues ? Le désenchantement de la politique de la ville* (pp. 49-61). L'Aube.
- Valence, A. (2010). *Les représentations sociales*. De Boeck Supérieur.
- Vergès, P. (2003). Représentations sociales de l'économie : une forme de connaissance. Dans D. Jodelet (Éd.), *Les représentations sociales* (pp. 407-428). Presses universitaires de France.
- Vieillard-Baron, H (2002b). Sur l'origine des grands ensembles. Dans M. Segaud, J. Brun et J.-C. Driant (dir.). *Dictionnaire de l'habitat et du logement* (pp. 45-62). Armand Colin.
- Voldman, D. (2015). Les métamorphoses de l'habitat populaire : la genèse des grands ensembles. Dans T. Kirszbaum (dir.). *En finir avec les banlieues ? Le désenchantement de la politique de la ville* (pp.37-48). L'Aube.
- Weber, M. (1965) *Essais sur la théorie de la science*. Librairie Plon.
- Weber, M. (1904). *Die protestantische Ethik und der Geist des Kapitalismus*. Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik. [*L'éthique protestante et l'esprit du capitalisme suivi d'un autre essai*. Traduit de l'allemand par J. Chavy (1964). Librairie Plon.]

## ARTICLES

---

- Abdallah, M. H. (2002). La saga de l'immigration et des cités sur France 3. *Hommes & Migrations*, 1239(1), 125-129.
- Abric, J.-C. (2001). L'approche structurale des représentations sociales : développements récents. *Psychologie et société*, 4(2), 81-104.
- Arab, N. (2018). Pour une théorie du projet en urbanisme. *Revue européenne des sciences sociales. European Journal of Social Sciences*, (56-1), 219-240.

- Authier, J.-Y. (2008). Les citadins et leur quartier. *L'Année sociologique*, 58(1), 21-46.
- Avenel, C. (2005). La mixité dans la ville et dans les grands ensembles. *Informations sociales*, (5), 62-71.
- Avenel, C. (2009). La construction du « problème des banlieues » entre ségrégation et stigmatisation. *Journal français de psychiatrie*, (3), 36-44.
- Bailly, É. et Marchand, D. (2016). La ville sensible au cœur de la qualité urbaine. *Métropolitiques*, 20.
- Bertho, R. (2014). Les grands ensembles. Cinquante ans d'une politique-fiction française. *Études photographiques*, (31).
- Blanc, M. (2016). La spatialité du social. Introduction au Dossier « Espaces et transactions sociales ». *SociologieS*.
- Blanc, M., Authier, J., Bidou, C., Garnier, J. et Jacquin, J. (2007). *Espaces et sociétés*, 128-129, 13-21.
- Bocquet, D. (2021). Analyser le rapport complexe entre énergies et territoires : la difficile émergence d'un paradigme. *Espaces et sociétés*, 182(1), 203-208.
- Boisson, M. et Collombet, C. (2010). Analyse des « ghettos » français : abus de langage ou réalité. *Le débat sur la ségrégation à l'heure de la réforme de la Politique de la Ville. Centre d'analyse stratégique-La note de veille*, (178), 1-14.
- Bongrand, P. et Laborier, P. (2005). L'entretien dans l'analyse des politiques publiques : un impensé méthodologique ? *Revue française de science politique*, 55(1), 73-111.
- Bocquet, D. (2021). Analyser le rapport complexe entre énergies et territoires : la difficile émergence d'un paradigme. *Espaces et sociétés*, 182(1), 203-208.
- Bonvalet, C. et Bringé, A. (2013). Les effets de la politique du logement sur l'évolution du taux de propriétaires en France. *Revue européenne des sciences sociales. European Journal of Social Sciences*, (51-1), 153-177.
- Borrell, A. (2007). Faits divers et faits de société dans la médiatisation des « banlieues » au journal télévisé de 20h00. *Les Cahiers du journalisme*, 17, 134-145.
- Bourdieu, P. et Christin, R. (1990). La construction du marché. *Actes de la recherche en sciences sociales*, 81(1), 65-85.
- Boyer, R. et Saillard, Y. (2010). *Théorie de la régulation, l'état des savoirs*. La découverte.
- Braun, V. et Clarke, V. (2006). Using thematic analysis. *Qualitative research in psychology* (3.2) : 77-101.



- Bresson, M. (2014). La participation : un concept constamment réinventé. Analyse sociologique des enjeux de son usage et de ses variations. *Socio-logos. Revue de l'association française de sociologie*, (9).
- Brunet, R. (1974). Les images de la ville - Raymond Ledrut. *L'Espace géographique*, 3(3), 209-210.
- Bruneteau, B. (1998). Le mythe de Grenoble des années 1960 et 1970. Un usage politique de la modernité. *Vingtième siècle. Revue d'histoire*, 111-126.
- Bulot, T. et Bauvois, C. (1998). Les sens du territoire : l'identification géographique en sociolinguistique : l'identification géographique en sociolinguistique. *Revue Parole*, (5), 61-80.
- Busquet, G. (2012). L'espace politique chez Henri Lefebvre : l'idéologie et l'utopie. *Justice spatiale*, 5.
- Calcoen, F. et Cornuel, D. (2001). Les aides personnelles au logement en France dans l'histoire des politiques du logement. *Revue des politiques sociales et familiales*, 64(1), 90-98.
- Chalas, Y. (1989). L'imaginaire aménageur ou le complexe de Noé. *Les Annales de la recherche urbaine* (Vol. 42, No. 1). 66-73.
- Chalas, Y. (1998). L'urbanisme comme pensée pratique : Pensée faible et débat public. *Les Annales de la recherche urbaine* (Vol. 80, No. 1). 204-214.
- Chalas, Y. et Torgue, H. (1982). Mythe et parole habitante. Dans *Les Annales de la Recherche urbaine* (Vol. 17, No. 1). 5-17.
- Chamboredon, J. C. et Lemaire, M. (1970). Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement. *Revue française de sociologie*, 3-33.
- Champ, J. et Rousier, N. (1997). L'économie de la région grenobloise : une dynamique globale de pôle technologique, de fortes disparités spatiales internes. *Géographie alpine*, 85(4), 37-56.
- Champagne, P. (1991). La construction médiatique des " malaises sociaux". *Actes de la recherche en sciences sociales*, 90(1), 64-76.
- Champagne, P. (1996). Le traitement médiatique des malaises sociaux. *Les Cahiers du journalisme*, (2), 8-14.
- Chédiac, S. (2009). A la maison dans mon HLM... La résidentialisation comme dispositif de rénovation urbaine. *Métropoles*, (5).

- Coenen-Huther, J. (2003). Le type idéal comme instrument de la recherche sociologique. *Revue française de sociologie*, 44(3), 531-547.
- Cohen-Scali, V. et Moliner, P. (2008). Représentations sociales et identité : des relations complexes et multiples. *L'orientation scolaire et professionnelle*, (37/4), 465-482.
- Danic, I. (2006). La notion de représentation pour les sociologues. Premier aperçu. V. Goueset, *ESO-Espaces et SOciétés, UMR, 6590*.
- Dantier, B. (2004). Les "idéaltypes" de Max Weber, leurs constructions et usages dans la recherche sociologique. *Les catégories de la sociologie T. 1 de Max Weber, Économie et société*, 28-29.
- Dany, L. (2016). Analyse qualitative du contenu des représentations sociales. *Les représentations sociales*, 85-102.
- David, J. (2001). Politique de la ville : chronologie. *Revue française des affaires sociales*, (3), 15-22.
- De Felice, J. (2009). Une histoire à ma façon : l'aménagement du territoire dans l'enseignement de la géographie. *Information Géographique*, 73(2), 29.
- Deschamps, E. (2001). La politique urbaine du logement : l'objectif de mixité sociale. *Revue française des affaires sociales*, (3), 081-097.
- Donzelot, J., Mével, C. et Wyvekens, A. (2002). Refaire la ville ou remettre les gens en mouvement ? *Esprit (1940-)*, 163-176.
- Douay, N. (2013). La planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique. *L'Information géographique*, 77(3), 45-70.
- Duarte, P. (2000). Les représentations de la dévalorisation urbaine. Chez les professionnels de la politique de la ville. *Les Annales de la recherche urbaine* (Vol. 88, No. 1) 30-38.
- Duarte, P. (2008). Expertise habitante et projet de renouvellement urbain. L'atelier photographique et sociologique des quartiers Ouest d'Échirolles. *Les Annales de la Recherche Urbaine* (Vol. 105, No. 1). 72-80
- Duarte, P. (2015). Représentations sociales, négociations et interactions : le cas de deux projets urbains à Grenoble. *Négociations*, (1), 137-149.
- Duarte, P. (2018). Une sociologie des représentations sociales de l'urbain en quête de reconnaissance. *EspacesTemps.net*, 1-16.

- Duarte, P. (2021). Les fragilités urbaines dans les métropoles. Discours et représentations habitantes à partir du Baromètre des Quartiers. *Cahiers internationaux de sociolinguistique*, 19(2), 67-81.
- Duarte, P. et Schaeffer, K. (2021). Les impacts des transformations urbaines sur les représentations sociales habitantes. L'exemple du quartier de Teisseire rénové. *EspacesTemps.net*.
- Durkheim, É. (1898). Représentations individuelles et représentations collectives. *Revue de Métaphysique et de Morale*, 6(3), 273-302.
- Epstein, R. (2000). Les leçons paradoxales de l'évaluation de la politique de la ville. *Revue des politiques sociales et familiales*, 62(1), 33-41.
- Epstein, R. (2012b). Politique de la ville, rénovation urbaine, égalité territoriale : quelle est la nature du problème ? *Centre d'Analyse Stratégique. Politique de la ville. Perspectives françaises et ouvertures internationales*, 33-49.
- Epstein, R. et Kirszbaum, T. (2019). Ces quartiers dont on préfère ne plus parler : les métamorphoses de la politique de la ville (1977-2018). *Parlement [s], Revue d'histoire politique*, 30(3), 23-46.
- Éloy, J. (2009). La promotion de la vie sociale dans les nouveaux ensembles urbains. L'exemple des Centres sociaux. *Revue du Nord*, (3), 563-574.
- Fauteux, M. (1977). Représentation de la ville. *Cahiers de géographie du Québec*, 21(52), 83-103.
- Feiertag, O. (1995). Le nerf de l'après-guerre : le financement de la reconstruction entre l'Etat et le marché (1944-1947). *Matériaux pour l'histoire de notre temps*, 39(1), 46-51.
- Fourcaut, A. (2006). Les grands ensembles ont-ils été conçus comme des villes nouvelles ? *Histoire urbaine*, (3), 7-25.
- Fourcaut, A. et Paquot, T. (2002). Le grand ensemble, histoire et devenir. *Urbanisme*, 322, 35-80.
- François, M. et Gaudard, V. (2019). Labelliser le patrimoine du XXe siècle : stratégies et méthodes à travers l'exemple des Drac Île-de-France et Occitanie (Languedoc Roussillon et Midi-Pyrénées). *Patrimoines du Sud*, (9).
- Freschi, L. (1982). La nouvelle organisation de l'espace urbain grenoblois. *Géocarrefour*, 57(2), 117-130.

- Frontière, G., Arbaret-Schulz, C., Beyer, A., Piermay, J. L., Reitel, B., Selimanovski, C. et Zander, P. (2004). La frontière, un objet spatial en mutation. *EspacesTemps. net*, 29(04).
- Gamby-Mas, D., Spadoni-Lemes, L. M. et Mariot, J. (2012). Idéologie et représentations sociales : étude expérimentale du rôle des thémata. *Bulletin de psychologie*, (4), 321-335.
- Garoscio, A. (2006). Représentations sociales de l'insécurité en milieu urbain. *Les cahiers internationaux de psychologie sociale*, (1), 33-46.
- Gastaut, Y. (2004). Les bidonvilles, lieux d'exclusion et de marginalité en France durant les trente glorieuses. *Cahiers de la Méditerranée*, (69), 233-250.
- Gauthey, D. (1997). Les archives de la reconstruction. (1945-1979). *Études photographiques*, (3).
- George, P. (1979). Yves Grafmeyer, Isaac Joseph, L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine. *Annales de géographie (Vol. 88, No. 490)*, 723-725.
- Gonthier, F. (2004). Weber et la notion de « compréhension ». *Cahiers internationaux de sociologie*, 35-54.
- Grafmeyer, Y. (2012). La sociologie urbaine dans le contexte français. *SociologieS*.
- Grassi, V. (2005). Sociologie compréhensive et phénoménologie sociale. *Sociologie de l'imaginaire et du quotidien*, 61-93.
- Gumuchian, H. (1991). Territorialité, partenariat et autre développement : les espaces à faible densité en situation périphérique. *Cahiers de géographie du Québec*, 35(95), 333-347.
- Hachache, N. (2002). Grenoble : De la cité à l'îlot. *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, (5125), 50-53.
- Haumont, B. et Morel, A. (2005). La société des voisins. Partager un habitat collectif. *Maison des sciences de l'homme, Collection Ethnologie de la France, Cahiers*, 21, 51-68.
- Herrou, M. (1999). Du grand ensemble à la ZUS en passant par les ZUP, les cités et les quartiers. *Villes en parallèle*, 28(1), 272-283.
- Jambard, P. (2009). La construction des grands ensembles, un échec des méthodes fordistes ? Le cas de la Société Auxiliaire d'Entreprises (1950-1973). *Histoire, économie société*, 28(2), 133-147.
- Jodelet, D. (1984a). Réflexions sur le traitement de la notion de représentation sociale en psychologie sociale. *Communication. Information Médias Théories*, 6(2), 14-41.

- Jodelet, D. (1984b). Représentation sociale : phénomènes, concept et théorie. *Psychologie sociale*, 2, 357-378.
- Jodelet, D. (1994). Représentations, pratiques, société et individu sous l'enquête des sciences sociales. *Les représentations sociales*, 36-57.
- Jodelet, D. (2008). Le mouvement de retour vers le sujet et l'approche des représentations sociales. *Connexions*, (1), 25-46.
- Jodelet, D. (2015). Les représentations socio-spatiales de la ville. dans Jodelet, D. *Représentations sociales et mondes de vie (pp. 92-106)*. Paris.
- Kaës, R. (2009). Vivre dans les grands ensembles (extrait). *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, (24/25), 161-172.
- Kamoun, P. (2005). Financement du logement social et évolutions de ses missions. *Informations sociales*, 123(3), 20-33.
- Kaminski, P. (1978). Les femmes dans les grands ensembles. *Economie et statistique*, 96(1), 71-77.
- Kertudo, P., Petit, C., Van Hille, J., Vanoni, D., Bonetti, M. et Laforgue, J. D. (2018). Les effets de la rénovation urbaine sur la gestion urbaine de proximité et la tranquillité publique (I). *Recherche sociale*, 225(1), 5-96.
- Lefebvre, H. (1974). La production de l'espace. *L'Homme et la société*, (31-32), 15-32.
- Lelévrier, C. (2007). Mobilités et ancrages des familles en Île-de-France. *Informations sociales*, (5), 98-109.
- Lelévrier, C. (2010). La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? *Espaces et sociétés*, (1), 59-74.
- Lelévrier, C. (2013). Au nom de la « mixité sociale ». *savoir/agir*, (2), 11-17.
- Lelévrier, C. (2015). L'évaluation, un processus trop normatif et politique pour que les sociologues s'y engagent ? *Construction politique et sociale des Territoires*, 7.
- Lengereau, E. (2002). Du coup d'arrêt de la circulaire Guichard au cadre de vie giscardien. *Urbanisme*, (322), 47-49.
- Leroux, P. (1969). L'équipement des Français en biens durables fin 1968. *Économie et statistique*, 3(3), 65-68.
- Lévy, A. (2005). Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine. *Espaces et sociétés*.

- Leymonerie, C. (2006). Le Salon des arts ménagers dans les années 1950 : théâtre d'une conversion à la consommation de masse. *Vingtième siècle. Revue d'histoire*, 43-56.
- Lima, L. C. (2009). L'articulation thémata-fond topique : fondements théoriques et application pragmatique. *Langage et société*, (3), 83-100.
- Madec, P. et Riffart, C. (2016). Politique de la ville : le zonage comme outil d'identification de la fracture sociale. *Revue économique*, 67(3), 443-462.
- Magri, S. (1991). Politique du logement social. *Genèses*, 5, 35-53.
- Marchand, D. (2005). Le centre-ville est-il le noyau central de la représentation sociale de la ville ? *Les cahiers internationaux de psychologie sociale*, (2), 55-64.
- Matthey, M. (2000). Aspects théoriques et méthodologiques de la recherche sur le traitement discursif des représentations sociales. *Travaux Neuchâtelois de Linguistique (Tranel)*, 32, 21-37.
- Moliner, P. (2008). Représentations sociales et iconographie. *Communication et organisation. Revue scientifique francophone en Communication organisationnelle*, (34), 12-23.
- Moliner, P. et Vidal, J. (2003). Stéréotype de la catégorie et noyau de la représentation sociale. *Revue internationale de psychologie sociale*, 16(1), 157-176.
- Moscovici, S. (2001). Pourquoi l'étude des représentations sociales en psychologie. *Psychologie et société*, 4(4), 7-27.
- Negura, L. (2006). L'analyse de contenu dans l'étude des représentations sociales. *SociologieS*.
- Orillard, C. (2003). Contrôler l'image de la ville. *Labyrinthe*, (15).
- Orillard, C. (2014). Kevin Lynch et l'innovation dans les systèmes de visualisation urbaine. *Communication langages*, (2), 63-77.
- Pasquali, P. (2012). Deux sociologues en banlieue. *Genèses*, (2), 113-135.
- Pawin, R. (2013). Retour sur les « Trente Glorieuses » et la périodisation du second XXe siècle. *Revue d'histoire moderne contemporaine*, (1), 155-175.
- Pinson, D. (1996). La monumentalisation du logement, l'architecture des ZUP comme culture. *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, (38-39), 51-62.
- Pinson, D. (2000). Les grands ensembles comme paysage. *Cahiers de la Méditerranée*, 60(1), 157-178.
- Pouvreau, B. (2003). La politique d'aménagement du territoire d'Eugène Claudius-Petit. *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, (3), 43-52.

- Py, B. (2004). Pour une approche linguistique des représentations sociales. *Langages*, 154(2), 6-19.
- Rateau, P. (2000). Idéologie, représentation sociale et attitude : étude expérimentale de leur hiérarchie. *Revue internationale de psychologie sociale*, 13(1), 29-57.
- Rateau, P., Ernst-Vintila, A., et Delouvé, S. (2012). Michel-Louis Rouquette et le modèle de l'architecture de la pensée sociale. *Psicologia e saber social*, 1(1), 53-65.
- Rateau, P. et Lo Monaco, G. (2013). La théorie des représentations sociales : Orientations conceptuelles, champs d'applications et méthodes. *CES Psicología*, 6(1), 1-21.
- Renard, É. et Roussiau, N. (2007). Transformation des représentations sociales et persuasion (modèle ELM) : les effets de la création de la source. *Bulletin de psychologie*, (3), 211-224.
- Renard, É., Roussiau, N. et Fleury-Bahi, G. (2012). Engagement de groupe, transformation des représentations sociales et modifications comportementales. *Bulletin de psychologie*, (5), 467-477.
- Rosanvallon, P. (2011). Penser le populisme. *La vie des idées*, 27(9).
- Tabard, N. (1993). Des quartiers pauvres aux banlieues aisées : une représentation sociale du territoire. *Économie et statistique*, 270(1), 5-22.
- Tellier T. (2016). « Humaniser le béton ». *Constructif*, (45), pp 6-9.
- Tellier, T. (2008). Les jeunes des ZUP : nouvelle catégorie sociale de l'action publique durant les Trente Glorieuses ? *Histoire@ politique*, (1), 12-12.
- Tellier, T. (2020). 1973 ou la naissance de la politique de la ville. *Hommes & Migrations*, 1330, 83-88
- Thomassian, M. (2009). Pratiques de la négociation dans les projets urbains ou la « fabrique » de décisions concertées en vue de réduire le risque d'inacceptabilité sociale. *Négociations*, (1), 185-198.
- Tissot, S. (2003). De l'emblème au « problème » : Histoire des grands ensembles dans une ville communiste. *Les Annales de la recherche urbaine* (Vol. 93, No. 1, pp. 122-129). Persée-Portail des revues scientifiques en SHS.
- Tissot, S. (2004). Identifier ou décrire les « quartiers sensibles » ? *Genèses*, (1), 90-111.
- Tissot, S. (2014). Entre soi et les autres. Actes de la recherche en sciences sociales, 204, 4-9.
- Vayssièrè, B. (2009). Relever la France dans les après-guerres : reconstruction ou réaménagement ? *Guerres mondiales et conflits contemporains*, 236(4), 45-60.

- Verdugo, G. (2011). Logement social et ségrégation résidentielle des immigrés en France, 1968-1999. *Population*, 66(1), 171-196.
- Vieillard-Baron, H. (2002a). Sarcelles : un cas toujours exemplaire ? *Urbanisme*, (322), 53-56.
- Vieillard-Baron, H. (2011). Banlieue, quartier, ghetto : de l'ambiguïté des définitions aux représentations. *Nouvelle revue de psychosociologie*, (2), 27-40.
- Zouhri, B. et Rateau, P. (2015). Valeur sociale des éléments du noyau central : la norme représentationnelle de centralité. *Les Cahiers Internationaux de Psychologie Sociale*, (2), 129-148.
- Wieviorka, M. (2001). Faut-il en finir avec la notion d'intégration ? *Les cahiers de la sécurité intérieure*, (45), 9-20.

#### RAPPORTS ET EVALUATIONS

---

- Allen, B. et Bonneti, M. (2013). *Synthèse : Des quartiers comme les autres. La banalisation urbaine des grands ensembles en question*. La Documentation française.
- Allen B. et Duret H. (2011). *Étude sur la qualité urbaine des projets de rénovation urbaine : analyse de la résidentialisation Grenoble Teisseire, Orly Grand Ensemble et Trappes Merisiers*. CES ANRU, SG-CIV, PUCA.
- Bonetti, M., Bailly, E, Allen, B., Duret, H., Llorente M., Collet A. et Tual, M. (2011). *Évaluation de la qualité urbaine. Analyse détaillée de 10 projets de rénovation urbaine*. Marne-la-Vallée : CSTB - Centre scientifique et technique du bâtiment.
- Cinget, A., Martin, S. et de La Perrière, G. B. (2009). La résidentialisation : dossier bibliographique. *Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU)*.
- Comité d'évaluation et de suivi (2012, décembre). *Changeons de regard sur les quartiers : vers de nouvelles exigences pour la rénovation urbaine*. Agence nationale pour la rénovation urbaine. URL : <http://i.ville.gouv.fr/referance/10362>, consulté le 15 novembre 2021
- Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (Éd.). (2013, 26 février). *Changeons de regard sur les quartiers - vers de nouvelles exigences pour la rénovation urbaine*. Documentation française.



- Dallier, P. (2020). *Rapport d'information fait au nom de la commission des finances sur l'enquête de la Cour des comptes sur l'agence nationale pour la rénovation urbaine et la mise en œuvre des programmes de renouvellement urbain (ANRU et NPNRU)*, 529.
- Dubedout, H. (1983). *Ensemble refaire la ville : Rapport au Premier ministre du président de la Commission nationale pour le développement social des quartiers*. Documentation française.
- Eureval C3E (2006). *Évaluation finale du Grand Projet de Ville de Grenoble Saint-Martin d'Hères. Rapport final*. Grenoble Alpes Métropole.
- Harzo, C., Lauriac, N., Foret, C. et Bidet, J. (2007). *Trajectoires résidentielles des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain en région Rhône-Alpes. OSL, Co-cité, C. Foret, rapport pour le Plan urbanisme construction architecture*.
- Marchand, P., Loubère, L., Souillard, N., El Hadani, N. et Calvo, M. (2016). *Médias et invisibilité sociale : Le rôle des médias dans le processus de visibilité ou d'invisibilité sociale de certains publics*. Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale.
- Michel, B., Perez, J. A., Julier et Jobert B. (2003). *Baromètres des Quartiers de l'agglomération grenobloise : note de synthèse Teisseire*. Agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise.
- Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole. (2015, mai). *Évaluation de la rénovation urbaine dans les quartiers de Teisseire et du Village*. Grenoble Alpes Métropole.
- Mission évaluation de Grenoble Alpes Métropole (2015, septembre). *Évaluation de la rénovation urbaine dans les quartiers de Teisseire et du Village Rapport d'analyse transversale*. Grenoble Alpes Métropole.
- Observatoire régional de l'intégration et de la ville (2012, novembre). *La politique de la ville en France : fondements, évolutions et enjeux*. URL : [https://www.oriv.org/wp-content/uploads/oriv\\_dossier\\_ressources\\_politique\\_ville.pdf](https://www.oriv.org/wp-content/uploads/oriv_dossier_ressources_politique_ville.pdf), consulté le 13 novembre 2020.
- Observatoire Social de Lyon (2011). *Évaluation qualitative des relogements dans le cadre du programme de rénovation urbaine de l'agglomération grenobloise*. Grenoble Alpes Métropole.
- Peigney, F. et Allen, B. (2014). *Regards croisés sur l'évaluation de la rénovation urbaine*. La documentation française : Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU.

Perez, J. A., Julier, M., Vialatte E. et Jobert B., (2006). *Baromètres des Quartiers de l'agglomération grenobloise : note de synthèse quartier de Teisseire à Grenoble. Deuxième Baromètre : Université de Grenoble II.*

Peyrefitte, A. (1977). Réponse à la violence. *Rapport à M. Président de la République présenté par le Comité d'Études sur Violence, la Criminalité, et la Délinquance.*

#### SITES INTERNET ET PAGES DE SITE

---

Bellanger, E., Collet, A., Desage, F. et Gilbert, P. (2018). Rénovation urbaine. L'espace comme remède à la question sociale. *Métropolitiques. eu.* URL : <https://metropolitiques.eu/Renovation-urbaine-L-espace-comme-remede-a-la-question-sociale.html>, consulté le 15 mars 2020.

Bertier, M., Marchal, H. et Stébé, J. M. (2014). La patrimonialisation contre la ségrégation : le cas des grands ensembles français. *Métropolitiques.* URL : <http://www.Metropolitiques.eu/La-patrimonialisation-contre-la.html>. Consulté le 12 décembre 2021.

Coing, H., Bellanger, E. et Gilbert, P. (2017). Rénovation urbaine et changement social. Entretien avec Henri Coing. *Métropolitiques.eu.* URL : <https://metropolitiques.eu/Renovation-urbaine-et-changement-social-Entretien-avec-Henri-Coing.html>, consulté le 3 février 2020.

Castaing, M. (2007, 22 janvier). Hiver 1954, l'insurrection de la bonté. *Le Monde.* URL : [https://www.lemonde.fr/societe/article/2007/01/22/hiver-1954-l-insurrection-de-la-bonte\\_858190\\_3224.html](https://www.lemonde.fr/societe/article/2007/01/22/hiver-1954-l-insurrection-de-la-bonte_858190_3224.html), consulté le 13 novembre 2020.

Conseil National des Villes (2016). Avis image des quartiers dans les médias. *Agence nationale de la cohésion des territoires.* URL : [https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-06/2016\\_22\\_juin\\_avis\\_image\\_des\\_quartiers\\_adopte.pdf](https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-06/2016_22_juin_avis_image_des_quartiers_adopte.pdf), consulté le 5 avril 2021.

Fourcaut, A. (2008). *Décret n° 58–1464 relatifs aux zones à urbaniser en priorité.* France Archives. URL : [https://francearchives.fr/fr/pages\\_histoire/39542](https://francearchives.fr/fr/pages_histoire/39542), consulté le 9 juillet 2021.

Fraye, A. (2012, 16 mars). Yazid Sabeg : « Avec la rénovation urbaine, on refait du ghetto, mais en plus propre ». *Le Monde.fr.* URL : <https://www.lemonde.fr/societe/article/2012/03/16/yazid-sabeg-avec-la-renovation->

- urbaine-on-refait-du-ghetto-mais-en-plus-propre\_1670653\_3224.html, consulté le 10 décembre 2020.
- Fredducci, L. (2015). Le Corbusier au centre Pompidou : sous le béton, la lumière. *Playlist Society*. URL : <https://www.playlistociety.fr/2015/06/le-corbusier-au-centre-pompidou-sous-le-beton-la-lumiere/122508/>, consulté le 20 mars 2020.
- Grassaud, F. (2020, 11 juin). De nouveaux coups de feu dans le quartier Teisseire à Grenoble. *France 3 Auvergne-Rhône-Alpes*. URL : <https://france3-regions.francetvinfo.fr/auvergne-rhone-alpes/nouveaux-coups-feu-quartier-teisseire-grenoble>, consulté le 10 décembre 2020.
- Lapeyronnie, D. (2015). *Parlons avec Didier Lapeyronnie des jeunes de cité. Pensons le matin*. URL : <http://www.pensonslematin.fr/parlons-avec-didier-lapeyronnie-des-jeunes-de-cite>, consulté le 5 mai 2021.
- Le problème du logement. (1947). *Etudes et conjoncture - Union française / Economie française*, 2(12), 39-52. <https://doi.org/10.3406/estat.1947.10138>, consulté le 12 décembre 2020.
- Marc et Françoise Kieny les pionniers (2002, 14 décembre). *Le Parisien*. URL : <https://www.leparisien.fr/val-d-oise-95/marc-et-francoise-kieny-les-pionniers-14-12-2002-2003651230.php>, consulté le 8 octobre 2020.
- Paneraï, P. (1998b). Structure du tissu, foncier, édification. *Le Moniteur*. URL : <https://www.lemoniteur.fr/article/philippe-paneraï-structure-du-tissu-foncier-edification.162589>, consulté le 30 décembre 2020.
- Paris, R. (2014). C'était Le Bidonville de Nanterre... *Matière et Révolution*. URL : <https://www.matierevolution.fr/spip.php?article3329>, consulté le 25 juillet 2020.
- Peyrat, D. (2001). *Habiter cohabiter : la Sécurité dans le logement social*. Vie publique. URL : <https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/024000101.pdf>, consulté le 07 mars 2021.
- Pinson D. (2015). *Chalandonnette*. Politique du logement, analyses et débats. URL : <https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/c/chalandonnette/>, consulté le 4 novembre 2020.
- Pueyo, S. (2020, 21 avril). Ils règlent leurs comptes devant une école. *leparisien.fr*. URL : <https://www.leparisien.fr/archives/ils-reglent-leurs-comptes-devant-une-ecole-26-04-2016-5745207.php>, consulté le 10 décembre 2020.

- Tassel V. (2020, 22 avril). *Les Grands ensembles au cinéma, « du symbole de la modernité à celui de la misère »*. leparisien.fr. URL : <https://www.leparisien.fr/val-d-oise-95/les-grands-ensembles-au-cinema-du-symbole-de-la-modernite-a-celui-de-la-misere-18-11-2019-8195571.php>, consulté le 20 septembre 2021.
- Tellier, T. (2018). De l'humanisation à la destruction du béton. La politique de la ville des années 1970 aux années 1980. *Métropolitiques*. URL : <https://metropolitiques.eu/De-l-humanisation-a-la-destruction-du-beton-La-politique-de-la-ville-des-annees.html>, consulté le 4 mars 2020.
- Topalov, C. (2013). Trente ans de sociologie urbaine. Un point de vue français. *Métropolitiques*. URL : <https://metropolitiques.eu/Trente-ans-de-sociologie-urbaine.html>, consulté le 25 mars 2021.
- Union sociale pour l'habitat (2016). 1945-1957 : Répondre à l'urgence. URL : <https://www.esh.fr/histoire-des-esh/1945-1957-repondre-a-lurgence>, consulté le 4 octobre 2022
- Union sociale pour l'habitat (2018). *Fiche de capitalisation, Grenoble, Quartier Teisseire*. URL : <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/Fiche%20Grenoble.pdf>, consulté le 20 décembre 2020.
- Voldman, D. (2003). Vote du plan Courant de construction d'habitations à loyer modéré. *France archives*. URL : <https://francearchives.fr/fr/commemo/recueil-2003/39082>.

## THESES DE DOCTORAT ET MÉMOIRES

- 
- Abric, J.-C. (1976). *Jeux, conflits et représentations sociales*. Thèse de doctorat, Université Aix-en-Provence.
- Adam, M. (2016). *La production de l'urbain durable. L'enrôlement des concepteurs et des habitants par l'intégration des contradictions*. Thèse de doctorat, Université François-Rabelais de Tours.
- Battaglia, C. (2014). *La Zac Teisseire-JO : de l'usine à l'enclave ? : Les représentations et les usages de nouveaux habitants en bordure de quartier prioritaire*, Mémoire, Institut d'études politiques de Grenoble.
- Berland-Berthon, A. (2004). *La démolition des ensembles de logements sociaux : l'urbanisme entre scènes et coulisses*. Thèse de doctorat, Université Bordeaux 3.

Croizé, J. C. (2009). *Politique et configuration du logement en France (1900-1980)*. Thèse de doctorat, Université de Nanterre-Paris X.

Daran, M. (1977) *Pour une lecture systémique de la ville. Le cas des quartiers Teisseire et Berriat de Grenoble*. Mémoire, Institut d'étude politique Grenoble.

David, C. (2016). *Logement social des immigrants et politique municipale en banlieue ouvrière (Saint-Denis, 1944-1995) : histoire d'une improbable citoyenneté urbaine*. Thèse de doctorat, Paris 10.

Duarte, P. (2009). *De la sociologie urbaine à la sociologie du projet urbain. Représentations et acteurs*, Habilitation à Diriger des Recherches en Sciences Humaines-Urbanisme. Grenoble, IUG, UPMF.

#### ARCHIVES MUNICIPALES ET METROPOLITAINE DE GRENOBLE

---

Arpenteurs (1998). Schéma directeur de réaménagement des espaces publics et d'implantation des équipements du quartier Teisseire.

Paneraï, P. (1998a). *Teisseire : de la cité au quartier : Étude de définition. Rapport final*.

Paneraï, P. (2003, décembre). *Aménagement des terrains Schneider : Document de travail*.

#### COMMUNICATIONS

---

Labrunye, R., & Bolle, G. (2018, août). La conception des grands ensembles en France (1945-1975) caractéristiques environnementales et résilience d'une forme jugée obsolète. *Urban renewal and resilience cities in comparative perspective*.

Duarte, P. (2012). Le renouvellement contemporain des formes urbaines et d'habitat dans les grands ensembles. *Composition (s) urbaine (s). 137ème Congrès des sociétés historiques et scientifiques*.

#### CIRCULAIRES, DOCUMENTS JURIDIQUES

---

André, P. (2005, 15 juin). *Contrat de ville : rénover et simplifier*. URL : <https://www.senat.fr/rap/r04-402/r04-4020.html>, consulté le 8 août 2021.

André, P. (2007). Un nouveau pacte de solidarité pour les quartiers. *Sénat*. URL : Sénat : <https://www.senat.fr/rap/r06-049-1/r06-049-159.html>, consulté le 4 octobre 2021.

Guichard. (1973, 21 mars). *circulaire relative aux formes d'urbanisation dites « grands ensembles » et à la lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat*. Légifrance. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/jorf/text/000000661400>, consulté le 12 octobre 2020.

## LISTE DES FIGURES

---

Figure 1. F.L.N. (France-Soir, 29 octobre 1957). .....	34
Figure 2. Affiche du film « La ville bidon » de Jacques Baratier, 1975. ....	36
Figure 3. L'abbé Pierre inaugure la Cité de la Joie, le 30 avril 1954 au Plessis-Trévisé accompagné de Maurice Lemaire, ministre du Logement. ....	40
Figure 4 Procédé Camus.....	41
Figure 5. Publicité pour la construction d'éléments préfabriqués. ....	42
Figure 6. Chantier de construction des « 4 000 » à la Courneuve. ....	43
Figure 7. Grand ensemble de Sarcelles, en 1961. ....	44
Figure 8. Le Modulor (encre de Chine et collage de papiers gouachés et découpés) réalisé par Le Corbusier en 1950. ....	47
Figure 9. Recherche sur les unités d'habitation, Le Corbusier, 1944. ....	49
Figure 10. Grands ensembles des Grandes-Terres de Marly-le-Roi réalisés en 1963 par Marcel Lods architecte.....	51
Figure 11. Cité du Grand Parc à Bordeaux. ....	54
Figure 12. Couverture de la revue officielle du salon des arts ménagers, n°27 mars 1952.....	57
Figure 13. Serpentin des Courtilières à Pantin. ....	81
Figure 14. Émeutes en banlieues. ....	85
Figure 15. Démolition de la Tour 6 des Minguettes à Vénissieux le 9 juin 1983.....	88
Figure 16. Métamorphose de la ville de Grenoble au moment des Jeux Olympiques de 1968. ....	97
Figure 17. 1956 : Terrains agricoles avant l'édification des grands ensembles de Teisseire. ....	99
Figure 18. 1959 : Construction de la première tranche du quartier (Teisseire 1). ....	100
Figure 19. 1962 : Construction de la seconde tranche du quartier (Teisseire 2). ....	100
Figure 20. 1968 : Construction du quartier Malherbe. ....	101
Figure 21. 2009 : Mise en œuvre du projet de rénovation urbaine et création de la ZAC Teisseire Jeux Olympiques. ....	102
Figure 22. Cité Teisseire dans les années 1960. ....	103
Figure 23. La tour Albert Ravanat. Quartier de Teisseire en 1964. ....	104
Figure 24. Schéma d'intention GPV. (Hachache, 2002, p.50).....	107
Figure 25. Plan état des lieux du quartier Teisseire. Schéma directeur d'aménagement du quartier Teisseire (Arpenteurs, 1998).....	110
Figure 26. Schéma directeur d'aménagement du quartier Teisseire (Arpenteurs, 1998).....	114

Figure 27. Cartes mentales réalisées lors des ateliers de conception partagée du « fil vert ». (Arpenteurs 1998). .....	117
Figure 28. Création du « fil vert » (Arpenteurs, 1998). .....	118
Figure 29. Principe de regroupement des bâtiments dans les unités résidentielles (Allen & Duret, 2011, p.27). .....	122
Figure 30. Division parcellaire du quartier Teisseire (Panerai, 1998). .....	123
Figure 31. Hypothèses d'aménagement urbain secteur Jean Racine (Panerai, 2001). .....	123
Figure 32. Ajout de balcons sur la façade d'un bâtiment existant. ....	126
Figure 33. Réhabilitation des bâtiments 138 et 142, rue Léon Jouhaux (OPALE). Dossier de présentation du cabinet Roda Klimine Kopff (2002). .....	126
Figure 34. Plans des démolitions et constructions neuves (Panerai, 1998). .....	127
Figure 35. Constructions de logements neufs dans la ZAC J.O-Teisseire. ....	128
Figure 36. Diversification résidentielle de l'îlot Bourrette : Le Rocambole 20 logements sociaux « intermédiaires » et les 8 pavillons. ....	129
Figure 37. ZAC Teisseire Jeux Olympiques et parc Ouagadougou. ....	130
Figure 38. ZAC Teisseire Jeux Olympiques - Plaquette de communication communale (2007). .....	131
Figure 39. Quartier Teisseire « Avant » et « Après » l'intervention sur le réseau viaire et la création d'unités résidentielles. ....	132
Figure 40. Aménagement des unités résidentielles dans le quartier Teisseire. ....	135
Figure 41. Principe de l'unité résidentielle. ....	135
Figure 42. Création des unités résidentielles (Allen & Duret, 2011, p.16). .....	136
Figure 43. Unité résidentielle Tour 51 Manteyer, avec des locaux associatifs en rez-de-chaussée. ...	140
Figure 44. Extrait de l'Article 9 du décret du 9 février 2004. ....	142
Figure 45. Plan du quartier rénové avec la création de la Zac JO-Teisseire (Panerai, 2001). .....	144
Figure 46. Les fonctions de la représentation sociale d'après Jean-Claude Abric (1994, p. 15-18)....	173
Figure 47. Forme visuelle de la ville de Boston telle qu'elle ressort de l'enquête sur le terrain (Lynch, 1960, p. 146). .....	176
Figure 48. Théorie du noyau central de la représentation sociale selon Abric (1994). ....	181
Figure 49. Exemple de guide synthétique d'entretien thématique. ....	187
Figure 50. Groupe focus à la maison des habitants. ....	189
Figure 51. Analyse sémantique des énoncés - codage à l'aide du logiciel SONAL. ....	190
Figure 52. Description des trois enquêtes sociologiques menées sur le terrain (Duarte & Schaeffer, 2021). .....	211
Figure 53. Maison des Habitants Teisseire Malherbe. ....	236
Figure 54. Résidentialisation d'un îlot dans le quartier Teisseire. ....	241



Figure 55. Place Allende, espace fédérateur en interface entre le quartier Teisseire et le quartier Malherbe.....	262
Figure 56. Image extraite du documentaire « D'origine contrôlée », réalisé par Catherine Di leo Faycal Boubeker Frédéric Roche Najib Kebaïli. ....	268



## LISTE DES TABLEAUX

---

Tableau 1. Composition socioprofessionnelle des différents quartiers (Ibid.).....	66
Tableau 2. Répartition par âge de la population du quartier de Teisseire (Harzo et al., 2007, p.164). .....	105
Tableau 3. Population étrangère dans le quartier de Teisseire (Harzo et al., 2007, p.164). ....	105
Tableau 4. Diagramme logique d'impacts de la résidentialisation à Teisseire (Monographies d'étude de cas, Eureval-C3E, Grenoble Alpes Métropole, 2006, p26). ....	141
Tableau 5. Revenus médians et part de ménages imposables de la ZUS.....	147
Tableau 6 L'espace d'étude des représentations sociales d'après Denise Jodelet (2003a. p.60). ....	161
Tableau 7. Architecture globale de la pensée sociale selon Claude Flament et Michel-Louis Rouquette (2003). ....	166
Tableau 8. Les représentations sociales des quartiers dévalorisés et les actions urbaines dans la fin des années 1990 (Duarte, 2000). ....	200
Tableau 9. Diagramme logique d'impacts attendus du projet de rénovation urbaine sur Teisseire (Rapport sur l'évaluation de la rénovation urbaine dans les quartiers de Teisseire et du Village 2- Mai 2015. Monographie territoriale du quartier de Teisseire). ....	202



## SIGLES PRINCIPAUX

---

**ALUR**

Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

**ANRU**

Agence nationale pour la rénovation urbaine

**APL**

Aide personnalisée au logement

**CDC**

Caisse des dépôts et consignations

**CIV**

Comité interministériel des villes

**CGET**

Commissariat Général à l'Égalité des Territoires

**CNDSQ**

Conseil national des DSQ

**CNV**

Conseil national des villes

**CLS**

Contrat local de sécurité

**CUCS**

Contrat urbain de cohésion sociale

**DIV**

Délégation interministérielle à la ville, remplace, à partir de 1988, le CNDSQ et est remplacée depuis 2009 par le CIV

**DPV**

Dotation politique de la ville, remplace en 2015 la DSU (Dotation de développement urbain)

**DSQ**

Développement Social des Quartiers

**DSU**

Développement social urbain

**FLN**

Front de Libération Nationale

**GPV**

Grand Projet de ville

**HBM**

Habitation à bon marché

**HLM**

Habitation à loyer modéré

**HVS**

Habitat et vie sociale

**LOV**

Loi d'orientation pour la ville

**MNA**

Mouvement National Algérien

**MRU**

Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme

**NPNRU**

Nouveau programme de renouvellement urbain

**ONPV**

Observatoire national de la politique de la ville

**PALULOS**

Prime à l'amélioration des logements à usage locatif social

**PNRU**

Programme national de rénovation urbaine

**SONACOTRAL**

Société Nationale de Construction pour les Travailleurs Algériens

**USH**

Union sociale pour l'habitat qui regroupe les HLM

**ZEP**

Zone d'éducation prioritaire

**ZFU**

Zone franche urbaine

**ZRU**

Zone de redynamisation urbaine

**ZSP**

Zone de sécurité prioritaire, créée en 2012

**ZUP**

Zone à urbaniser en priorité

**ZUS**

Zone urbaine sensible

## TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS	6
RÉSUMÉ	8
ABSTRACT	10
INTRODUCTION GÉNÉRALE	14
CHAPITRE 1 LES GRANDS ENSEMBLES : DE L'EMBLÈME À LA STIGMATISATION	26
1 DE LA « CITÉ RADIEUSE » AU DÉCLIN D'UN MODÈLE URBAIN	30
1.1 LES ANNEES « GLORIEUSES ».....	30
1.1.1 <i>La question des bidonvilles</i>	32
1.1.2 <i>Répondre au besoin de logements</i>	36
1.2 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A GRANDE ECHELLE .....	45
1.2.1 <i>Une idéologie novatrice, traduite à travers la Charte d'Athènes</i>	45
1.2.2 <i>La puissance planificatrice</i>	51
1.2.3 <i>De l'utopie urbaine à la crise sociale</i>	54
2 EN FINIR AVEC LES GRANDS ENSEMBLES	61
2.1 LA FIN DES GRANDS ENSEMBLES .....	61
2.2 DES ZUP AUX ZUS .....	63
2.3 ÉMERGENCE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE.....	67
3 VERS DES QUARTIERS COMME LES AUTRES ?	73
3.1 LA RENOVATION URBAINE EN ACTIONS.....	74
3.2 MIXITE SOCIALE ET ATTRACTIVITE : INCONTOURNABLES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE.....	75
3.3 MEDIATISATION DE LA RENOVATION URBAINE .....	77
3.4 PATRIMONIALISATION ET ACCEPTATION CONTEMPORAINE DES GRANDS ENSEMBLES.....	79
CONCLUSION CHAPITRE 1	82
CHAPITRE 2 LA RÉNOVATION URBAINE DU QUARTIER TEISSEIRE À GRENOBLE	92
1 LE PROJET URBAIN DU QUARTIER TEISSEIRE	96
1.1 UN GRAND ENSEMBLE EN « BOUT DE VILLE » .....	96
1.2 LE SCHEMA DIRECTEUR DE REAMENAGEMENT DU QUARTIER TEISSEIRE .....	108
1.2.1 <i>Un diagnostic partagé</i>	108
1.2.2 <i>Un schéma directeur « partenarial de valorisation de l'image et de l'usage du quartier Teisseire »</i>	113
2 DU SCHÉMA DIRECTEUR AU PROJET URBAIN DE PANERAI	120
2.1 « DE LA CITE AU QUARTIER ».....	120
2.1.1 <i>La clarification parcellaire : un préalable au projet</i>	121

2.1.2	<i>Vers une diversification résidentielle</i>	125
2.2	DU GRAND ENSEMBLE A LA RESIDENCE .....	132
2.2.1	<i>L'unité résidentielle, outil urbain et patrimonial</i>	132
2.2.2	<i>L'unité résidentielle : levier participatif</i>	136
2.2.3	<i>L'unité résidentielle : outil de sécurisation et de la gestion urbaine et sociale de proximité</i>	138
3	PREMIÈRES ÉVALUATIONS DU PROJET DE RÉNOVATION	142
3.1	OBSERVATION DES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE .....	145
3.2	UN QUARTIER EN MOUVEMENT.....	146
3.3	UN QUARTIER EN CHANTIER.....	150
	CONCLUSION CHAPITRE 2	152
	CHAPITRE 3 LES REPRÉSENTATIONS SOCIALES DES QUARTIERS RÉNOVÉS	156
1	CONCEPT DES REPRÉSENTATIONS SOCIALES	160
1.1	CONTOURS DE LA NOTION DE REPRESENTATION.....	160
1.1.1	<i>Éléments de définition</i>	160
1.1.2	<i>Représentations individuelles et collectives</i>	164
1.1.3	<i>Place des représentations sociales dans la pensée sociale</i>	165
1.2	APPREHENDER LES REPRESENTATIONS SOCIALES .....	167
1.2.1	<i>Les représentations sociales comme processus</i>	167
1.2.2	<i>Rôle des représentations sociales</i>	170
1.3	MOBILISATION D'UNE SOCIOLOGIE DES REPRESENTATIONS DE L'ESPACE URBAIN .....	174
2	CADRE MÉTHODOLOGIQUE DES REPRÉSENTATIONS SOCIALES	179
2.1	DIVERSITE DES ORIENTATIONS METHODOLOGIQUES.....	179
2.1.1	<i>Approche structurale</i>	180
2.1.2	<i>Perspectives sociogénétiques</i>	182
2.4	CONSTRUCTION DE LA REPRESENTATION SIMPLIFIEE DE LA REALITE .....	186
2.4.1	<i>Le recours au discours</i>	186
2.4.2	<i>L'analyse thématique</i>	189
2.4.3	<i>Le concept de l'idéal-type</i>	191
3	LE QUARTIER DE GRANDS ENSEMBLES : UN OBJET DE REPRÉSENTATION	194
3.1	QUELLE IMAGE DIFFUSEE DU QUARTIER DE GRANDS ENSEMBLES ?.....	194
3.2	REPRESENTATIONS SOCIALES DE LA « DEVALORISATION » URBAINE DES QUARTIERS.....	196
3.3	REPRESENTATIONS DE L'ACTION URBAINE DANS LES QUARTIERS DEVALORISES .....	199
	CONCLUSION CHAPITRE 3	204
	CHAPITRE 4 LES REPRÉSENTATIONS SOCIALES DU QUARTIER RÉNOVÉ	208



1	AVANT LA RÉNOVATION : REPRÉSENTATIONS D'UN « QUARTIER-VILLAGE EN DÉCLIN »	212
1.1	UN QUARTIER-ENTITE.....	212
1.2	DES ESPRITS DE QUARTIER .....	214
1.3	UN QUARTIER « DESTROYED » .....	217
1.4	LA NOSTALGIE D'UN QUARTIER D'ANTAN .....	218
1.5	UN HORS QUARTIER VALORISE.....	219
1.6	UN QUARTIER « INSECURE ».....	220
1.7	UNE CONCENTRATION .....	222
2	QUELLES REPRÉSENTATIONS APRÈS LA RÉNOVATION ?	224
2.1	UN QUARTIER (QUASI) AMELIORE .....	224
2.2	UN QUARTIER-FRONTIERES.....	230
2.2.1	<i>Teisseire, un quartier aux limites éclatées</i>	231
2.2.2	<i>Teisseire vs Malherbe</i>	234
2.2.3	<i>Teisseire 1 vs Teisseire 2</i>	236
2.2.4	<i>Teisseire vs ZAC Jeux Olympiques</i>	237
2.2.5	<i>Un quartier d'en-clos</i>	238
2.2.6	<i>Un quartier-bulles</i>	242
2.3	UN QUARTIER « INSECURE ».....	244
2.4	LE DECLASSEMENT DU QUARTIER .....	250
2.5	LA DESILLUSION D'UN QUARTIER REVALORISE.....	252
	CONCLUSION CHAPITRE 4	254
	CONCLUSION GÉNÉRALE	258
	BIBLIOGRAPHIE	270
	LISTE DES FIGURES	294
	LISTE DES TABLEAUX	298
	SIGLES PRINCIPAUX	300
	ANNEXE 1 RETRANSCRIPTION DES ENTRETIENS AVEC LES HABITANTS DU QUARTIER TEISSEIRE.	306
	ANNEXE 2 RETRANSCRIPTION DES ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS DU PROJET DE RÉNOVATION DU QUARTIER TEISSEIRE.	386
	ANNEXE 3 PHOTOGRAPHIES DU QUARTIER TEISSEIRE EN 2018	442



## ANNEXE 1 RETRANSCRIPTION DES ENTRETIENS AVEC LES HABITANTS DU QUARTIER TEISSEIRE.

---



---

*Note concernant le déroulement des entretiens*

---

Certains entretiens se sont déroulés au téléphone, d'autres à la Maison des habitants ou dans l'espace public, parfois chez l'habitant. L'entretien peu-directif a été mobilisé et privilégié. En fonction des personnes interrogées et de leur disposition à parler du quartier, l'entretien a été adapté et parfois a dû être plus directif. Dans deux situations, il a été nécessaire de recourir au questionnaire.

Certains habitants ont été rencontrés à deux reprises : un premier entretien peu directif s'est prolongé par un entretien libre pour aborder des points particuliers. Deux groupes de discussion (groupe focus de 4 à 8 personnes) ont permis de collecter des données enrichies d'interactions entre les personnes présentes.

Préalablement à tous les entretiens, il y a eu un temps d'échange informel de présentation de l'étude relative au quartier Teisseire.

Une vingtaine d'habitants ont ainsi pu parler du quartier Teisseire.

Le guide général d'entretien a permis de référencer les principales thématiques à aborder avec les habitants. Il a été utile dans des démarches semi-directives voir directives pour certains habitants afin d'orienter et rythmer les discussions. Dans le cadre de la démarche peu directive privilégiée, il n'a pas été utilisé de manière systématique ou linéaire, mais il a servi de fil conducteur aux entretiens.

**0-Propos introductifs et renseignements sur la personne** (parcours résidentiel, ancienneté dans le quartier, secteur d'habitation, propriétaire ou locataire)

**1- Échelle de la Ville : Habiter le quartier Teisseire.**

**a- Avant le renouvellement urbain de Teisseire**

Où habitez-vous ?

Aviez-vous entendu parler du quartier ?

**b- Après, le quartier Teisseire rénové**

Date d'installation dans le quartier

Quelle zone du quartier ?

Quel type d'habitat ?

Pourquoi avoir choisi ce quartier ?

Que préférez-vous dans le quartier ?

Qu'est-ce que vous aimeriez voir changer ?

Pourquoi et Comment ?

**2- Échelle du quartier : rapport aux espaces publics et aménagements, usages, cadre de vie.**

Que pensez-vous des espaces publics ? Des commerces ? Des transports ?

Que pensez-vous des équipements publics dont l'école ?

**3- Échelle du logement : les résidences.**

Que pensez-vous de la résidentialisation (résidences fermées et aménagement des pieds d'immeuble) ?

Que pensez-vous de la réhabilitation des résidences ?

**4-Un quartier comme un autre ?**

ENTRETIEN HABITANT	Date : 02/02/2018
H 01	Statut de l'habitant : propriétaire
Durée de l'entretien : 43 min. Lieu : café de la place Allende	Secteur d'habitation : îlot Bourette Origine d'habitation : Teisseire
Genre : F Tranche d'âge : 30-50 ans	Observations : Entretien peu-directif qui fait suite à une première rencontre à la Maison des Habitants Teisseire-Malherbe.

[KS] Depuis combien de temps habites-tu le quartier ? Et comment as-tu vu évoluer le quartier ?

Je suis dans le quartier depuis 1998. Je suis arrivée en pleine réhabilitation, c'est le moment où ils lançaient le projet de réhabilitation de Teisseire et ce qui a changé dans le quartier ?

Moi quand je suis arrivée, j'étais quand même choquée par l'image urbaine du quartier et sociale. En fait c'était dégradé, délabré sur les murs et sur les gens. Ça c'est la première image que j'ai... qui m'a frappée. C'était une image négative, sur les gens et le bâti. Et du coup, bon OK on est quand même en France... parce que moi je suis arrivée de l'Algérie directement sur Teisseire. Et je ne m'attendais pas à trouver ce type de bâti et des gens aussi déprimés, désespérés. En fait, les gens avaient baissé les bras depuis très longtemps.

La vie sociale elle était... euh pseudo vie sociale... quasi absente, y'avait pas de vie sociale. Et en même temps les gens nous disaient : « avant on faisait », « avant il y avait », du coup le quartier il avait connu des années de gloire et en 98 ça s'estompait, c'était la phase finale. Je sais pas pourquoi, peut-être une génération des années 68, les militants qui étaient dans le militantisme social sont tous devenus âgés, tu vois et t'a pas eu la relève et tout.

Et après tu es dans le jugement, tu dis « *les gens ils baissent les bras* ». C'est après quand t'y vis, toi aussi à ton tour tu veux faire des choses, construire quelque chose et tu découvres qu'il y a pleins de freins. Le bâti en lui-même peut être un frein et sans mettre en place des lieux communs, des lieux collectifs, il n'y aura pas du vivre ensemble. Faut arrêter de parler du vivre ensemble alors que chacun est enfermé chez soi.

Moi en tant que personne, habitante et mère de famille, j'ai commencé par ça, de réclamer un lieu pour les petits. J'sais pas. Des salles des habitants et on vous dit « *vous avez le centre social* ». Sauf que le centre social, c'est quelque chose de très péjoratif, négatif, ça rappelle aux gens leurs difficultés, l'image de l'assistanat et d'être sous contrôle. Du coup on a toujours

réclamé un lieu neutre qu'on n'a jamais pu avoir. On a pu avoir une salle quelques mois puis après bof. Après ils disent « *le problème des salles des habitants c'est comment les gérer* ». En même temps, ils ne font pas confiance aux habitants. Tu ne peux pas être dans un discours négatif sans l'avoir essayé. Et c'est tout, qu'est-ce que je pourrais dire d'autre.

[KS] *Tu es arrivée dans un bâtiment en réhabilitation en 1998 ?*

En fait, ils ont commencé à réhabiliter l'extérieur, les façades.

[KS] *Donc tu es arrivée dans de l'ancien en cours de réhabilitation ?*

Oui, je suis arrivée dans de l'ancien. Y a eu Teisseire 1, enfin de l'autre côté, il y a l'avenue Malherbe ou Paul Cocat. Plutôt, il y a Teisseire 1 et Teisseire 2. Teisseire 1, c'est côté Jean Racine, école Jean Racine. Teisseire 2 c'est le côté où on est maintenant. Et en fait, la réhabilitation c'est bien c'est beau, sauf que c'était que l'extérieur. En fait l'intérieur c'était resté aussi délabré. Actis à un moment, le bailleur social, ou c'était OPALE, a joué le jeu sur tout ce qui était les cartes de fidélité ou les enveloppes de fidélité. Mais bon il faut vraiment avoir vécu 20, 25 ans dans le logement pour tout refaire un truc. Jouer le jeu non, justement ils n'ont pas joué le jeu. En fait, ils n'ont pas fait de dérogation. Ce n'est pas « *allez le quartier est en pleine réhabilitation* » on va dire « *extérieure* », on joue le jeu, à part les gens qui avaient la charte de fidélité.

Et après pour améliorer le vivre ensemble dans le quartier, moi ça je ne l'ai pas vu. En fait, ils ont construit un nouveau bâtiment pour la maison de l'enfance, l'agence Teisseire du Bailleur ACTIS elle a été aussi ... un nouveau bâtiment qui a été construit. Il y avait le centre social qui était du côté de Teisseire, et maintenant il a passé la frontière, il est du côté Malherbe. En fait, il y a eu du changement dans le bâti, dans les murs mais pas dans la façon de faire. Mais tant qu'ils n'ont pas conjugué les deux, la vie sociale dans le quartier elle n'a pas bougé. Le contraire, ils ont accentué l'isolement et l'individualisme des gens. Parce que ce qui est pervers dans l'histoire, c'est que dans la réhabilitation, ils ont mis en place la résidentialisation. Et en fait ils ont enclavé des gens dans des résidences et t'as des personnes qui te disent « *avant on traversait le quartier* » et maintenant c'est vrai, tu ne peux plus traverser le quartier. Tu es obligé de passer par les grands axes comme un étranger qui vient de l'extérieur. Un habitant de Grenoble ou autre et qui veut traverser le quartier en fait il ne peut pas passer par



l'intérieur du quartier. Tu passes par les grandes rues, les grands axes, les avenues, machins, mais si tu veux passer à l'intérieur, il te faut des clés, des badges. Ils ont renforcé l'isolement des gens avec cette réhabilitation. Avant, tu voyais les anciens qui traversaient, du coup ils se croisaient, ils se posaient sur les bancs, en bas des immeubles, ils prenaient le temps d'échanger. Mais maintenant s'ils se voient dans les commerces du quartier, à part, on a Auchan, le tabac... Y'a des gens, tu habites à 50 mètres, si tu ne les croises pas à Simply ou au tabac, tu ne les vois pas. On ne sort plus, on ne prend plus les mêmes itinéraires on va dire. Tu vois, toi t'habites côté sud du coup ton parking il est de l'autre côté, moi j'habite côté nord ou côté est, du coup j'ai un accès... tu vois ? Voilà.

[KS] Et maintenant, tu habites où ?

En fait, j'ai habité pendant 9 ans derrière la pharmacie, dans l'ancien bâti. Y'a eu le projet de construire des maisons, en accession sociale...

[KS] Les maisons Bourrette ?

Oui, Marcel Bourette. Et j'ai postulé et j'ai eu une maison là-bas. J'y habite depuis 2008.

[KS] Tu y es bien ?

Oui, j'y suis bien. Au départ quand il y a eu les... enfin les gens du quartier qui disaient... tout le monde voulait habiter ces maisons et en même temps... c'était un vrai paradoxe... Les préfaces c'étaient... tu as là... tu as 80% des gens qui disaient « *ça va pas moi jamais j'achèterai à Teisseire, moi je ne m'engagerai pas* » alors qu'ils sont là depuis 40 ans, tu vois ? Et puis « *et t'es folle, tu t'engages, tu accèdes à la propriété à Teisseire* ». Voilà. Ça fait trois générations qu'ils sont là ! Après t'as ceux qui te disent « *de toute façon ce projet, il va tomber à l'eau, personne ne viendra habiter Teisseire* » et en même temps tout le monde voulait ces maisons. Il y a des gens de l'extérieur. On est mélangé. Il y a des gens de l'extérieur et des gens qui ont été longtemps à Teisseire.

*[KS] Et ces gens qui sont venus de l'extérieur, venaient d'où ?*

Je ne sais pas, mais ils ne venaient pas de si loin ils connaissaient l'historique du quartier...

*[KS] Eux, ils n'ont pas craint de venir dans le quartier, pour eux c'était un pari ?*

Un pari oui. En même temps les prix étaient tellement, on va dire avantageux.

*[KS] Ils y sont toujours ou il y a du roulement ?*

Il n'y a pas eu du roulement. Y'a qu'une famille qui a déménagé là en cours d'année 2018, mais depuis 2008, on est là et on reste. On compte y rester.

*[KS] Et la vie dans cette partie du quartier ?*

En fait, depuis 2008 on a fait une fois la fête des voisins. J'étais l'initiatrice. Et il n'y a plus jamais eu de fête des voisins.

En fait, on est au bord du quartier mais on est vraiment isolés. On va dire, c'est la moitié ou les trois quarts... On n'est pas nombreux, on est 8 familles... En fait, on a été, limite, bannis du reste du quartier. C'est comme si on était passé de l'autre côté de la frontière et du jour au lendemain... moi j'ai vécu 9 ans dans le bâtiment locataire, locatif, j'étais locataire, j'ai pas eu de problème de celle qui est l'arriviste, ou celle qui débarque ou nouvelle débarquée. Je n'ai jamais entendu ce genre de propos. Quand j'ai accédé à la propriété de l'autre côté, j'ai une maison, en fait j'ai été vue sous un autre angle. Après c'est vrai, je dis-moi, je débarque du bled et ça dérange, parce que ça renvoie l'image que toi tu es né ici, et en gros on sait très bien qu'accéder à la propriété c'est une forme de réussite sociale et tu renvoies cette image que toi tu viens de débarquer et que tu as pu réussir en quelque sorte et pas moi qui est natif du quartier et j'ai pas pu passer de l'autre côté on va dire. Par contre j'ai une voisine, elle, elle est née à Teisseire, qui a grandi à Teisseire et elle a eu le même problème de rejet de l'entourage. Je ne parle pas de la famille, mais du voisinage, des copines avec qui elle a été à

l'école, et c'est quand elle m'a confié ça, j'ai dit « *Ouah ! C'est dingue comment réussir peut déranger* ».

*[KS] Et du coup, tu as été coupée de tes amis, ton réseau ?*

Non, non, non du tout.

Après tu déranges une minorité, parce que les gens ils sont vraiment mauvais... c'est une minorité que tu déranges. Ce n'est pas la majorité on va dire

*[KS] La rénovation urbaine est terminée, globalement tu trouves que les gens en parlent de manière positive ?*

Ben vu de l'extérieur positif. Quand tu vis dedans t'as pas honte de dire... non ça n'a rien changé. Moi dernièrement j'étais au téléphone, je ne sais plus avec qui, ah oui ! En fait je cherchais une location à mon fils, et je n'ai pas dit que j'étais de Teisseire. Tu vois l'image du quartier elle reste quand même négative. Parce que les incidents continuent à exister, et tant qu'on n'a pas absorbé ou récupéré ces incidents du quartier, l'image du quartier elle est impactée.

*[KS] Tu disais qu'au téléphone c'est toi qui t'interdis de dire que tu habites Teisseire, parce que tu penses que si tu dis que tu es de Teisseire il va y avoir de la méfiance ?*

Oui, c'est ça. En fait tu vois l'image que tu donnes, que donne le quartier elle reste une image négative.

Moi je suis de Teisseire et Teisseire et Mistral ils ont la même configuration. Je parle du profil du public, la réputation, l'image, tout ça quoi.

*[KS] Tu trouves qu'il n'y a aucun changement dans le quartier ? Il y a eu des investissements importants ?*

Dans la vie des gens non. Ben c'est grave ce que je dis. En même temps que je te réponds, je visualise, enfin dans mon imaginaire je vois 2 ou 3 types de familles : personnes âgées, familles avec enfants bas âges, jeunes, et ben dans leur vie il n'y a pas eu de changement.

En quoi la réhabilitation du quartier a changé leur vie... franchement non. Non. Les personnes qui étaient seules, elles sont toujours seules, les personnes avec des problèmes socio-économiques, ce sont toujours les mêmes. Ils sont toujours dans leur galère. Les mamans avec les enfants en bas âge, c'est pareil. On a embelli le ... on a travaillé sur le visuel, mais on n'a pas travaillé sur le cœur du quartier, qui fait battre le quartier c'est les gens c'est leur vie... et ben ça non, j'suis désolée et ben non.

*[KS] Et les nouveaux arrivants ?*

C'est des tremplins. Les nouveaux qui viennent sur le quartier, ces gens qui viennent pour faire un tremplin, ils n'y restent pas. Moi ce n'est pas cela qui m'intéresse parce qu'ils viennent avec l'idée de repartir. Moi, ceux qui m'intéressent c'est ceux qui sont enracinés, ancrés. Ça fait des années qu'ils sont dans le quartier et que tu vois, qu'est-ce que ça leur a apporté, rien. Je suis désolée mais rien. A part, c'est propre c'est joli, de l'extérieur c'est propre. Mais à l'intérieur tu sens ces gens ils sont amers. Comment on peut comme ça investir dans les murs... mais tout le monde le dit... tu parles aux anciens ils vont te dire la même chose... on a beaucoup investi dans des murs, dans du béton, mais nous on n'a pas pris en compte nos besoins. On ne nous a pas entendus. Personne ne nous a écoutés.

Il y a eu des réunions publiques pour faire des enquêtes, et les gens, ils ont demandé des choses mais qui n'ont jamais été respectées.

*[KS] Et qu'est ce qui pourrait changer leur quotidien ?*

Quand tu regardes les personnes âgées quand il fait beau, ils sont sur la place Allende et quand tout le monde te dit, « *il ne faut pas se leurrer, dans un quartier où il y a beaucoup d'étrangers, des chibanis, machins...* » OK...tu traverses Jean Pierrot, il y a l'EHPAD, mais va voir le public qui est fréquenté par l'EHPAD, il n'y a aucune mixité. Tout le monde, enfin les institutions ils savent, c'est un constat, c'est la réalité des gens, qu'il y a beaucoup d'étrangers, des gens qui ne maîtrisent pas la langue, qu'ils ont travaillé 50 ans 60 ans en France et ils ont pris leur retraite, mais après ils se retrouvent sur la place Allende quand il fait beau, quand il ne fait pas beau, ils sont chez eux. Et à l'EHPAD, il y a des gens qui maîtrisent la langue, qui jouent au scrabble et il n'y a aucune mixité.

Ma mère, elle habite le quartier, je lui dis et ben vient à l'EHPAD, ils font ... elle est analphabète, elle parle très bien français, parce qu'elle a travaillé chez les colons, mais elle est analphabète. Bon ils font du scrabble, mais il y a aussi des dames qui font du tricot. Ah c'est vrai ! Elle était partante. Du coup je l'amène, elle prend ses crochets et sa laine. Mais en fait « *Ah bonjour une nouvelle* ». Après, elle y allait à reculons. En fait, ils font rien pour qu'il y ait de la mixité. Faut arrêter de parler de mixité.

Parce que tout est descendant, vous voulez faire de la mixité, ben faites des choses qu'elles soient descendantes qui vont favoriser cette mixité. C'est pourquoi moi à chaque fois, je reviens vers l'utilité d'espaces communs. Ben descendant dans le sens ou si vous ne mettez pas un espace commun, collectif comment voulez-vous que les gens se croisent.

*[KS] Et quand tu avais tes enfants, tu les mettais dans le quartier ? Tu avais des relations avec les mamans ?*

Non. En fait, ce qui s'est passé, c'est au départ, j'aurais pu. Quand je suis arrivée dans le quartier j'ai mis mes enfants dans l'école du quartier, c'est normal, ça ne m'a pas dérangé. Proximité et puis c'est logique. Ça s'est très mal passé, pas avec les mamans. En fait les mamans elles avaient leur façon de faire, non pas leur façon de faire elles ont été conditionnées t'a pas de mixité sociale, c'est les maîtresses et le staff pédagogique qui a le pouvoir, on est précaire, on ferme nos gueules et on subit. Et toi la nouvelle tu viens et c'est la nouvelle qui a un regard neuf et objectif. Nous, on a tellement été conditionné comme ça, qu'on ne voit pas la différence, non c'est la nouvelle elle se la pète et elle verra elle va ramasser. Du coup tu ne déranges pas les mamans, les mamans elles disent tu verras tu vas te casser la gueule. Elles sont déjà pessimistes, découragées. Mais c'est les professionnels de l'éducation qui te disent « *ah oui Mme machin elle vient, elle veut faire des choses et ben on va s'occuper d'elle* ». Du coup, après c'est ma fille qui était au coin toute la journée. Y'avait pas de sorties scolaires de comité de parents...C'était pas normal, pourquoi, parce qu'il n'y avait pas de mixité. Et c'est à cause de qui... Ben je ne sais pas, c'est le système qui a fait que les gens se sont retrouvés entre eux. Ils n'ont pas demandé, on leur a imposé cette façon de faire. Du coup, je suis partie du quartier. Je voulais faire des pétitions, des choses...Les parents ne m'ont pas suivi. Ils m'ont dit « *non, non, on va ramasser ! Tu verras on veut protéger nos enfants* » et je suis partie. Je les ai abandonnés.

*[KS] Et du coup tu as coupé les relations avec ces familles ?*

Non. En fait c'est mon enfant qui prenait. Elle passait 7 heures à l'école avec des professionnels qui étaient tout sauf corrects. Donc, j'ai voulu protéger mon enfant. Je l'ai retiré. Mais je me suis investie dans le quartier. On a fait du théâtre forum pour justement soulever des questions très tabous j'encourageais les mamans à se mettre parents délégués, à les former, à leur dire ce qu'il faut faire, pourquoi, comment répondre, qu'est-ce qu'il faut dire, qu'est-ce qu'il ne faut pas dire. Non, j'ai gardé le lien avec les mamans et l'école du quartier. On a fait bouger des choses.

*[KS] Si tu dois faire un bilan, t'es plutôt pessimiste pour le quartier ou tu penses que c'est encore possible que les choses changent ?*

Moi, si j'étais vraiment pessimiste ou si je devais faire un bilan négatif sur le quartier je serais déjà partie il y a très longtemps. Non, pour moi il y a toujours de l'espoir mais donnez-nous des lieux où s'exprimer, faire des choses, c'est tout. Et arrêtez de nous parler ... En fait les maisons des habitants, elles ont jamais été aussi désertes depuis qu'on les a appelées les maisons des habitants.

*[KS] Et tu es au courant des Éco-rencontres du secteur 5. Tu y as été ?*

Si, si. J'étais dans les tables rondes avant d'être agent de ville. Et après ils m'ont interdit de siéger...ben voilà. Et dans les projets participatifs, j'ai participé. L'année dernière on a eu des choses, on a eu le verger. C'est un beau projet. Les boîtes à livres. Il y a beaucoup de projets que j'ai défendu avec beaucoup d'habitants bien sûr.

*[KS] Et ce sont des choses qui marchent bien, qui ont des effets sur le quartier ?*

Et dans les projets participatifs on a demandé une salle !

Dans un quartier comme Teisseire on n'a pas de salle. C'est pas normal !! Ne serait-ce que la fête des voisins. Pour parler des faits d'actualité... les jeunes de Teisseire ont reçu des *snaps*

des jeunes de Mistral pour faire la même chose à Teisseire... C'est les parents qui ont parlé à leurs enfants... mais si on avait un lieu pour débattre de tout ça. Les gens ils ne veulent plus aller dans les maisons des habitants.

*[KS] Et les parcs ?*

Tu as du mal au niveau sonorisation pour faire une réunion et c'est compliqué. En 2007, quand il y a eu l'aménagement de ce lieu, on avait demandé une sorte de kiosque ou une plateforme en bois protégée ou semi protégée, justement pour les jeunes qui squattent les montées ou pour nous si on veut se retrouver ou s'exprimer... Et ben non, ça pas été pris en compte. Pourtant on a de l'espace. Je ne sais pas si tu connais bien Grenoble ? L'espace du jardin de ville, c'est très beau, c'est un lieu d'échange extra !!

*L'entretien se termine car le café doit fermer. Ensuite, nous avons déambulé jusqu'au parc Ouagadougou puis nous nous sommes quittées.*





ENTRETIEN HABITANT	Date : 25/11/2018
H 02	Statut de l'habitant : propriétaire
Durée de l'entretien : 10 min entretien téléphonique	Secteur d'habitation : Avenue des Jeux Olympiques face chemin du Chapitre Origine d'habitation : Paris
Genre : F Tranche d'âge : 30-50 ans	Observations : Entretien semi-directif

*[KS] Où habitez-vous avant de venir à Teisseire ?*

De Paris.

*[KS] Avez-vous entendu parler du quartier ?*

Non jamais.

*[KS] A quelle date êtes-vous arrivés dans le quartier Teisseire ?*

Je suis arrivée en avril 2016.

*[KS] Quelle zone du quartier ?*

J'habite avenue des Jeux Olympiques face chemin du Chapitre.

*[KS] Quel type d'habitat ?*

Un appartement type 3.

*[KS] Pourquoi avoir choisi ce quartier ?*

J'ai pas de raison particulière, si ce n'est la facilité d'accès au lieu de travail.

*[KS] Que préférez-vous dans le quartier ?*

Les commerces et équipements publics (bibliothèque) et le lien avec les habitants.

*[KS] Qu'est-ce que vous aimeriez voir changer ?*

Dans l'idéal, un plus grand respect du Code de la route par les automobilistes, pour une meilleure sécurité.

*[KS] Que pensez-vous de la résidentialisation (résidences fermées et aménagement des pieds d'immeuble) ?*

C'est un bon isolement par rapport à l'avenue et les résidences relativement paisibles.

*[KS] Que pensez-vous de la réhabilitation des résidences ?*

Très positive. Les logements sont agréables, et il y a des passages entre les résidences très agréables.

*[KS] Avez-vous l'impression que le quartier est devenu comme un autre ?*

Oui, par rapport aux autres quartiers de Grenoble.

*[KS] Que pensez-vous des espaces publics ? Des commerces ? Des transports ?*

Le quartier est très bien desservi. Les espaces verts, bien que infestés de moustiques l'été sont agréables.

*[KS] Que pensez-vous des équipements publics dont l'école ?*

L'école est dynamique. L'association des parents d'élèves active, et l'équipe pédagogique motivée. Les locaux sont toutefois vieux et sur certains aspects inconfortables (isolement de la chaleur l'été).

ENTRETIEN HABITANT	Date : 25/11/2018 et 11/01/2019
H 03	Statut de l'habitant : Propriétaire
Durée de l'entretien : 38 min. Lieu : A son domicile	Secteur d'habitation : ZAC JO le Mikado Origine d'habitation : Centre-ville Grenoble
Genre : F Tranche d'âge : 30 -50 ans	Observations : Entretien semi-directif à la MDH le 25 novembre 2018 puis discussion libre sur la base de ce premier échange. visite de son logement

*[KS] Avant le renouvellement urbain de Teisseire où habitiez-vous ?*

Je suis arrivée à Grenoble en 2007. Je rejoignais mon compagnon, qui habitait dans un logement de fonction du collège Olympique, dans le quartier du Village Olympiques (secteur 6).

*[KS] Aviez-vous entendu parler du quartier ?*

Oui, mais pas de façon très précise. Je me souviens que mon mari me disait qu'il fallait éviter d'habiter à l'est de l'avenue Jean Perrot. Là où nous habitons aujourd'hui.

J'en avais aussi entendu parler dans le cadre de mon travail. En 2008 je travaillais dans un BE environnement en charge de l'AMO qualité environnementale pour la rénovation urbaine du quartier Village 2 à Échirolles J'étais en charge des espaces extérieurs Je me souviens avoir entendu l'architecte urbaniste en charge du master plan, remettre en cause le parti pris de Panerai sur la résidentialisation, et les clôtures omniprésentes...

Date d'installation en 2009

*[KS] Quelle zone du quartier ?*

Dans la ZAC Jeux Olympiques Teisseire, qui a été aménagée sur le site de l'ancienne usine Schneider. On a vu une partie du quartier sortir de terre.

*[KS] quel type d'habitat ?*

Copropriété avec habitat collectif mixte ; collectif, intermédiaire.

*[KS] Pourquoi avoir choisi ce quartier ?*

Argumentaire de commercialisation ZAC JO Teisseire : grands appartements, habiter dans un parc, proximité centre-ville, éco quartier.

La localisation du quartier : pas très loin du lieu de travail de mon mari, à proximité d'un autre collège (où il travaille désormais), à proximité des commerces et services à l'angle du carrefour Perrot / Malherbe et équipements culturels (MC2, annexe école d'art).

Accès aisé au centre-ville (bus, tramway, 10 minutes à pied), renforcé depuis la mise en place de la ligne C4.

Typologie de logements intermédiaires (pas d'ascenseurs) et de la copro, avec espace extérieur privatif, balcon spacieux, appartement lumineux.

*[KS] Que préférez-vous dans le quartier ?*

Les espaces publics, les parcs en particulier, la diversité des immeubles de logements, la proximité des commerces, services et équipements, le calme, la mixité sociale.

*[KS] Qu'est-ce que vous aimeriez voir changer ?*

Les incivilités, les dégradations, les saletés. Ce qui crée des tensions. Sentiment de déclassement pour certains de mes voisins. Perte de valeur de leur bien par rapport au quartier. Des impôts locaux importants.

*[KS] Avez-vous l'impression que le quartier est devenu comme un autre ?*

Oui et non. Il faut distinguer les aménagements et la situation sociale des habitants.

*[KS] Que pensez-vous des espaces publics ? Des commerces ? Des transports ?*

Un bon traitement des espaces publics, avec un maillage intéressant de parcs : parc de Ouagadougou, parc Jardin du Bassin. Par contre, on ne fréquente pas les autres parcs de Teisseire car enclavés, donc inconnus.

Il y a peu de points d'eau, d'où le projet de rénovation de la fontaine du Jardin du Bassin au budget participatif.

Place Salvador Allende : je trouve bien qu'il y est bien le monument /mémorial des Chiliens. Par contre cet espace n'est pas très agréable ; il manque d'ombre. Cela ne me dérange pas de la traverser.

Allée d'Essen : le parc promis va être très long à se développer... Surtout entre la rue Dubois Fontanelle et la rue de Kaunas.

Hors Teisseire : parc Émile Romanet (Jouhaux), parc Soulage (résidence Bajatière), parc Bajatière.

Les équipements sportifs de plein air (terrains de sports entre avenue. des JO et Jouhaux) : basket et foot (ils sont très attractifs pour les garçons).

Commerces : il y a une diversité de l'offre, qui est couverte pour les achats courants. Supermarché, pharmacies, boucherie bio, fleuriste, mercerie, épicerie bio, boulangerie (qualité bof), maison de la presse, marché Malherbe (on y va le week-end), coiffeur (je n'y vais pas).

Je n'ai pas l'idée de fréquenter le bar Malherbe, ni le salon de thé. Deux établissements très masculins.

Les services : poste, médecins, infirmiers, nouveaux locaux caritatifs en pied de la tour Georges de Manteyer.

Les transports sont très bien. En plus, piste chrono-vélo est/ouest. Il manque une piste cyclable le long av Jean Perrot (on prend la voie des bus).

*[KS] Que pensez-vous des équipements publics dont l'école ?*

L'école Jean Racine est le bureau de vote de notre secteur. C'est à cette occasion que je la fréquente. Une partie de la ZAC est rattachée à l'école Léon Jouhaux, une autre à l'école Jean Racine. Mauvaise réputation de l'école Jean Racine lié au climat social d'après ce que je comprends. État désastreux de l'école élémentaire et du gymnase (la dernière fois que j'y suis allée), malgré la rénovation de l'école maternelle.

L'école où est mon fils souffre d'une réputation similaire, mais il y a un peu plus de mixité (école CHAM).

La crèche, OK même si on se demande pourquoi la cour donne sur l'avenue où il y a beaucoup de circulation. La déchetterie, OK sauf dépôts sauvages aux abords.

A priori, j'ai une mauvaise image de la maison de l'enfance Teisseire : enclavée, aspect dégradé. Je n'ai pas envie d'y inscrire mon fils pour le centre de loisirs. Je choisis plutôt celui de la Bajatière, qui est aussi plus près de chez moi.

Très peu de raison de fréquenter la Chaufferie, devenu un espace de jeunes et qui dit jeunes dit garçons.... Je m'interroge sur le devenir de l'ancienne bibliothèque, en face du parc de Ouagadougou.

Suite à l'entretien semi-directif du 25 novembre 2018 ; entretien libre du 11 janvier 2019 :

*[KS] Il y a quelque chose qui m'interpelle quand vous parlez de sentiment de déclassement en évoquant le quartier Teisseire, qu'entendez-vous par là ?*

Eh bien moi, alors ce n'est pas forcément le mien, mais c'est une voisine... (On verra si elle accepte d'être interviewée) mais c'est un déclassement. C'est surtout lié au... Par exemple des gens qui ont acheté... On a tous acheté sur plan en 2008. On a acheté au moment où c'était le plus cher en fait. Globalement. En tous les cas, les premiers accédant, les premiers occupants des logements, c'était au moment où c'était le plus cher même s'il y avait des facilités faites par la ville avec un taux de TVA réduit en fonction du revenu de l'acquéreur mais qui était après conditionné au temps... Enfin, il fallait rester un certain nombre d'années dans le logement pour ne pas avoir à reverser la TVA en cas de vente et de plus-value et ...Y'avait tout un mécanisme d'avantages fiscaux, mais avec des contreparties de toute façon. Et en fait justement ce qui se passe, vu le quartier où on a acheté, je ne sais pas si c'est le chiffre exact... mais chaque année qui a passé on perd 10 000 euros en fait de valeur de notre bien...

En fait, ça été dit il y a deux ou trois ans par un ancien voisin qui est parti depuis, qui était agent immobilier et qui faisait le constat qu'il y avait une perte importante... Je ne suis pas sûre que ce soit 10 000 euros par an car ça me paraît très important... Mais en tous les cas, il y a une perte de valeur du bien. Alors, à mon avis, il faut la corrélérer quand même avec l'évolution du marché, qui a quand même sensiblement... bien baissé un peu partout. Mais, il y a le fait

d'avoir choisi de venir s'installer là pour certain et finalement d'en être puni parce qu'aujourd'hui ça perdu de la valeur et qui peut être mis sur le dos de la localisation du bien en fait. En tous les cas c'est ce qui est dit.

Oui, après il faudrait le vérifier de façon technique avéré mais en tous les cas c'est un sentiment de certains. Mais qui est motivé parce que les gens ont l'impression qu'il n'y a pas cette mixité attendue et que le quartier n'est pas suffisamment attractif. Et qu'il reste un quartier à caractère assez social.

Moi je crois que c'est un peu ambivalent en fait. Parce que... Je ne sais pas comment le dire. C'est ambivalent parce qu'il y a plusieurs facteurs. Il y a l'environnement du quartier, l'environnement social du quartier... c'est ce que je mets dans le questionnaire, parce qu'OK, on peut faire le plus beau quartier qu'on veut mais si les gens sont toujours dans leur misère. En fait...et qu'à côté de ça euh.... après on subit entre guillemets... c'est une vie qui peut être difficile aussi au quotidien parce que certain ont pu subir des agressions. Alors est ce que ce sont des gens du quartier ou pas, ça c'est encore autre chose... Des véhicules brûlés, des intrusions, donc des vols... Voilà t'as ce sentiment d'insécurité, on va dire, après qui est plus ou moins variable. Après on sait, ça fait un moment, mais y a eu des pharmacies où des gens ce sont fait agressés. C'est pareil, ça commence à dater, mais y'a la supérette de quartier qui s'est fait euh, y'a eu des vols. Après c'est l'école Jean Racine donc c'est un peu plus loin de là où on habite, mais quand il y a eu ces coups de feu à proximité de l'école, ça a bouleversé tout le monde. En fait voilà, y'a tout ce truc-là, qui plane, et qui est le fait de certaines personnes finalement mais qui pourrit entre guillemets, le climat du quartier et ça, soit on met de côté, soit on vit avec.... Je ne sais pas comment dire, c'est un peu bizarre parce que moi quand je vais au centre-ville, je me dis que les gens ils ne savent même pas ce qu'on est en train de vivre nous dans le quartier où on habite. Je trouve que... qu'il y a une forme de décalage. C'est pour cela qu'à un moment donné, il y a la question d'un quartier devenu comme les autres, et avant de répondre, je me suis dit c'est quoi un quartier comme les autres, ça pose la question de définir qu'est-ce que c'est un quartier comme un autre. C'est quoi aujourd'hui à Grenoble, et je pense qu'il faut le resituer à Grenoble aussi. C'est quoi un quartier comme un autre à Grenoble. Est ce qu'il a des quartiers véritablement mixtes ? Parce qu'il y a une vraie mixité des gens qui y habitent et une vraie mixité des gens qui les fréquentent parce qu'il y a ces deux choses à regarder. Et sur cette question, la mixité dans le quartier de Teisseire et bien c'est vrai je ne fréquente pas du tout l'école Jean Racine. Là, je vais moins dans le jardin du

bassin par exemple. Mais on y allait. La bibliothèque on ne la fréquente pas trop mais on y va de temps en temps quand même. Moi je fréquente beaucoup le pôle commercial autour de la place Salvador Allende. C'est vraiment le lien entre Teisseire et Malherbe en fait pour moi, c'est vraiment la jonction des deux quartiers et même avec le quartier plus au sud avec les villas et donc en fait on se côtoie mais on ne se mixe pas forcément. Je ne sais pas comment dire. Parce que chacun vaque à ses occupations. Vraiment les lieux où on est obligé de se côtoyer de façon un peu précise, c'est le supermarché en fait pour moi. Vraiment le lieu de mixité sociale, pour moi, c'est le supermarché. Sauf ...moi j'ai des voisins qui y allaient que pour dépannage. Ils commandaient par internet. Donc certains n'y vont que pour dépannage mais de temps en temps t'en a qui y vont plus ou moins. Moi j'y vais très régulièrement après j'ai d'autres voisins qui n'y vont pas si souvent. Et voilà...

Je disais dans ce qu'il faudrait changer, quand je parlais des incivilités, des dégradations, des saletés... y'a même le mot « délits » qui peut apparaître aussi. L'autre fois mon mari me disait..., (moi vers 5 heures j'ai vu qu'il y avait un gars qui tournait avec sa moto sur l'avenue Jean Perrot à faire n'importe quoi et ça continuait jusque tard) et mon mari avait le sentiment que le type qui faisait ça, il cherchait le conflit et peut-être la limite. Qu'on lui pose la limite et en attendant il empoisonne tout le monde parce que d'une part il a un comportement dangereux sur la voie publique et de plus il pollue l'environnement sonore et c'est ces choses qui font...ce n'est pas tout le temps mais, après c'est mon sentiment, ça met une sorte d'alerte en fait. De temps en temps ça fait une piqûre d'alerte sur éventuellement ce qui peut se passer ou pas se passer... On entend des détonations après on ne sait pas si ce sont des feux d'artifice, des pétards ou des armes et régulièrement on entend des détonations aussi (d'armes). Régulièrement il y a des véhicules qui sont brûlés, le jour et la nuit. C'est tout ça qui fait qu'on est dans un climat social qui est difficile même si après il y a plein de choses positives. Et cet environnement social difficile, ça conduit...et après ça crée des tensions forcément.

L'été il y a la question de l'usage de l'eau par exemple, l'usage incivil d'ouverture de vannes, parce que c'est un quartier où on a chaud. En tous les cas sur notre allée piétonne, je ne sais pas comment les arbres vont s'y développer, en tous les cas il faut être patient avec le végétal, mais je ne sais pas s'ils ont bien réuni toutes les conditions pour qu'un jour on arrive à crever moins de chaud mais bon on verra. Et ça aussi ça crée des tensions. Parce que forcément ça stigmatise, on dit « *et ben ouais, ce sont encore les maghrébins qui sont en face, ce sont les arabes qui font ça...* ». Voilà. On est voisins... parce qu'on est aussi tous voisins...on est tous



riverains de cette allée piétonne par exemple mais y a des vues diamétralement opposées de comment on doit y vivre, de ce qu'on peut y faire ou pas faire etc... Et tout ça s'est justifié ou ça se comprend par des cultures différentes, des origines différentes, ... Mais ça c'est le point de vue des gens qui sont... de mes voisins qui déplorent cette situation. Parce que de l'autre côté, je ne sais pas comment c'est vu et perçu.

Pour moi les lieux de mixité c'est aussi le parc, les parcs, les espaces publics. Ce sont les parcs, parce que... les espaces de mixités cet été je les ai bien vécus parce que j'avais mes petits neveux avec moi et puis même avec nos garçons qui commencent à grandir, on a fréquenté les parcs et les terrains de sport. Alors c'est toute la difficulté, si on est à Teisseire ou pas dans ce coin là, mais qui sont entre Jouhaux et Teisseire, le long de l'avenue des jeux Olympiques, où il y a à la fois un terrain de basket et de foot en synthétique qui a été aménagé et là franchement les gamins y ont passé de supers moments. Donc au départ à jouer entre eux et puis finalement en élargissant le cercle de jeux aux gamins ou au plus grands qui arrivaient là. Et pour le coup, ben là il y avait vraiment une mixité, à la fois c'est beaucoup des garçons, c'est surtout des coins à garçons, c'est pas trop des coins à filles donc il n'y a pas de mixité de genre par contre il y a des mixités sans doute sociales mais je pense que nous sommes des cas particuliers ou des cas isolés par rapport à cette pratique-là. Et après des mixités générationnelles, parce que des fois il y avait des jeunes adultes. Le terrain étant grand, le terrain de foot étant grand, il y avait deux ou trois jeux qui se mettaient en place. Après, le parc Ouagadougou qui a un rôle dans le quartier... Mais pareil, les parents et ben je vois peu de mes voisins qui y vont en fait donc et sachant que j'ai dans mon voisinage il y a aussi quelques familles d'origine maghrébine aussi. C'est un lieu qui est fréquenté avec parcimonie. Je ne sais pas comment dire. Les gens préfèrent rester dans leurs jardins résidentialisés que de trop aller sur les espaces publics, j'ai l'impression. Il y a une frilosité.

Alors sur le parc, il y a une sorte de mixité qui est parfois réduite dans le sens ou à côté du parc de Ouagadougou, y'a l'ancienne école ou bibliothèque, je ne sais pas ce que c'est... Je crois que c'est l'ancienne bibliothèque de Teisseire où y'a une association musulmane... Enfin je ne sais pas... mais il y a beaucoup d'homme en fait qui sont là, beaucoup beaucoup...qui utilisent le lieu et après forcément quand il fait bon et tout ça et ben ça déborde sur l'espace public. Après, en soit, pour moi ça peut poser question dans le sens où ils ont beaucoup de place par rapport à enfin ça contribue à minimiser la mixité de genre déjà...les femmes elle ne sont pas ici, en tous les cas-là, c'est plus les messieurs et après ben ce qui est intéressant, moi

je demande aux gamins s'ils sont du quartier et à quelle école ils sont pour comprendre s'ils sont plutôt à Jouhaux ou à Teisseire... Mais ce sont surtout des enfants de Teisseire quand même qui sont là, qui sont à Jean Racine. Ce qui est intéressant c'est que comme c'est un lieu de retrouvailles à l'échelle de l'agglomération, ou au moins de Grenoble, y'a pas mal de gamins qui viennent d'autres quartiers et qui sont là parce que leur papa est venu donc ils croisent des cousins, des copains etc... C'est à la fois un lieu ouvert et un lieu... Je ne sais pas si on peut dire communautaire... Mais y'a ce truc-là. Et après c'est vrai, l'été, il y a aussi des mamans. Y'a une dame africaine alors, je sais pas de quel pays elle vient, mais elle vient faire son petit business. Elle s'installe. Elle a préparé ses petits beignets chez elle. Elle vient vendre tous ses beignets. Donc ça crée un truc un peu sympa, un peu hybride, un peu je ne sais pas comment dire. Et après la difficulté, qu'on retrouve c'est toute la question des incivilités. Enfin ce qu'on appelle incivilités Moi j'aime pas bien ce mot, parce que ça veut tout dire et rien dire. Quand je suis à Ouagadougou, quand il y a beaucoup de monde, je fais le gendarme, je passe mon temps à réguler le comportement des enfants.

*[KS] Les enfants viennent sans les parents ?*

Ben y'a des enfants qui viennent sans les parents. Ou y'a les papas, les tonton qui sont loin donc ne regardent pas forcément. Après ce qu'il y a, y'a des petits, alors c'est rare mais ça arrive, c'est arrivé, alors je pense à des adolescents, des jeunes adolescents qui viennent avec des mini-motos, des choses comme ça, qui viennent faire les andouilles, alors qu'il y a pleins d'enfants en bas âge qui jouent et donc pour leur dire qu'ils n'ont rien à faire là et qu'ils aillent faire les fanfarons sur la route même si c'est interdit sur la route mais qu'ils aillent là-bas. Et ne pas exposer les plus jeunes au danger de leur comportement.

Voilà, et ben nous des fois on vient avec des sacs pleins de jouets pour que les enfants puissent travailler la terre et machin... Et souvent moi j'ai prêté des jeux à des petits, parce qu'ils sont là et qu'ils sont un peu désœuvrés et de faire le lien aussi par le jeu, en prêtant des choses, en expliquant qu'on peut prêter mais après qu'on doit récupérer.

Voilà la mixité elle est là-dessus.

Je pense que l'école est un facteur aussi de lien social et qui peut être fort et de fréquenter les MDH aussi mais moi je n'ai pas trop l'occasion parce que je fais plein de choses à côté et

qu'il y a pas mal d'activités prévues en journée pour les gens qui ont la dispo pour aller en journée. Donc ce n'est pas des lieux que je fréquente vraiment.

L'école, ça peut être un lieu de mixité dans le sens où les gens acceptent la carte scolaire que la ville leur propose. Ils jouent le jeu de la carte scolaire. Et ça s'est bien dit dans le rapport de Charlotte... A la fois y'a des voisins qui scolarisent à l'école Léon Jouhaux parce que nous on dépend de Léon Jouhaux. En fait c'est vrai nous on est un peu écartelé... On ne sait pas trop où on habite entre guillemets en fait, je ne sais pas comment dire. Parce qu'on est à la fois sur Bajatière, on est à la fois sur Teisseire. Voilà ça je vous l'avais dit la fois où on s'est rencontré en novembre. On est dans une espèce de ... Et ce n'est pas forcément une volonté personnelle, je pense que c'est plus... Ben je ne sais pas à quoi c'est dû, je ne sais pas si c'est dû à comment la ville elle a structuré des lieux, je ne sais pas pourquoi c'est comme ça.

*[KS] Finalement vous souffrez d'une sorte de manque d'identité ?*

Bajatière c'est très mixte. C'est pareil. A côté du parc Solage, ils appellent ça la cité...Y'a un gros ensemble. Y'a pas loin de deux cents logements locatifs sociaux qui viennent juste d'être réhabilités. Ils ont tout remis à neuf. Ça donne vraiment sur le parc Soulage et donc Grenoble. C'est ça, ce sont des poches. En tous les cas que j'ai fréquentés. On est toujours en contact avec des quartiers très sociaux. Et quelque part moi je trouve ça bien, parce que ça oblige à la mixité. Ça peut favoriser des frottements justement entre des gens qui peut être ne sont pas amenés à trop se croiser autrement mais c'est super sectorisé.

Par exemple, dans le secteur 5, il y a encore plein de sous-secteurs. Enfin je ne sais comment le dire. Il y a des petites bulles qui se côtoient, des bulles plus ou moins grosses qui se côtoient qui sont un peu ...il y a une sorte d'étanchéité, parce que soit on se protège soit parce qu'on est dans une culture qui fait qu'on reste dans l'entre soi aussi. Je pense qu'il y a les deux trucs en fait. Et qu'on a tellement de différences de comportement dans l'espace public, etc., qui fait que ça peut être un repoussoir pour les gens qui n'ont pas envie de le vivre comme ça aussi. Et donc ils restent dans leur bulle et puis après ils vont en ville...

*[KS] Et la résidentialisation...*

J'estime que je n'ai pas d'expérience par rapport à ça... je vous ai dit des choses que j'avais entendu il y a déjà un certain temps et je pense qu'il y a beaucoup de littérature la dessus, mais dans le sens ou quelque part, là où j'habite aujourd'hui, donc ça a été produit, réfléchi en 2005 dans la continuité de l'ANRU sur Teisseire et c'est vrai qu'on retrouve un peu différemment, mais ce principe de résidentialisation, c'est à dire qu'à la fois on a des espaces publics, mais on a un espace « public » privatif en fait, puisque chaque résidence dans la ZAC est conçue, (à Vigny Musset ils ont fait un peu comme ça) avec son propre espace extérieur à l'échelle de la copro, ou de l'unité résidentiel... Je ne sais pas comment on peut dire. Alors que sur des formes urbaines plus anciennes, donc des années 60-70, on a plusieurs exemples autour : on a Jouhaux on a Malherbe et on a Teisseire aussi où il y a une porosité très grande entre les abords privatifs entre guillemets de ces résidences-là qui pourraient être considérés comme privatifs et les espaces publics. Alors que là on se retrouve avec... Nous on a un jardin donc presque si on veut être dans un jardin entre guillemets je pourrais rester en bas. Je sors de mon logement (il faudrait que vous veniez voir) et c'est vrai qu'avec des tous jeunes enfants on est presque tenté de ne pas sortir de la résidence parce que l'on a presque tout ce qu'il faut en bas de son immeuble mais dans la copropriété et ça participe je pense au sentiment, enfin la situation de résidentialisation. Après à Teisseire je ne sais pas concrètement si résidentialiser (alors là je vais être un peu critique) ça consistait à juste mettre des grilles entre la rue et les pieds des immeubles pour y stocker des bagnoles ? Je ne sais pas si c'est ça. En tous les cas, les dernières actions que je vois en tous les cas autour de chez moi c'est ça, ça ressemble à ça. Après, je ne sais pas s'il y a eu d'autres choses que ça ? Je n'ai pas une pratique très grande du quartier pour le décrire. Après sur la réhab des résidences... ben tout à l'heure je ne sais plus où j'ai vu qu'il y a beaucoup de petits logements à Teisseire, des T3 et donc je pense le travail qu'ils ont fait d'améliorer les espaces extérieurs, c'est sûr que ça doit être...ça dû contribuer à l'amélioration de la qualité de vivre dans les logements mais je n'ai pas l'expérience de ça.

*[KS] Et pour un peu conclure notre entretien j'aurai deux questions qui se rejoignent, si on vous propose d'aller habiter ailleurs dans le même type de logement, dans un autre quartier, est ce que vous acceptez de déménager. Sinon, est-ce que vous êtes attachée à votre quartier mais vous souhaitez l'améliorer ?*

Je pense qu'aujourd'hui je peux...moi ça ne me gêne pas, ça ne me pèse pas particulièrement d'y rester. Moi individuellement. Mais au sein de ma famille, mon mari qui commence des fois à saturer un peu. Et ...Un des grands avantages (après je ne connais pas tous les quartiers de Grenoble) et je trouve paradoxalement que c'est un quartier qui est calme où l'été on peut dormir avec les fenêtres ouvertes et je pense que dans Grenoble, je ne sais pas si c'est une qualité qui est partagée par énormément... enfin je ne sais pas où je pourrais trouver ça dans un autre quartier.

Après pour améliorer, je ne sais pas. Je n'ai pas d'avis tranché là-dessus, pour moi je n'y suis pas si mal que ça, malgré tout ce que j'ai pu dire. Il y a quand même beaucoup pour moi d'avantages dans le fait aussi où on n'est pas dans le centre-ville, on n'a pas les nuisances du centre-ville mais on y est très proche et pour moi ça c'est un vrai atout aussi malgré tout. Et après pour améliorer ben, c'est à la fois le climat social, c'est avoir des voisins, quand je dis voisins c'est vraiment au sens large du quartier, qui comprennent un peu mieux là où ils sont et qu'ils respectent l'endroit où ils sont. Et ça j'ai eu l'occasion de le dire, d'en parler avec des élus, en disant que peut-être s'il y avait une médiation sur considérer l'environnement dans lequel on évolue, des espaces publics (pourquoi ça été planté, qu'est-ce qu'on a planté)... parce que là des petits enfants ont épluché les arbres, là où il n'y a pas le soin, la considération des investissements qui ont été consentis par la collectivité, le sentiment et ben forcément qu'on va jamais leur expliquer à ces gamins...parce que ce n'est pas le problème des parents de leur expliquer ça et peut-être que je rêve mais de faire... de prendre soin de là où on est, il y a cette question-là. Et après, un point qui est plus névralgique, c'est tout ce qui est lié à la délinquance qui est quand même très présente. Je n'en ai pas forcément beaucoup parlé, mais ça ! Et la délinquance c'est à la fois des comportements inadaptés on va dire, qui ne vont pas dans le sens de la mixité et du partage de l'espace public et la délinquance ça peut être aussi, les dealers, les machins tous ces trucs-là. Et puis après voilà...

*[KS] Dans ce que vous dites la réponse à l'amélioration du quartier n'est pas urbaine ni architecturale ?*

C'est l'éducation...moi je suis urbaniste et c'est un peu militant d'habiter là quelque part, je ne fais pas des sacrifices énormes mais il y a une forme de militantisme d'être là, de scolariser mon fils dans le quartier où on habite et moi ça ne me dérange pas de dire que j'habite dans

les quartiers sud et encore moi je suis dans la frange nord du quartier sud de Grenoble. Moi ça ne me dérange pas. Comme j'ai dit, j'ai convaincu mon mari que l'on pouvait s'installer là. Après on a d'autres soucis liés au bâtiment lui-même qui n'a pas forcément été bien fait...mais ça c'est encore autre chose mais je trouve qu'on n'y vit pas si mal que ça.

ENTRETIEN HABITANT	Date : 25/01/2019
H 04	Statut de l'habitant : propriétaire
Durée de l'entretien : 16 min Entretien téléphonique	Secteur d'habitation : ZAC JO le Mikado Origine d'habitation : centre-ville de Grenoble
Genre : M Tranche d'âge : + 70 ans	Observations : Entretien semi-directif

*[KS] Depuis quand êtes-vous dans le quartier ?*

Je suis dans le quartier depuis 2011.

*[KS] Et vous étiez de Grenoble avant ?*

Oui, j'habitais aux Mimosas à ... vous connaissez ?

*[KS] C'est à Grenoble ?*

Oui c'est à 400, 500m de Teisseire ?

*[KS] D'accord, vous connaissiez le quartier Teisseire déjà ?*

Oh Teisseire je ne connaissais pas, ce n'est pas un endroit où on a l'habitude d'aller. Hein

*[KS] D'accord, donc vous vous habitez depuis 2011 dans le quartier et vous êtes propriétaire ?*

Oui bien-sur

*[KS] Et vous êtes venu habiter dans le quartier pour quelles raisons ?*

Ah tout simplement parce que ma femme à l'époque ne pouvait plus marcher, ne pouvait plus monter des escaliers, et j'habitais au 2ème étage sans ascenseur, donc j'ai cherché quelque

chose de plain-pied, et je suis tombé ici un peu par hasard et disons l'appartement m'a bien plu et la copropriété aussi. Donc j'ai décidé d'acheter ici.

*[KS] D'accord, et quand vous dites que Teisseire on n'a pas l'habitude d'y aller, donc quand vous avez vu l'appartement qui vous plaisez, le fait qu'il soit à côté du quartier Teisseire ça ne vous dérangeait pas ?*

Ben pas trop disons que, quand j'ai acheté j'ai pensé que Teisseire, le quartier Teisseire était beaucoup plus loin. Or il semblerait ben que ça vient jusqu'au bord de l'immeuble là. Ben de toute façon, l'endroit où je suis me plaisait bien alors ça va.

*[KS] D'accord, et votre logement est neuf ?*

Oui il a été fini en 2009 ou 2010 je crois.

*[KS] D'accord, OK. Est-ce que vous fréquentez le quartier Teisseire ? Est-ce que vous allez dans les commerces, les espaces publics... ?*

Le quartier Teisseire je ne sais pas s'il comporte des magasins... moi je vais à Auchan. Je ne sais pas si vous connaissez. C'est pas le quartier Teisseire à mon avis ! C'est le quartier de Malherbe.

*[KS] Oui plutôt du côté Malherbe. C'est vrai. En fait Teisseire, ...*

Teisseire, je n'y vais jamais ! Parce que c'est mal fréquenté, hein ?! Vous savez ?!

*[KS] Vous n'allez pas dans des associations, la maison des habitants ?*

Oh non, disons que j'y suis allé une fois comme ça pour voir, s'il y avait quelque chose qui m'intéressait et puis apparemment non.

*[KS] Vous êtes retraité monsieur ?*



Oui. Donc il n'y a pas d'association de personnes retraitées dans le quartier ?

Non. La maison des habitants je sais même pas ce que l'on peut y trouver comme divertissement ou comme ... comment dire ça ? Non je suis quelqu'un d'assez solitaire et qui ne recherche pas le contact avec les gens, pas trop donc je vis ma petite vie tout seul tranquille et j'ai deux personnes, en fait.

*[KS] Vous allez souvent en centre-ville ?*

Jamais, je vais jamais au centre-ville, depuis plusieurs années. Parce que la dernière fois que j'y suis allé pour accompagner une personne, ben je m'suis pris un PV. Alors les PV j'en ai ras le bol... j'y vais plus.

*[KS] D'accord, sinon est ce que vous trouvez que votre quartier est un quartier sur ?*

Non, je me suis fait cambrioler, houai et peu de temps après être arrivé il me semble, une nuit de Noël, donc ce n'était pas un chrétien qui m'a volé, voilà.

*[KS] Quand vous allez à Auchan, vous n'avez jamais été agressé verbalement ni physiquement ?*

Non... Par contre, vous savez qu'à côté de Auchan il y a un gymnase, et le parking du gymnase est très mal fréquenté en ce sens qu'il y a souvent des voitures qui brûlent... Et j'ai eu ma voiture brûlée...une première fois et une deuxième fois je suis passé juste à côté...c'était 2 voitures plus loin qui ont été brûlés, mais la mienne on m'a quand même cassé la vitre... C'est un quartier mal famé vous auriez dû choisir un autre quartier.

*[KS] Justement ce qui est intéressant, c'est qu'il y a eu des problèmes dans ce quartier et le renouvellement urbain est aussi une manière d'améliorer la vie des habitants ...*

Les gens qui habitent dans le quartier Teisseire sont tous un peu de la même origine... Vous voyez ce que je veux dire ? Donc ils vivent entre eux un peu et bon euh... il vaut mieux éviter

de passer vers chez eux. De temps en temps on entend des coups de revolver, donc on ne sait pas si ce sont des coups de revolver ou des pétards mais bon. Voilà...

*[KS] Et vous pensez que votre quartier, la résidence où vous habitez il y a des gens nouveaux qui veulent venir habiter ?*

Oh ben disons que, la copropriété, bon, il y a des gens qui sont venus en location, qui sont partis, y'en a d'autre qui sont arrivés...euh je ne sais pas si elle est très demandée ?

*[KS] Que pensez-vous de la vie du quartier ?*

Ça dépend des gens, quand je suis sur mon balcon y a beaucoup de gens qui passent. Y'en a certains qui me disent bonjour d'autres qui ne disent pas. Y'en a qui baissent la tête pour ne pas me regarder. Euh ça dépend aussi des gens.

Par contre, il y a un gros souci quand même... c'est que devant mon balcon, il y a une zone piétonnière... du gazon de chaque côté...et c'est le rendez-vous des chiens, c'est-à-dire que tous les chiens viennent faire leurs besoins sur ma pelouse.... Ce n'est pas ma pelouse mais enfin devant chez moi. Et c'est tous les jours tous les jours y'en a une dizaine de chien qui viennent faire leurs besoins. Mais Y'en a qui ramasse mais y'en a qui ne ramasse pas... y'a des « cani'net » pour les chiens dans le bout mais personne ne s'en sert...

*[KS] Ce sont des gens du quartier ?*

Oui, oui ce sont des gens du quartier, bien-sûr.

*[KS] Pour terminer, quand vous êtes venus acheter votre logement, vous aviez entendu parler du projet de rénovation urbaine ?*

Ben je ne sais pas ce que c'est votre projet...

*[KS] Les démolitions des tours et la construction de nouveaux immeubles, la bibliothèque...*

Oh mais la bibliothèque, c'est plus loin... c'est le quartier Teisseire là...

Ben moi à l'endroit où j'habite c'étaient les anciennes usines Merlin Gerin... quand je suis venu c'était construit...juste devant chez moi devant mon balcon euh ou y'avait un terrain vague mais il y a eu des HLM qui ont été construits.



ENTRETIEN HABITANT	Date : 25/01/2019
H 05	Statut de l'habitant : propriétaire
Durée de l'entretien : 20 min Entretien téléphonique et rencontre parc Ouagadougou	Secteur d'habitation : avenue Jean Perrot Origine d'habitation : Centre-ville Grenoble
Genre : F Tranche d'âge : 18-30 ans	Observations : Entretien peu-directif

*[KS] qui êtes-vous ?*

J'ai 28 ans. On a acheté notre appartement il y a plus d'un an maintenant. 2 enfants.  
Je suis éducatrice spécialisée du coup je connais le quartier parce qu'on habite là mais aussi de par mon boulot par le fait que je reloger pas mal de personnes dans le quartier.  
Je travaille dans le centre d'accueil du CCAS de Grenoble et comme il n'y a pas beaucoup de logements sociaux dans le quartier. Voilà je connais le quartier de ces deux manières là.

*[KS] Vous êtes grenobloise ?*

Je suis venue à Grenoble pour mes études. Ça va faire 10 ans cette année. J'ai habité dans l'hyper centre. Après on était vers le lycée Mounier donc pas très loin. Maintenant on est avenue Jean Perrot. L'immeuble qui fait l'angle avenue Perrot et l'avenue des Jeux Olympiques.

*[KS] Vous me disiez que vous aviez déjà entendu parler du quartier de par votre travail.*

Oui. En fait. Moi je trouve qu'il y a encore deux quartiers. Il y a le quartier où j'habite et après il y a plus du côté Paul Cocat. Et moi je trouve que ce n'est pas le même quartier, pas la même ambiance. C'est le même quartier mais moi je trouve qu'il y a encore une grosse différence entre les vieilles tours et tout ça et les habitats plus neuf là où je suis.

*[KS] Quand vous êtes venue vous installer dans le quartier vous saviez quelle était l'histoire du quartier ?*

Oui un petit peu

[KS] Juste entre parenthèse vous aviez entendu parler du quartier... en quels termes vous en aviez entendu parler ?

Moi-même, avant de connaître le quartier Teisseire c'était la zone.

[KS] Malgré tout, vous avez acheté parce que là où vous êtes ce n'est pas le quartier Teisseire ?

Oui. Même si finalement en y habitant c'est moins la zone que ce que j'avais imaginé. Parce que j'avais entendu dire. ah ! Mais sur la place à côté de la poste il ne faut pas y aller, il y a tous les dealers et tout ça. Moi il se trouve que je vais à la bibliothèque plusieurs fois par semaine avec mes enfants et du coup je passe par là. Il y a des jeunes qui traînent mais je ne me sens pas en danger ni quoi que ce soit.

En effet, il y a l'image que renvoie le quartier et ce qui s'y passe réellement.

[KS] C'est pour vous plus un sentiment d'insécurité qu'une réalité ?

Ben en tout cas de ce que j'en vois oui. Je ne me sens pas en danger ici.

[KS] Par rapport à votre logement : c'est un logement neuf ?

Il a 10 ans cette année, l'immeuble.

[KS] Et vous en êtes contente ?

Oui très contente. Bien construit.

[KS] Pour en revenir au quartier, vous fréquenter les espaces publics du quartier Teisseire (le vieux Teisseire) ?

Oui le parc Ouagadougou, la place Allende Parce que nous on se sert pas mal des choses autour ; Auchan poste bibliothèque... Après ma fille est scolarisé Léon Jouhaux, donc on vit pas mal dans le quartier.

*[KS] Vous avez des espaces que vous préférez à d'autre ? Et pourquoi ?*

Moi le côté vie de quartier j'aime bien. Moi, j'ai grandi à la campagne donc je trouve qu'on retrouve un peu le côté où les gens se connaissent le côté convivial de la campagne par rapport à la ville où on ne se fréquente pas on se connaît moins. C'est quelque chose que j'aime bien, celle de vivre dans un quartier. Après ce que j'ai pu remarquer par rapport au parc, le parc il y a des moments de l'année et des heures où la fréquentation est totalement différente.

Par exemple, au printemps et à l'automne il y a plein de familles et l'été il est complètement déserté. A ce moment-là il n'y a que des jeunes et des hommes. Et du coup c'est un peu moins chouette à ce moment-là puisqu'il y a pas mal de gens qui fument des joints. C'est donc moins sympa.

J'aime beaucoup aller à la bibliothèque. Je la trouve très sympa.

Voilà.

*[KS] Par rapport à la fréquentation entre l'été et le printemps du parc ? Pourquoi cette différence de fréquentation ?*

Je pense qu'il y a des familles qui partent. Je pense aussi que les gens ont l'habitude d'aller au parc après l'école et du coup quand il n'y a plus l'école et bien il y a beaucoup moins de fréquentation. Après il y a eu un truc cet été, il a été infesté de rats. Du coup le parc, il y a eu de moins en moins de monde.

Après ils ont essayé de dératiser et on trouvait des rats crevés aux pieds des jeux...C'est moins cool.

*[KS] Dans l'aménagement du quartier, les services les espaces publics ? Qu'est ce qui pourrait être amélioré ou qu'est ce qui manque ?*

Euh... qu'est ce qui pourrait être amélioré...ben moi je ne sais pas comment ça pourrait être possible. Je trouve qu'il y a quand même encore une séparation entre les vieux bâtiments et les nouveau bâtiment.je ne sais pas comment ça serait possible mais qu'il y ait une circulation qui fasse plus ... que ça s'homogénéise. Parce que pour avoir visiter des logements dans le fond de Teisseire, c'est pas loin de l'insalubrité. Et du coup voilà ...quelque chose. Ça c'est pareil je ne sais pas comment on pourrait améliorer, moi dans mon immeuble il n'y a que des proprios il n'y a pas de logement social. Et on est la seule famille je crois à scolariser notre fille à l'école Léon Jouhaux. Tous les autres enfants sont dans le privé. Il y a quand même...

*[KS] Il y a phénomène d'évitement ?*

Ben voilà moi je trouve que la mixité se fait mal.

*[KS] Un des objectifs du Projet de renouvellement urbain est la mixité, avec des logements aux typologies différentes, de l'accession... Et vous vous pensez que ça ne marche pas ?*

En tout cas dans mon coin de quartier ça ne marche pas. C'est vrai que par exemple quand on a acheté ça été un des premières discussions avec les anciens proprios. Et eux ils disaient, on n'a pas voulu mettre nos enfants dans l'école de quartier, sachant que la personne à qui on a acheté était institutrice dans le quartier de Mistral.

Et c'est vrai quand on discute avec des voisins, ils nous disent vous verrez la maternelle ça va encore mais vite ça va être compliqué. Moi je trouve qu'il y a encore... je ne suis pas sûre que de ce côté-là du quartier à l'impression d'appartenir au quartier Teisseire.

*[KS] Et vous le fait d'avoir votre fille à l'école de quartier vous arriver à fréquenter ou rencontrer les gens du vieux Teisseire ?*

Pas énormément.

*[KS] Et vous avez le sentiment qu'ils se mettent en retrait par rapport à votre secteur ? Cette homogénéité qui n'existe pas au niveau urbain elle n'existe pas au niveau humain malgré des espace susceptible d'être fédérateur ça ne fonctionne pas ?*



Je pense que déjà ... ma fille n'est qu'en petite section de maternelle donc je n'ai pas beaucoup de recul en termes de nombre d'années de fréquentation de l'école. Mais on se rapproche des gens qu'on croisait avant, des gens qui habitent à côté de chez nous. Et je pense que du coup les autres personnes sont pareilles. Après la ou j'arrive à rencontrer d'autre personne c'est plus via les associations de parents même si encore une fois, l'association de parents n'est pas représentative de la fréquentation de l'école. Je ne sais pas combien il peut y avoir d'enfants maghrébins mais je pense que ça doit être beaucoup... peut-être pas 50% mais pas mal mais il n'y a pas clairement 50 mamans maghrébines dans l'association de parents.

*[KS] Elles ne s'investissent pas ?*

Je trouve que c'est un peu dur de dire qu'elles ne s'investissent pas parce que je pense que de fait les personnes qui sont moteur dans l'association ne le sont pas et ne représentent peut être pas des personnes avec qui elles sont facilement à l'aise. Le sentiment d'appartenance je pense qu'il est encore compliqué et que moi je peux m'investir parce que je me reconnais dans les valeurs des personnes moteurs de cette association alors que ce n'est pas forcément le cas d'autres parents.

Je ne suis pas sûre un désinvestissement mais plutôt savoir comment y accéder et comment vivre ensemble. Je trouve qu'à mon sens il y a une amélioration mais il y a encore du travail.

*[KS] Vous pensez que le quartier attire encore des gens comme vous ?*

Moi je pense ça peut attirer dans le sens ou franchement, là où on est c'est très agréable à vivre, il n'y a pas de bruit, c'est situé de manière assez idéale. Pour des jeunes parents dans le sens ou c'est assez excentré mais en même temps on a toutes les commodités. Ça peut être attractif. Ce qui peut être aussi attractif, mine de rien, le prix de l'immobilier ici est quand même moins élevé que dans d'autres quartiers de Grenoble. Et que du coup vu que c'est plutôt chouette et un peu moins cher du coup c'est vrai que ça peut attirer.

Après ce qui peut freiner, notamment à l'achat, c'est la revente. Alors nous on est encore sur Jean Perrot donc ça va, mais j'ai une amie qui habitait un petit peu plus à l'intérieur toujours

dans des bâtiments plutôt neufs. Ils ont mis plus d'un an à vendre leur appartement et ils l'ont vendu à perte.

*[KS] Donc une dévalorisation immobilière ?*

Oui.

Et elle me racontait que l'agence avait écrit secteur Jean Perrot et que dès qu'il appeler pour avoir l'adresse exacte, ils disaient ben finalement ça ne nous intéresse pas.

*[KS] Donc il y a encore une image du quartier qui colle même aux opérations récentes ?*

Après c'est l'exemple que j'ai. Je ne sais pas ce qu'il en ait objectivement.

Il y a un truc... je ne sais pas si c'est public...qui vraiment donne une mauvaise image, c'est la déchetterie. C'est une catastrophe cette déchetterie.

Avenue des jeux olympiques. Le grillage est tout arraché, il y a des barbelés mais ça ne sert à rien. Devant il y a des dépôts, le week-end il y a plein de trucs qui traînent...je trouve que cette déchetterie ça fait vraiment zone.

Il faudrait faire quelque chose. Le week-end c'est très souvent fouillé et squatté... y a des gens qui font de la récup, mais du coup ils combent avec des barbelés mais ça fait une image hostile. Tout autour tout traîne. Tout est en bazar.

*[KS]J'avais une question sur la sécurité ? Le quartier est-il sur vous y [ $>$ réponse 22] sentez-vous en sécurité ?*

Comme je dis souvent, quand on traîne pas, quand on ne rentre pas dans la délinquance, quand on ne va pas acheter de la drogue... on nous laisse tranquille. Moi, je ne me sens pas...je les vois bien les mecs qui font du trafic mais ils sont totalement indifférents aux gens qui ne s'intéressent pas à eux quoi.

*[KS] Il n'y a jamais eu de paroles ou de comportement hostiles ?*

Non

*[KS] Aviez-vous entendu parler du Projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le quartier ?*

Non pas plus que ça.

*[KS] Les gens vous en parlent ?*

Non.

Moi ce que j'attends beaucoup parler c'est côté chemin du Chapitre... bouché ou pas bouché mais j'en ai pas entendu parler du reste.

*[KS] Vous avez l'impression que c'est un quartier comme les autres ?*

Je trouve que c'est encore... en tout cas quand on va dans les vieux bâtiments on est plus proche d'un quartier comme la Villeneuve qu'un quartier comme Championnet. Après il y a quand même un écart entre les bâtiments. Moi j'ai visité des logements quasiment insalubres par rapport aux nouveaux logements et du coup bon même si dans tous les quartiers il y a des écarts entre les qualités de logements je pense que l'écart est encore vraiment grand.

*[KS] Ce sont des logements sociaux ?*

Oui et le biais c'est que j'ai visité pas mal de logements qui était donné par le BALD (c'est le bureau du DALO et qui récupère les logements sociaux qui sont pas habités pour les donner à des gens qui n'en ont pas), donc je pense que c'est le pire du logement social de Teisseire. Mais je pense qu'il y a encore...

*[KS] c'est LLS sont dans quel secteur de Teisseire ?*

Il y a le côté Paul Cocat... le côté de Léon Jouhaux qui est Teisseire.



ENTRETIEN HABITANT	Date : 14/03/2019
H 06 et H 07	Statut de l'habitant : propriétaire
Durée de l'entretien : 15 min environ Rencontre dans la ZAC JO Teisseire.	Secteur d'habitation : Fontaine Origine d'habitation : avenue Jean Perrot
Genre : F Tranche d'âge : 30-50 ans	Observations : <i>deux habitantes du quartier en traversant le secteur de la ZAC. Elles étaient avec leurs enfants. Je n'ai pas pu les enregistrer. J'ai noté sur un carnet nos échanges mais ces derniers ne sont pas littéraux.</i>

L'habitante H07 a acheté le long de l'avenue Jean Perrot (immeuble BNP) un appartement. Elle habitait Fontaine. Mais le quartier de Fontaine a commencé à changer donc elle n'a pas voulu que ses enfants grandissent là.

Elle connaissait Teisseire car elle y a vécu avec ses parents.

A Teisseire, elle est surtout inquiète pour l'école. Elle ne veut pas que ses enfants aillent à l'école Racine car elle a mauvaise réputation (surtout fréquentée par les enfants du cœur de quartier Teisseire).

L'habitante H06 vient du quartier Mistral à Grenoble. Elle est locataire du parc locatif social à Teisseire dans la ZAC. Elle a été relogée car son logement était trop petit à Mistral. Elle est très contente du quartier mais de son secteur car de l'autre côté de la rue Manteyer il a mauvaise réputation.

Vers la bibliothèque et avenue Cocat, ce secteur a mauvaise réputation et il y a eu un meurtre devant la pharmacie. Les gens qui habitent de ce côté du quartier sont mal éduqués.

Le logement qu'elle habite est très propre. Le quartier est « hygiénique »

Elle explique aux gens qu'elle habite Teisseire mais pas du côté « qui craint ».

Elle explique : « Au-delà de la rue Manteyer, ce sont les délinquants et les gens mal éduqués ».

« Il y a des gangs » dit-elle, « mais si on ne les embête pas, ils ne vous font pas de problème. Ils gardent le quartier. Si vous êtes de l'extérieur et que vous embêtez une personne du quartier, ils la défendent. Si tu es du quartier ils te respectent ».

Quand on est à la frange du quartier (vers la poste et la bibliothèque), le quartier est bien, ensuite on rentre dans le quartier et on sent des différences d'ambiance.  
Autour du parc très calme et agréable.

ENTRETIEN HABITANT	Date : 14/02/2019
H 08	Statut de l'habitant : Locataire LLS
Durée de l'entretien Rencontre à la Maison des habitants	Secteur d'habitation : Lafourcade Origine d'habitation : Centre-ville Grenoble
Genre : F Tranche d'âge : + 60 ans	Observations : Entretien peu-directif

*[KS] J'effectue un travail sur Teisseire, parce qu'il y a eu des transformations, des aménagements ; il y a eu de nouveaux logements qui ont été construits. Je voulais savoir si vous pensez que cela a changé le quartier ; s'il y a des gens qui sont venus d'autres quartiers ?*

Moi c'est depuis 2010 que je suis là. Avant j'habitais Bourgoin-Jallieu. J'étais à Grenoble après j'ai quitté mon mari et je suis partie pour oublier...

*[KS] Pourquoi vous êtes venue à Teisseire ?*

Parce que j'ai pas le choix, j'ai trouvé le logement qu'ici et moi je travaillais sur Grenoble, je travaillais avec la mairie de Grenoble dans les cantines et restaurant et tout... et ben il y a beaucoup de ...y'a eu des morts, y'a rien changer, la couleur des immeubles c'est tout.

Et vous saviez avant de venir habiter ici ?

Et ben moi je suis arrivée j'étais toute seule, ...

*[KS] Et vous êtes dans un logement social ?*

Oui chez Habitat. La vérité, beaucoup de charges. Où j'habite les immeubles ils sont neufs... les vitres cassées, les ascenseurs j'étais bloquée une heure deux heures. Vous voulez savoir quoi exactement ? Le climat ?

*[KS] Vous êtes dans quel immeuble, quelle adresse ?*

2 rue Georges Lafourcade. C'est du neuf ! Ils sont neufs c'est des appartements neufs, c'est les premiers qui se sont construits, après il y a 4 immeubles, y a 4 étages après les autres y'a 5 étages.

Vous avez essayé de changer ou vous êtes bien dans le quartier ?

Ben moi j'm'en fous, moi je suis bien avec le quartier. Parce qu'avant j'ai jamais habité dans un quartier. Et là quand je suis arrivée il m'semble que je suis chez moi, ça m'enlève un peu la nostalgie du pays.

Avant j'habitais en centre-ville j'allais en Tunisie 3, 4 fois par an...

*[KS] Vous êtes d'origine Tunisienne ?*

Oui papa est tunisien, et maman égyptienne... j'étais toujours un peu triste, tout l'temps... Mais là j'suis bien avec les gens. J'aime bien.

*[KS] Et dans votre immeuble vous avez des amis ?*

Tout le quartier, même j'ai fait des films avec les jeunes. J'ai fait deux trucs avec les jeunes.

*[KS] Et qu'est-ce que vous aimez le plus dans le quartier ? Votre immeuble ?*

Non l'immeuble ça va, bon les gens ça va... mais c'est pas ça. Il y a des chamailleries parfois, les deux voisines parfois elles ne se crient dessus pour rien.

*[KS] Et dans le quartier, quels endroits vous fréquentez et vous aimez ?*

Moi je viens à la maison des habitants à l'abbaye, ici et tout le quartier. Moi je vais pas trop au parc. Je passe bonjour 5 min et je pars...

*[KS] Est ce que vous travaillez toujours ?*

Non j'ai un problème de santé, mais parfois avec les baskets je vais faire la marche...

*[KS] Vous allez dans les commerces ?*

Moi comme tous les gens j'vais à Auchan. J'y vais à Lidl un peu là-bas, quartier un peu là-bas. Grand-Place, j'y vais pas trop, j'y fais les magasins.



*[KS] Et en ville ?*

En ville j'y vais. J'aime bien les magasins Voilà

Et si on devait changer quelque chose dans le quartier ça serait quoi ?

Moi y'a un parc il m'énerve. Y'a un parc là derrière...on dirait un western avec les petits machins en bois c'est pas joli. Même si on s'assoie là-dedans, y'a rien qui nous dit que c'est un parc, ça donne la tristesse pour moi.

*[KS] C'est lequel ?*

Derrière la poste, il est pas beau avec les planches, pour s'asseoir y'a même pas ; y'a pas les trucs comment ça s'appelle... les fontaines avec des machins ça change un peu.

Du coup vous n'y allez pas ?

Non j'y passe mais ça m'énerve. J'ai dit à Boris... il est venu une fois, il a dit si vous aviez 14 mille euros qu'est-ce que vous feriez ?... change-le parce qu'il est triste. En plus il est grand. Y'a un truc au milieu, ça change un peu pour les enfants.

Et quand vous dites que vous marchez, vous faites de la marche...

Je fais la marche là à la mairie par le grand parc là vous savez (Mistral ?)

Et quand vous vous promenez dans le quartier vous vous sentez en sécurité ?

Ah ne vous inquiétez pas. Moi personnellement... y'a une mamie qui habite au bout de la rue Jean Perrot, je vais chez elle, et à 2 heures du matin je rentre chez moi... j'ai pas de soucis.

Moi, les jeunes avec les scooters sans casque, ils font le bordel et ils ont peur « ah y'a la dame... ». Parce que j'ai autorité, j'ai pas...j'ai rien à foutre.

Ils ont tué deux garçons et l'autre, il a été blessé. Tout le temps j'les vois, et j'leur ai dit vous allez où. Ils m'ont dit « t'inquiète pas on va boire un coup, un café ou j'sais pas quoi ». J'arrive là, « tatatatata », assassiné les deux et l'autre il arrivait à échapper il est vivant mais les deux ils sont morts. Y'a des voitures qui se brûlent. Moi j'ai dit à la police « arrêtez de dire c'est les jeunes », les jeunes ils ont rien à faire de ça, c'est des gens qui veu... des fois la voiture ça va pas il va mettre des cigarettes pour faire marcher l'assurance. L'histoire des voitures c'est plus les jeunes.

*[KS] Vous arrivez à discuter avec les jeunes, qu'est-ce qu'ils vous disent par rapport au quartier ?*

Les jeunes moi je discute avec eux, qu'est qu'ils disent. Pas de travail tata, mes parents travaillent pas. Y'a des publicités à la télé, des baskets a j'sais pas combien, et ben les jeunes... ils vont faire n'importe quoi.

C'est le travail... les jeunes ils acceptent pas 600 euros pour travailler, parce qu'il y'a des contrats jeunes, 600€. Moi j'ai mon neveu il va là-bas. Lui il a accepté.

Y'a aussi les poubelles, la maman elle donne à son fils il met à côté... donne lui le badge et il va mettre dans la poubelle.

Les vitres, ils cassent, c'est nous avec les charges qui payent.

*[KS] Vous disiez que vous aviez beaucoup d'amis, c'est plutôt des amis d'origine tunisienne ?*

Non, non la plupart c'est des Marocains, des Italiens. Des Tunisiens non. Ça fait 25 ans que j'suis pas rentrée en Tunisie. Ça va j'me sens bien ici.

*[KS] Merci beaucoup.*

De rien ma chérie

ENTRETIEN HABITANT	Date : 08/04/2019
H 09	Statut de l'habitant : propriétaire
Durée de l'entretien : 25 min Rencontre à la Maison des habitants	Secteur d'habitation : Malherbe Origine d'habitation : Pérou (Amérique Latine)
Genre/ F Tranche d'âge : + 60 ans	Observations :

*[KS] Vous habitez près de Teisseire ? Quand êtes-vous arrivée ?*

En octobre 91, j'ai acheté en 91 et déménagée le 1er janvier 92.

*[KS] quelle a été votre impression ?*

J'ai vu comment les trois tours ont été démolies pour essayer de diluer, dissoudre la parce que malheureusement le quartier Teisseire n'était pas très accueillant. Et donc grâce à ça et grâce à la surveillance de la police les choses se sont améliorées. Ceci étant il y a des quartiers beaucoup plus compliqués à Grenoble. Comme vous le savez, le quartier Mistral et à Villeneuve. C'est pire. Mais grâce à la surveillance de la police.

*[KS] Pourquoi avez-vous choisi ce quartier ?*

C'est pour mes enfants. C'est parce que mes enfants sont rentrés au CHAM Berlioz donc au conservatoire. et le cours d'horaire aménagé n'existait même pas à Lyon, gratuit donc c'est l'état qui finance, héberge des enfants par concours en musique en danse et en gymnastique, je trouve ça fantastique ; je vous dis, je suis ici 35 ans et je trouve que Grenoble a eu une initiative énorme vis à vis des gens qui n'ont pas les moyens de payer le conservatoire parce que ça coûte relativement cher surtout pour les étudiants étrangers ce qui était mon cas et bien sûr il faut que les enfants soient doués. Donc ça permet d'avoir un environnement voué à la musique mais où l'enseignement est aussi de bon niveau. C'est pour cela que j'ai déménagé à côté.

*[KS] Et vous veniez de Grenoble ?*

Je venais de Saint-Martin d'Hères. Mon mari et moi on n'avait pas de bourse élevée donc on a logé dans des logements un peu précaires mais qui étaient quand même assez corrects mais l'environnement de l'école n'était pas positif donc hélas, donc j'ai dit on ne peut pas payer une école privée qu'est-ce qu'on va faire ? Et c'est une voisine qui m'a dit "mais ma fille est rentrée pas concours «. D'ailleurs ses trois enfants ont fait le même cursus et ils habitaient st martin d'Hères et après ils ont déménagé à Grenoble pour la même raison.

*[KS] Quand vous êtes arrivés vous étiez du côté Malherbe, sur l'avenue de Teisseire ?*

Teisseire est en face et Malherbe est côte à côte mais c'est quand même le quartier Malherbe. Mais ça ne donne pas le droit d'aller en horaires aménagés si on n'a pas réussi le concours.

*[KS] Et vous habitez toujours ici ?*

Toujours. Depuis le début, et le fait que je travaille à Saint-Nazaire-les-Eymes, j'ai failli aller à Crolles pour habiter mais je disais que c'était trop loin pour la scolarité de mes enfants. Donc j'ai toujours privilégié le quartier Malherbe j'ai trouvé que c'était assez sympas du côté surtout du marché plus vers Malherbe. Je ne me méfiais pas du quartier Teisseire. C'est vrai qu'il a mauvaise réputation mais le fait d'être étrangère je me suis dit s'il y a du respect on attend le respect ça se passe bien. Mais à partir du moment où il y a des litiges c'est là qu'il y a des problèmes.

*[KS] Quand vous êtes arrivés dans le quartier, vous fréquentez les gens du quartier ?*

Oui les voisins. J'ai toujours eu une vie associative très intense notamment avec le père Fréchet. C'était l'abbé Pierre de Grenoble. Donc il donnait l'accueil à tous les étrangers. J'ai toujours été vers les associations. Donc j'ai retrouvé dans le quartier qu'au niveau de la scolarité c'était élite privilégiée ; c'est vrai que tout le monde ne peut pas rentrer, il y avait 130 élèves qui se présentaient il y en avait que 23 qui sont pris mais par contre ces 23 ça veut dire que ce sont des enfants doués pour la musique. Ce n'est pas une question d'argent. C'est la

capacité des enfants de chanter et comme moi j'ai toujours chanté mes enfants le faisait naturellement. J'ai eu de la chance que mes enfants ont bien réussi. Malheureusement la mairie a supprimé l'école Berlioz j'ai regretté beaucoup. Parce que je trouve l'enseignement d'un enfant n'est pas complet s'il n'y a pas un art à côté que ce soit la danse, la musique la gymnastique ou autre chose... et j'ai toujours été fière d'habiter Grenoble grâce à ça mais maintenant mes enfants sont adultes et vivent leur vie. Dans la promotion de ces enfants, au bac il n'y a pas d'échec. Cela prouve quand même que la musique c'est un équilibre. [...]

*[KS] Vous vous sentez en sécurité ?*

Donc pour parler précisément de Teisseire ou Malherbe, je n'ai jamais été agressée personnellement sauf toujours il y a des voyous mais ça se passe dans n'importe quel quartier. Donc au niveau cohabitation avec le voisinage je ne peux pas dire que je fréquentais énormément de gens du fait que j'étais prise par la recherche appliquée et que je travaillais mais quand je trouvais les voisins c'était toujours bonjour et en quoi je peux vous aider.

*[KS] Quand vous êtes arrivés et qu'il y avait le projet de renouvellement urbain, vous avez été aux réunions de concertations ?*

Oui parce qu'il y avait justement les réunions du maire à l'époque monsieur Destot, qui informaient des modifications et j'ai toujours voté « oui ». parce que c'est vrai que quand il y a toute une population condensée dans un endroit, y'a la promiscuité ... moi je suis issue de l'immigration, malheureusement je n'ai pas pu rentrer au pays pour des raisons politiques [...] c'est grâce au fait que j'avais fait des études le fait que j'ai pu rentrer comme technicienne, je n'ai jamais été payée comme docteur, j'étais étrangère péruvienne, j'ai acquis la naturalisation des années après mais après j'ai eu le cancer. J'ai eu une vie pas facile ; et je me comparais aux gens immigrés qui arrivent sans rien et qui s'en sortent quand même. J'ai dit si on a l'intelligence et l'éducation on réussit. je suis à la retraite, je n'ai pas une grosse retraite comme beaucoup de gens que je fréquente parce que c'est tous des milieux ouvriers et techniciens , c'est pas le quartier ou il y a les docteurs qui habitent, ils habitent à saint Ismier... mais par contre je ne suis pas complexée du fait que je vis, on est tous égaux et on peut s'en sortir quand on a l'éducation la formation et la volonté de réussir ; ma fille a fait polytechnique

et ma fille école de commerce [...] du fait d'avoir cette scolarité que j'applaudis , et je remercie le quartier de m'avoir donné la chance que mes enfants étudient ici. Grâce à cette éducation ils s'en sortent maintenant ; avec de bons métiers et de bonnes places en France. [...] on a la chance en France d'avoir l'éducation gratuite ; et plutôt que d'inviter ses enfants à faire des bêtises, les orienter vers la formation ou des activités sportives ou autres qui fait que l'enfant il n'est pas ...

*[KS] Quand il y a eu le projet de renouvellement urbain, avez-vous trouvé que cela changeait le quartier ?*

Oui bien-sûr, parce que tous les HLM et ce qui restait ont été rénovés ; j'ai félicité cette action, y'a pas que moi c'est tout ceux qui voient comment ça changé le visage. Si vous voulez si vous donnez à une personne qui n'a pas les moyens et qui est tout le temps coincé dans son logement qui est malsain et que vous le mettez tout d'un coup dans un logement plus agréable je pense qu'il va faire un effort de faire

*[KS] Et vous avez le sentiment que lorsque vous parlez du quartier Teisseire les gens ont moins une image négative du quartier ?*

Comme je vous dis ça dépend du milieu social. Donc je trouve que Grenoble c'est séparé par les sources de revenus, déjà par le coût de l'achat, parce que j'ai acheté quand même l'appartement où je suis. J'ai acheté pourquoi, parce que je me suis dit s'il se passe quelque chose au moins mes enfants sont protégés et puis je trouverais toujours un travail mais j'ai jamais réfléchi au fait que c'est en face du quartier pas bien famé. Parce que même j'ai des amis qui habitent st Ismier, Saint-Nazaire Eybens et ailleurs, et qui me disent "on t'admire " parce que mes enfants ont habité là ils ne fument pas la drogue ils volent pas ; je dis c'est bête de penser ça parce que lorsqu'on éduque, l'éducation part du noyau familial et s'il n'y a pas cette éducation, même s'ils vont dans la meilleure des écoles ils ne vont pas se développer. Je pense au départ quand je suis arrivée les deux premières années j'ai paniqué un peu. Parce que je voulais la sécurité. Et puis au fur et à mesure qu'il passait le temps, je n'avais pas les moyens de déménager, j'avais acheté. Après petit à petit j'ai vu que la mairie faisait un effort considérable pour changer cet aspect extérieur j'ai vu que les tours sont tombées parce que

c'était spectaculaire à voir quand même. C'est beau à voir parce que techniquement parfait. Je trouvais ça une initiative d'urbaniste magnifique. Par contre d'aller à dire qu'après les gens que je fréquente, parce que j'ai quand même un milieu environnant de personnes comme moi qui ont étudié ou qui travaillent, donc ils ne vont pas d'emblée habiter à Teisseire. A Malherbe peut être oui, parce que Malherbe quand vous passez la rue c'est une autre ambiance

*[KS] Il s'agit de deux quartiers distincts ?*

Par contre à travers la musique j'ai remarqué qu'il y a un respect et une écoute de la musique parce que lorsque j'ai participé à des soirées mixtes avec des Italiens, des Africains et moi j'ai participé avec les chants simplement il y avait une écoute quand même vers l'autre. Et puis aux réunions à l'église aussi, je suis chrétienne aussi, je vois aussi qu'il y a un effort pour aller vers l'autre et ça c'est positif donc il faut toujours rester malgré tout assez positif dans ces démarches. Et ça c'est ma façon de voir les choses ; [...]

*[KS] Quel est votre avis sur le projet ?*

Au niveau de l'urbanisme, j'ai applaudi et félicité et pas que moi. Tous ceux qui habitaient dans la montée, ils ont dit c'est fabuleux de pouvoir un peu améliorer pour que la qualité de vie des gens s'améliore et on change pas les gens dans l'esprit profond. On a hélas une éducation ou on ne l'a pas.

*[KS] vous pensez que c'est l'éducation ?*

Oui je pense. Et je pense, puisque je suis à la retraite j'ai voulu travailler comme éducatrice, mais on ne m'accepte pas à cause de mon âge, ça je dis aussi c'est dommage parce qu'il y a des présidents qui ont 80 ans et qui dirigent le pays alors que moi je suis quand même une scientifique à la base j'ai jamais gagné des masses non plus je cherche à compléter et on ne veut pas de moi à cause de mon âge. Je trouve ça un peu limite quand même. [...] J'ai survécu... j'ai vécu dans ce quartier où j'ai élevé mes enfants et j'ai la preuve de dire qu'ils ont réussi ; je dis je remercie le quartier de m'avoir permis d'élever mes enfants et donc ce n'est quand même pas rien. Et les gens ont écouté. [...] je donne des cours de cuisine ici dans le quartier

pour se rapprocher des gens ; j'ai connu Marie Claude une femme qui est excellente, qui est d'une générosité donc je trouve que l'urbanisme commence par la personne personnellement avant de bâtir une maison c'est la personne qui va habiter dedans et si le ciment est bon la maison sera bien aussi, les fondations ... [...]

*L'entretien se termine avec un café et des échanges informels*



ENTRETIEN HABITANT	Date : 08/04/2019
H 11	Statut de l'habitant : Locataire LLS
Durée de l'entretien : 20 min Entretien dans le Jardin du bassin	Secteur d'habitation : 15 rue Gaston Letonnelier Origine d'habitation : cours Jean Jaurès Grenoble
Genre : F Tranche d'âge : + 60 ans	Observations : Entretien peu-directif

*[KS] Pourquoi avez-vous choisi le quartier Teisseire et quand êtes-vous arrivée ?*

J'avais un mari qui était artisan en peinture et j'habitais cours Jean Jaurès j'avais une belle maison et tout et puis j'étais seule, mes parents, ils étaient loin, j'ai voulu venir à Teisseire parce qu'il y avait beaucoup... quelques arabes quoi, pas beaucoup, je dis pas beaucoup. Donc j'ai voulu venir ici pour être à côté d'eux pour discuter, pour être avec eux.

*[KS] Votre impression en arrivant ?*

Et du coup madame j'ai regretté d'être venue ici. J'ai vécu pendant quelques années très très bien après j'avais divorcé. Le mari, il est parti, après j'ai galéré j'ai élevé trois gamins, toute seule.

*[KS] Vous êtes arrivée en quelle année ?*

Euh, pour ne pas vous dire de bêtise ça doit être en 75 ou 76. J'ai habité au 27 et je suis venue au 15 rue Gaston Letonnelier. Donc là-bas c'était un F3 là c'est un F4. Parce que j'avais 3 gamins.

*[KS] Comment est votre vie dans le quartier ?*

Ben le mari était parti, j'ai élevé les gosses toute seule. Et j'ai galéré dans le quartier avec les gens. Une femme toute seule vous savez, c'est un peu... la jalousie, j'étais jeune quand j'ai divorcé j'avais 34 ans. Mais je suis arrivée quand même à m'en sortir. Je vous dis la vérité j'ai

travaillé 32 ans au Crédit Agricole de Malherbe, j'ai travaillé 32 ans j'étais responsable du chantier. Donc on m'a gardé 32 ans. Après, à 65 ans j'ai eu ma retraite. Ça fait 3 ans, que je suis à la retraite.

*[KS] Comment a évolué le quartier ?*

Je vous dis la vérité, le quartier a empiré.

*[KS] Même avec les travaux ?*

Quels travaux ? Qu'est-ce que vous voyez comme travaux ? Qu'est-ce qu'ils ont refait ? Ils ont fait une connerie de nous faire ça ! Ça c'est un parc ? Oh c'est les chiens qui traînent ici, c'est pas les gens. Nous on a cru ils nous ont fait un parc vous sortez de chez vous, vous amenez la gamelle vous vous assoyez là-bas... vous prenez votre repas ici avec vos voisins, avec des copines mais c'est les chiens qu'ils promènent ici. Encore vous restez une demi-heure vous allez voir que c'est les chiens qui viennent ici. Attendez, ils leur ont fait un truc là-bas. Et eux ils ramènent les chiens là pour faire leurs crottes. Qu'est-ce que vous restez dans l'herbe !!

*[KS] Donc quand vous êtes arrivée dans le quartier Teisseire vous avez regretté ?*

J'ai pas regretté les premières années jusqu'à ce que j'aie divorcé. Parce que je vous dis on était une famille, on sortait nos gosses, le parc était mieux que comme ça. On avait un petit bassin là-bas. C'était meilleur. On sortait avec nos gamins on les ramenait de l'école on leur donnait un goûter c'étaient des enfants des Italiens des Portugais on était tous en famille. Il n'y avait pas de séparation ; maintenant vous sortez, les Italiens sont là-bas, les Arabes elles sont là, les Tunisiennes elles sont là-bas, les juives elles sont là-bas c'est quoi ça ? Les gens ils ont changé est ce que c'est le chômage, je sais pas

*[KS] Ce phénomène c'était avant ou après les travaux ?*

Après après ! Il y a 3, 4 ans que ça commencé à faire ça. Attendez, ça beaucoup changé. Avant les gamins quand ils nous voyaient, enfin les jeunes quand ils nous voyaient revenir d'Atac ça

s'appelle plus Atac ça s'appelle Auchan. Quand ils nous voyaient revenir avec les courses pourtant on était jeune et ben ils nous enlevaient les courses des mains pour nous les monter jusqu' à la maison. Maintenant et ben on vous insulte si vous parlez on vous insulte de tout moi j'ai fait la policière pendant quelques années. Regardez ça fait quelques jours je ne suis pas sortie parce que j'avais une baisse de tension, je ne vous mens pas la poubelle elle n'a jamais été comme ça vous pouvez demander à tout le quartier la poubelle n'a jamais été comme ça. Moi quand je les vois, parce que j'habite juste en face quand je les vois je les engueule. J'aime pas avoir de la saleté vous rentrez chez moi vous allez me dire " madame vous habitez Teisseire ? ». Moi c'est tout nickel. C'est propre ... ils ne peuvent pas mettre dans les poubelles ? Et vous vous faites insulter si vous leur dites pourquoi vous faites ça. Mais c'est pas ton quartier ce n'est pas toi qui commande ici. C'est fini avant non on ne s'insultait pas.

*[KS] Pourquoi êtes-vous restée ?*

J'ai une fille qui vit encore avec moi, elle n'a pas voulu se marier. Ce ne serait pas ma fille je dégage d'ici. Ma fille, elle veut rester ici. Elle n'est pas née ici elle est venue elle avait un an. Vous vous rendez compte, elle a 44 ans. Alors elle me dit " où on va ? on est connu ici, les gens ils te connaissent ils te respectent ". C'est pas qu'ils me respectent, c'est qu'ils ont peur de moi. Moi je ne suis pas facile j'ai 68 ans et je ne vous m'en pas, je suis une gendarmette. Regardez les bancs combien de fois j'ai appelé la mairie pour qu'ils puissent venir les fixer ! Aujourd'hui il est là demain vous allez venir et le retrouver là le banc... venez leur mettre un boulon. Ça ne coûte rien ! C'est à vous pas à moi de mettre des boulons. J'appelle je leur dis ... Ça c'est les jeunes... vous verrez d'ici l'été ils ne seront plus là. Je surveille depuis que je suis à la retraite j'essaye de faire un peu le bénévole. Je ne vais pas être gendarmette à Teisseire un jour ils vont me tirer dessus !!!

*[KS] Si vous aviez la possibilité de partir de Teisseire vous partiriez ? Et où ?*

Je partirais... c'est ma fille. Je partirai par exemple à Domaine dans les champs ! À la campagne ou je serai un peu tranquille quand même. C'est fini, je ne peux plus vivre dans...

*[KS] Vous avez des amis ici ?*

Bien sûr tout Teisseire est mon ami. Vous savez moi je fais des gâteaux je fais des boissons vous pouvez leur demander.

*[KS] Il y a eu des travaux quand même dans le quartier ?*

J'aimerais bien savoir où vous avez vu les travaux ? Quels travaux ? Ça fait 5 ans qu'il est comme ça le parc. C'est machin de bois qu'il faudrait enlever. Je préfère comme le parc était avant. Je vous dis, il y avait des toboggans, ... c'est ça qui manque pour les enfants. [...]

*[KS] Vous trouvez qu'il n'y a plus la même ambiance qu'avant ?*

Avant y'avait les bals pour le 14 juillet, ils nous mettaient un film et tout le monde venait regarder. Ils nous mettaient la musique mais là on est triste on dirait qu'on a enterré Macron... Y'a 10 ans, ça y est le quartier, il est foutu.

C'est moi qui fais la fête, je sors la musique de chez moi je fais tout ... [...]

On a demandé un espace pour faire des barbecues ... moi je leur fais ici mais j'attends que la police passe et qu'ils me disent quelque chose. J'ai 65 ans, si la mairie, elle a fait quelque chose je ne le ferai pas là ! Moi je le fais, j'achète la viande et on fait ici. Je mets la table j'achète des baguettes... la boisson je demande à personne

*[KS] Et les jeunes ?*

Une année, des jeunes ont acheté une piscine ils l'ont mise là et ... mais je m'excuse mais je n'étais pas d'accord ! C'est que la nuit nous on ne dort pas. Pourquoi ils ne font pas des brumisateurs ?

*[KS] Quelles sont vos relations avec les jeunes ?*

Quand ils veulent ... il faut leur parler gentiment. Ah vous savez on les aime ...

*[KS] Et les nouveaux habitants ?*

Les nouveaux là ils ne comprennent rien du tout.

ENTRETIEN HABITANT	Date : 09/04/2019
H 12	Statut de l'habitant : Locataire
Durée de l'entretien : 50 min Rencontre au Café « la Pagode » à la Maison des Habitants quartier Abbaye	Secteur d'habitation : Eybens Origine d'habitation : Teisseire
Genre : H Tranche d'âge : + 60	Observations : Toujours, acteur associatif dans le quartier Teisseire.

*[KS] Vous êtes arrivés en quelle année dans le quartier ?*

C'est l'aide des rapatriés et ils nous ont mis à Teisseire.

Et en face de chez Nadia, elle m'a pris en charge, ça fait 15 ans. C'est par rapport à mes enfants ils devaient étudier, ils avaient un bon niveau, et après j'ai déménagé en 2016. J'ai quitté le quartier Teisseire.

*[KS] Et vous habitez où maintenant ?*

Moi j'habite à Eybens. Un quartier un peu normal.

*[KS] Qu'est-ce que vous avez pensé quand vous êtes arrivés à Teisseire ? Quelle a été votre impression ?*

Ma première impression c'est un changement. Un changement par rapport au pays. Petit à petit, on commence à découvrir des choses. C'est une ville fragmentée. Il y avait les uns et les autres.

*[KS] C'est-à-dire que les gens ne se mélangeaient pas ?*

C'était fragmenté, c'est-à-dire il y avait Teisseire, et les gens parlaient de Malherbe, comme si c'était une marque "Malherbe", "Malherbe"...je me suis dit c'est quoi Malherbe ? J'ai vu que dans le quartier Teisseire y'avait des soucis de drogue, au niveau des jeunes, et du coup c'est la première impression un peu négative des gens du quartier, enfin pas des gens du quartier c'est pas leur faute. Après on viendra un peu en détail sur le comment du pourquoi. Après, j'avais ma fille au à l'école Jean Racine en CE2, un soir je la prends comme d'habitude, et elle

me pose une question : " papa c'est quoi le racisme ?", ça va mal démarrer là, parce qu'à l'école j'sais pas ce qui s'est passé et du coup ça m'a un peu... j'ai commencé à comprendre les choses. Sinon le reste, l'administration en elle-même, c'est impeccable.

*[KS] Donc vous êtes arrivés chez Actis ?*

Oui on était dans un appartement octroyé par le CEFR1. Nous avons nos parents qui ont fait la guerre, des héros de la seconde guerre mondiale avec toutes les médailles et le grand-père il n'a pas eu de chance, il a disparu jusqu'à présent. J'ai écrit, j'ai écrit mais...

*[KS] Vous étiez engagé dans des associations ?*

C'est après, j'étais invité au théâtre au centre social du quartier, pour parler de l'islam, les acteurs en fin de spectacle j'ai trouvé une moquerie par rapport à l'islam. Pour eux, pour les acteurs, au cours du débat, le ramadan c'est pas un truc obligatoire. Moi qui suis très timide et réservé patati patata... à la fin je lève la main j'interviens en disant le ramadan est une obligation, ça fait partie des 7 préceptes de l'islam. Ils étaient en train de stigmatiser pour faire rire et j'ai dit je ne suis pas d'accord. Et de là la directrice elle m'a invité plusieurs fois à venir débattre et après je suis devenu bénévole au centre social. Avec Nadia déjà. J'ai commencé à faire du théâtre moi aussi. On joue le théâtre forum sur le quartier sur l'incivilité...

Dans le bus dans les arrêts de bus pour un peu sensibiliser comme on dit la communauté. Après donc on est parti en Inde et on a fait un petit stage là-bas de 15 jours. Après voilà j'étais un peu actif, jusqu'au jour où j'ai déménagé.

*[KS] Avant de parler de votre déménagement, quand vous étiez bénévole vous arriviez à toucher les jeunes ou les personnes avec vos actions ? Est-ce que les gens se mobilisaient, ils aimaient leur quartier ?*

Le problème est plus profond, plus politique. Il ne faut pas se mentir d'après mon analyse à moi. Vous avez des mecs politiques (gauche, droite), ils n'ont pas réussi à résoudre ces problèmes. C'est pas comme ça que ça se résout.

*[KS] Et quand il y a eu les interventions dans le quartier au niveau urbain, architectural et il y a eu des concertations avec les habitants. Est-ce que vous avez été consulté ? Est-ce que l'on vous a informé ?*

Je faisais partie d'une association qui s'appelait les "trois rues ». On a fait le diagnostic en marchant ; les immeubles... il y a une différence par rapport à ça.

*[KS] Et là vous avez rencontré des élus ?*

Oui bien-sûr, Jean-Philippe Motte. Il est décédé. Il était très actif, très sobre...

*[KS] Le projet par rapport à vos attentes ? Il y a eu des changements ?*

Par rapport à la façade oui !

*[KS] Il y a eu des démolitions de tours, des réhabilitations...*

La vie n'a pas changé... les façades... Ah, c'est bien, on a eu des belles salles de bains aux normes enfin aux normes, un séjour ... Mais ce qui se passe là ...

*[KS] il y a eu des reconstructions et ça a amené de nouveaux habitants extérieurs au quartier de Teisseire et vous avez le sentiment que ça a changé la vie du quartier ?*

La vie du quartier n'a pas changé. J'ai dit, les façades ont changé. Pour moi oui ça a changé, parce que moi j'étais prof en Algérie j'étais prof de physique maths, les gens viennent pour des problèmes de papier, pour les maths mais la vie du quartier, l'âme du quartier n'a pas changé. C'est le communautarisme. C'est pas la faute des communautaires, c'est politique. Les gens ne se sentent pas comme des citoyens. Ils se sentent comme des sujets, c'est pour ça qu'ils ne votent pas aussi. Vous venez au bureau de vote à Teisseire, je vous y invite un jour, y'a pas grand monde ou le vote sanction. D'où aussi les mécanismes de défiance.

*[KS] Et quand vous avez décidé de partir, c'était un choix, vous vouliez quitter le quartier ?*

Je voulais le quitter, parce que j'avais mes élèves, je travaillais au collège les Saules, j'avais les élèves en bas de l'immeuble qui vendaient de la drogue. J'ai essayé de sensibiliser après c'était trop tard. Il fallait les sensibiliser en amont. A l'école j'ai réussi. Je parlais aux gamins... oui vous allez bien vivre entre 16 et 20 ans après c'est le trou ou la mort. Et je donne des exemples ... Et puis il y a une sorte de transfert criminel qui se fait entre ceux qui ont entre guillemet réussi et les enfants qui viennent donc ils prennent exemple sur cela. Il fallait couper ce modèle. Oui ce modèle économique...

Avec la drogue, la très belle voiture ça s'habille en marque, ben le jeune qui a 13, 12 ans il ne peut pas savoir. La preuve ils commencent tous à cabrer avec leur moto à 10, 11 ans. Au collège, on a fait beaucoup de travail. On a quand même sauvé quelques-uns. Pour vous dire que l'école franchement elle peut ... y'avait des médiateurs, y'avait moi aussi on essayait de faire une mutation de ce chemin macabre qui mène à rien. Il y a quelques-uns qui ont compris et qui se sont mis aux études. Je me mets avec eux, je les aide, ils comprennent. Après j'sais pas ...

*[KS] Vos enfants fréquentaient-ils l'école du quartier ?*

Oui, ils fréquentaient l'école du quartier...

*[KS] Et ils ont fait un parcours scolaire ...*

L'aîné est expert informatique à Lyon, les deux autres, ils ont une licence en commerce international et la quatrième, elle a un BTS en comptabilité.

*[KS] Vous les laissez aller dans le quartier ?*

Je voulais qu'ils découvrent par eux-mêmes moi j'encadre, après bien-sûr, ils ont des copines qui viennent à la maison, ...



*[KS] Et le choix de partir en 2016, c'est parce que vous avez eu une opportunité ?*

Parce qu'il y avait beaucoup de soucis dans le quartier.

La police, ... C'était un beau quartier, des gens magnifiques mais c'est les ingrédients après ... vous ne faites pas votre sieste convenablement, à une heure du matin y'a des soucis, ça crie. C'est les jeunes ...

*[KS] Et ce sont des jeunes du quartier ?*

Ce sont des jeunes extra quartier et quartier ... Ils se donnent rendez-vous.

*[KS] Quand vous en parliez avec vos voisins les gens du quartier, ils partageaient le même avis que vous ?*

Oui. Il y avait un sentiment d'impunité, parce qu'ils vont, ils reviennent. Une équipe qui alterne et la peur non. Affronter des gamins non ; ils ont besoin d'autre chose d'être pris en charge sérieusement.

*[KS] Est ce qu'il y avait la possibilité de faire un travail avec les familles de ces jeunes ?*

C'étaient des familles éclatées. Non, c'est à l'État de faire ça. De les avoir mis en communauté ... c'est de les mettre ensemble. Après vous dépendez d'un ensemble. Les gens sont en bas, ils ne veulent pas sortir, il y a une double ghettoïsation.

Après t'es forcé d'être dans un communautarisme, t'es forcé. La preuve nous, il y a nous et puis y' a les autres. Il n'y a pas d'intégration, c'est plutôt la désintégration.

*[KS] Quand vous dites les autres ? C'est ceux qui ne font pas partie de la communauté ?*

Oui. C'est plus l'osmose, c'est l'osmose inverse ! Comme on fait dans les ... c'est la loi salée qu'on extrait des mers elle passe du milieu du plus concentré au milieu le moins concentré. L'osmose c'est du moins au plus nous c'est ça. Ça fait que les gens qui ont une saine émulation il y a une intégration dans l'intégration.

*[KS]* Le projet de renouvellement urbain, c'était justement pour apporter de la mixité sociale et rendre attractif le quartier pour attirer d'autres habitants pour équilibrer ...

Ça n'a rien donné, ils ont construit autour mais pas là. Le fondamental est ailleurs, il n'est pas dans le quartier. C'est des pauvres gens. Le problème, il est plus politique, de citoyenneté. Il n'y a plus de citoyens, ils ne votent même pas.

Ou ces gens, ils sont citoyens français ou ils ne le sont pas... Le hic dans tout ça c'est que l'administration, elle est nickel. Vous avez vos droits, mais y'a des trucs qui commencent à s'effriter. La fraternité en prend un grand coup. Les histoires récemment. L'égalité, il y a la ségrégation spatiale géographique sociale même pour mes enfants, pour le stage ... rien... ce n'est pas de la victimisation, c'est du vécu...

*[KS]* Vous travaillez encore au collège les Saules ?

Non j'ai arrêté.

*[KS]* En tant qu'enseignant, avez-vous vu la situation des jeunes évoluer par rapport à vos débuts ?

Au début, il fallait mettre une dose de sévérité. Moi, quand je travaille je suis sévère. Quand tu es à l'école tu travailles. On a commencé petit à petit après on a eu même de très bons résultats. Les jeunes se sont mis à bosser. Il y a eu quelqu'un derrière. Une équipe. On a eu de très très bons résultats.

Les parents sont dépassés par la situation et ils sont heureux de leur situation. Ils viennent d'autres villes pauvres ou très pauvres. Et pour eux, devant la télé ça leur suffit. Donc quand vous leur dites pour votre enfant il va réussir ? Il s'en fout, il a déjà réussi !

*[KS]* Donc vous n'avez pas de regret d'avoir quitté le quartier ? Vous y retournez de temps en temps ?

Je suis dans le quartier tous les jours. J'aide aussi puisque tout est dématérialisé. Je suis spécialiste dans le courrier des gens, des familles.

*[KS] Vous êtes écrivain public ?*

Écrivain de Teisseire ! [Rires]

*[KS] Maintenant vous habitez dans un immeuble ou une maison ?*

C'est des petits ensembles de bas étages.

*[KS] Dans cet ensemble, il y a des familles de toutes origines ?*

Oui oui...

*[KS] Est ce que c'était réalisable à Teisseire ?*

Oui il fallait faire venir des gens et en ressortir d'autres.

*[KS] C'est ce qu'ils ont tenté de faire ...*

Difficile... y'a un proverbe sénégalais qui dit : si t'as pas d'argent tu peux en trouver, si tu perds du pain, tu peux en trouver, mais si tu perds ta réputation tu ne la retrouveras jamais.

Ou il faut beaucoup de travail, d'approche ... et rien n'est fait c'est dommage...

Le renouvellement urbain a commencé avec Chirac et ça n'a rien donné. Mais c'est pas comme ça que ça change...

Il faut rompre avec le modèle. Quand vous avez un modèle, une famille qui vit très bien et ben pourquoi pas moi ? Moi, je sens que je suis un modèle mais on ne me le dit pas. J'ai un peu d'influence par rapport aux courriers et les familles. Je suis respecté, ma parole a de l'influence ... même quand les grands voyous me voient, ils cachent. Il y a un dealer ... maintenant il est en prison, au début il essayait de se cacher... après c'est une chaîne, ça finira jamais... 10, 12 ans tu es sévère avec eux. Leur montrer le bon chemin. L'école, le quartier main dans la main. La preuve, quand il y a des soucis le principal m'appelle...j'ai de l'influence.

Voilà mon avis, modestement... si on veut réussir ... après ça finira jamais cette histoire ... L'école et les gens du quartier et l'État. Les 3. Si une de ces chaînes se rompt, ça ne marchera pas...

J'ai l'impression que l'État ne fait rien. Il parle, il parle, mais il n'est pas sur le terrain. Il y a jamais personne pour venir parler aux gens. C'est pour ça qu'il y a un mécanisme de défense. De défiance aussi.

Les jeunes sont sensibles au discours médiatique.

J'ai quand même une vue de l'extérieur. Moi quand je suis venu les premiers temps je n'ai pas compris. Les gens parlaient de Malherbe. Vous connaissez Malherbe... c'est le quartier où... puis Teisseire ... c'est quoi la différence. Avec le temps ça va se transformer en manif, en explosion ...

*[KS] Vous pensez qu'à un moment donné ça va exploser ?*

Oui. Comme je vous ai dit au départ, il n'y a plus de fraternité, pas d'égalité. La liberté, oui, on est libre pour l'instant mais c'est deux trucs fondamentaux qui s'effritent. Il y a des trucs maintenant, c'est des frontières qui commencent à se faire. Je dis toujours à mes amis, entre les gens communautaires et les européennes, il n'y a plus de coup de foudre... [Rires]

ENTRETIEN HABITANT	Date : 14/03/2019
H 13	Statut de l'habitant : locataire
Durée de l'entretien : 20 min Rencontre à la Maison des habitants de Teisseire-Malherbe	Secteur d'habitation : rue Manteyer Origine d'habitation : 13 rue Letonnelier
Genre : F Tranche d'âge : + 80 ans	Observations : Rencontre à la MDH

*[KS] Bonjour, Où habitez-vous ?*

Moi je suis à l'angle de la rue Kaunas et la rue Manteyer, juste au-dessus des personnes âgées. Mon séjour il donne sur le parc, mon balcon il est immense.

Et moi ça fait 59 ans le 10 janvier que je suis à Teisseire. J'avais 29 ans ½... C'est vieux ça et j'en ai 88 alors vous voyez.

*[KS] Et vous habitez où à Teisseire ?*

J'habitais 13 rue Letonnelier et je viens d'avoir un logement au 35 Manteyer. J'étais à Teisseire 1 et j'suis passée à Teisseire 2. J'ai viré ma veste. Comme ça j'aurai goûté... mais je suis restée dans le même quartier, heureusement.

*[KS] Et vous êtes arrivée dans le quartier pour quelles raisons ?*

Parce que j'habitais au 5ème étage avec deux enfants et je cherchais un logement. Et même pas deux ans après ma demande, L'Opale, les HLM OPALE, ils m'ont écrit. J'étais prête à renouveler ma demande et on me dit, vous avez un logement à tel endroit. Je suis arrivée à Teisseire et ça se construisait. Et quand je suis arrivée, j'ai ouvert le balcon, j'ai vu la chaîne de Belledonne et j'ai dit je veux habiter là... la chaîne de Belledonne enneigée, vous voyez, avec un rayon de soleil dessus. Et mon mari parlait avec la personne qui nous faisait visiter l'appartement et moi je suis rentrée du balcon et j'ai dit « on prend » ! Monsieur : « Madame a dit « on prend » ». Alors les enfants m'ont dit : « oui maman, oui maman on aura une chambre ! ». Et je suis restée 59 ans. Et c'était en 59.

Et ça je n'oublierai jamais. Heureusement que j'ai trouvé un appartement sur Teisseire.  
Alors maintenant j'ai un appartement un F2 avec ascenseur.

*[KS] C'est un logement neuf ?*

10 ans, 15 ans je crois, c'est ACTIS.

Avec un immense balcon et une salle de séjour, et là ce matin on y est allé. Alors la chambre elle est toute petite, la cuisine elle est bien et le séjour il est immense. J'ai dit ah je vais pouvoir dire à mes copines de venir jouer aux cartes. Les gens préfèrent venir jouer chez moi Je vais faire concurrence aux personnes âgées. Non mais c'est bien que les gens me disent ça parce que déjà un déménagement c'est difficile, [une dame intervient : c'est difficile à son âge, elle a laissé 59 ans de souvenir dans l'autre, et ils ont tout vidé les jeunes] ils ont jeté mes affaires. Dans ma chambre il y avait un placard et je m'en servais plus mais y'avait des coupons de tissus, ils ont jeté. Il y avait un drap neuf, plié encore, ils ont jeté. Vous voyez c'est...

Mais quand je suis arrivée à Teisseire j'ai été emballée tout de suite. La liberté, la campagne, on avait l'impression que c'était la campagne, plus les 125 marches à monter.

*[KS] Et maintenant ?*

Alors là c'est sidérant parce que j'ai dit, c'est la première fois à 88 ans que je vais avoir un ascenseur. Je rentre et j'ai un ascenseur. J'ai un couloir dans mon appartement. Donc, mon fils m'a dit « une nouvelle vie », une nouvelle vie allons-y s'est reparti. Je ne sais pas si ça va durer longtemps, mais enfin c'est...

Alors j'aurai habité à Teisseire 1 et à Teisseire 2. Parce qu'il y avait une concurrence. Teisseire 1 se comparait à Teisseire 2. Pourquoi ? c'est ridicule...

*[KS] Qu'est-ce que vous appelez Teisseire 1 et Teisseire 2 ?*

Et bien à Teisseire, il y a les premiers bâtis donc à Teisseire 1 chez moi. Après, il y a l'avenue Paul Cocat et les deuxièmes bâtis en 62, Teisseire 2.

Et après, y a eu Teisseire 3, Jouhaux. Mais nous on a dit « Ah non pas Teisseire 3 », Jouhaux c'était très bien.

Mais ce Teisseire 1 et Teisseire 2, c'était une histoire de rivalité et Teisseire 2 ils ne venaient pas à Teisseire 1 alors qu'il n'y avait que l'avenue à traverser, et les enfants étaient plus pénibles à Teisseire 2.

Et le jour, où ils ont été au collège des Saules, qui était pour les enfants de la cité. Donc les enfants de Teisseire 2 ils passaient devant chez moi, ils s'arrêtaient jouer aux boules et ils s'alliaient aux Teisseire 2 et Teisseire 1. Ils disaient comment on fait et ben on joue avec Teisseire 2. C'est amusant !

C'était la rivalité. Et c'était l'avenue Paul Cocat qui partageait.

*[KS] Et vous pensez que c'est par rapport à l'origine des gens parce qu'ils sont venus...*

Ah non non non ! C'était nous les premiers mais... nous on est venu en 59-60 et eux 62, ce n'était pas beaucoup, mais c'était Teisseire 2. La deuxième portion de cité quoi.

*[KS] Et maintenant c'est toujours comme cela ?*

Ah je j'sais pas. Quand je vais le dire à mes voisines : « ah vous êtes passés de l'autre côté », je suis sûre que je vais avoir droit à ça. C'est pas grave !

Mais enfin y'avait... pas d'animosité non mais Teisseire 1 c'est quelque chose...

*[KS] Et c'était comment dans le quartier quand vous êtes arrivée ?*

C'était sensationnel ! Parce que tous les gens qui étaient là... le gars qui a construit, enfin qui a fait construire, c'était un ingénieur. Il avait dit je voudrais construire quelque chose pour des ouvriers, sauf qu'il a fait une bêtise, parce qu'il a fait pratiquement que des F3, très peu de F4 et de F5. Et des F3 tout petits. Alors il pensait famille, mais il pensait pas, une chambre un peu plus grande, une salle de séjour... Et Teisseire 2, y'avait des pièces (ma mère habitait à Teisseire 2), la salle à manger était un peu plus grande que la mienne, les chambres un tantinet plus grandes, la cuisine allait dans la salle de bain, y'avait une porte comme ça. C'était mieux agencé.

Les bévues qu'ils avaient faites à Teisseire 1, ils ne les ont pas faites. Par exemple à Teisseire 1 on n'avait pas de volets et moi le docteur il arrive, c'était en février j'avais une grosse sinusite.

Je disais oh là, ce soleil ça me tape dans la tête. Il m'a dit mais comment vous allez faire en plein été... ils avaient oublié de faire des volets. Et on nous les a mis en 78.

Quand ils ont conçu Teisseire 2, ils les ont mis tout de suite.

[KS] Donc là vous me parlez des logements, mais au niveau des espaces extérieurs ?

Les espaces extérieurs ? Ben moi je crois, y'a beaucoup de gens, y'a même une fois des gens des pompiers de Paris qui sont passés, et j'étais sur la place du Bassin et il me dit « madame vous habitez là ? » j'ai dit oui, j'habite en face. Il me dit : Madame mais qu'est-ce que vous avez de la chance. Votre cité est très bien construite ! Des gars de Paris qui me disaient ça, ça faisait bien ! Et c'est vrai que la place du Bassin, c'est une très grande place. Ils ont mis un peu des jeux dedans, qui ont pris de la place et qui n'ont servi à rien, enfin bref... mais, tout le monde... Y'avait un bassin, et les mamans, sitôt qu'il faisait beau, on remplissait d'eau on changeait tous les 2 jours, et on allait s'asseoir près du bassin avec les enfants.

Ah moi j'ai passé une belle vie !

[KS] Et maintenant ? Vous trouvez que c'est différent ? Les travaux...

Non ce n'est pas ça, c'est le changement de population. Alors ça commençait avec les familles arabes. Quand je suis arrivée, il y avait Italiens, Espagnols et un peu Portugais. Mais beaucoup de familles étrangères. Mais moi ça ne me gêne pas du tout. Je me suis glissée dedans mais ensuite les familles arabes sont arrivées et alors comme il y avait des enfants ça ne m'a pas gêné non plus. Tout de suite... d'abord j'étais une des rares françaises à rentrer dans les familles arabes.

Mais maintenant y'a ... c'est les jeunes de maintenant, voilé ... bon ben ça...ces gamines elles m'ont parlé jusqu'à l'âge adulte mariées... et de fait elles ne parlent plus. Alors un jour j'ai dit à un gamin ; « qu'est-ce que tu en penses ? », et ben elles sont...j'ai dit non, il me dit si ! Pourquoi elles vous parlent plus puisqu'elles vous parlaient avant ? On dirait qu'elles ont honte.

Et y'a plus cette même entre-aide. Moi j'allais dans les familles arabes je mangeais avec eux, ils préparaient devant moi, j'aidais à éplucher les légumes, on faisait les gâteaux... vous voyez j'étais toujours intégrée. Et après ça changé de population. Toujours des familles mais qui



n'invitaient plus. Et maintenant, y'a plus... j'aime pas ce mot convivialité... cet esprit de famille. Parce que moi on avait quelque chose « on va appeler Mme Lecomte, faut qu'elle vienne », j'allais à tous les mariages, allais aux baptêmes, j'allais partout. Maintenant y'a plus cette...

L'entretien est interrompu avec l'arrivée des amies !



ENTRETIEN GROUPE FOCUS (3 personnes) MDH1	Date : 22/11/2018
Durée de l'entretien : 20 min Rencontre à la Maison des habitants de Teisseire-Malherbe	Secteur d'habitation : Teisseire et Malherbe.
Genre : F Tranche d'âge : + 60 ans	Observations : Les petits déjeuners de la maison des habitants se déroulent tous les jeudis matin. Les habitants apportent une partie du petit déjeuner et la MDH offre le café et le thé. C'est un moment convivial qui réunit environ une vingtaine de personnes de plus de 60 ans. Les personnes restent réservées quant à la question du projet de rénovation du quartier Teisseire.

*[KS] que pensez-vous du quartier Teisseire ?*

*Une dame habitant le quartier Malherbe depuis 2003, répond :*

Il y a des incidents, une ou deux fois par semaine, les gens ont l'habitude. Les gens quittent le quartier mais finissent par revenir au bout d'un an ou deux. Il y a une solidarité dans le quartier, sorte de « ciment du quartier. Il y a beaucoup d'associations dans le quartier. Le problème c'est surtout les jeunes désœuvrés.

*Un homme de 70 ans qui a habité le quartier dans les années 70, habite Poisat maintenant et revient dans le cadre des petits déjeuners :*

« Le projet a permis d'aérer le quartier. Il n'y a pas d'insécurité malgré ce que l'on entend. Mais les gens du quartier ne veulent pas parler, sûrement par peur. »

*Un homme Impliqué au niveau associatif précise :*

« Les habitants ne veulent plus quitter le quartier depuis le changement. Ils s'y sentent bien. Avant, les habitants avaient peur pour les enfants. Maintenant on peut sortir après 22 h sans problème. Le problème concerne les jeunes, il n'y a plus de clubs de sport dans le quartier et il manque des activités sportives. Sinon ils traînent dans la rue. Il manque un lieu pour les jeunes. Dans les années 70 c'était le « Bronx ».



ENTRETIEN GROUPE FOCUS (3 personnes) H16	Date : 08/04/2019
	Locataires LLS
Durée de l'entretien : 20 min Place Allende	Secteur d'habitation : Teisseire et Malherbe. Origine d'habitation :
Genre : H Tranche d'âge : + 60 ans	Observations : Entretien peu-directif

Une habitante de Teisseire me présente 3 hommes assis sur un banc place Allende :

*« Alors eux, en fait y'a des gens qui sont des vétérans, du milieu associatif, des anciens, y'a de tout quoi... plus ancien et plus expérimenté dans le quartier vous ne trouvez pas ».*

*[KS] Vous êtes dans le quartier depuis combien de temps ?*

*[Homme 1 répond pour le groupe]*

50 ans

*[KS] Vous voulez parler de la place ?*

Il faudrait mettre des WC publics. Parce que les gens, ils viennent de partout, d'Eybens, d'Échirolles, ils s'arrêtent tous là. C'est un point stratégique. Alors ils ne savent pas où aller pisser. Alors ils sont obligés de pisser contre les murs. Nous on a demandé plusieurs fois qu'on devrait mettre un WC public.

Et quand j'étais à la fraternité, plusieurs fois quand il y avait des réunions, je disais qu'il fallait mettre des WC, ils disaient oui oui oui oui... Et là ils devraient mettre le marché... et toujours rien.

*[KS] Vous habitez dans quel secteur de Teisseire ?*

Teisseire 1.

Comme là, il y a une fontaine, elle est fermée... Y'a pas de toilettes publiques. Il manque pas mal de choses, c'est vrai, ah il faut reconnaître. Là ils devaient faire un marché. Y'a pas. Les gens là-bas, ils ne veulent pas venir. Ils disent, tant que ce n'est pas couvert nous on ne vient pas ici.

*[KS] Est ce que vous trouvez que le quartier est mieux maintenant qu'il y a eu les travaux ?*

Oui disons que c'est mieux. Ils ont restauré pas mal d'appartements vous savez les bâtiments et tout ça mais ce qu'il y a au niveau augmentation des loyers c'est vraiment, ça flambé !

*[KS] D'autres changements ?*

[Homme 2 prend la parole]

Y'a un maire à Grenoble ?! Il n'est jamais venu. Il y a eu un changement, on n'a plus d'assistante sociale. Y'a plus de service social. Y'a la maison du quartier. Y'avait des assistantes sociales, elles étaient là maintenant elles n'y sont plus. Maintenant il faut aller jusqu'à la rue Moiron. Vous voyez donc le service social et tout ça. Alors y'a des gens qui ne connaissent pas, ils savent pas ils n'osent pas y'aller là-bas. Puis ça changé, au niveau rendez-vous, et tout ça pour prendre rendez-vous il faut mettre un mois. Un mois pour demander quelque chose ou quoi que ce soit.

*[KS] Vous trouvez que depuis que vous êtes arrivés il y a eu des changements... au niveau associatif, ... ?*

[Homme 1]

Oui y'en avait plein. Maintenant y'a presque rien du tout sur Teisseire. Eux ils sont de Teisseire, le monsieur il avait une association maintenant il n'y a plus. On n'a plus rien du tout. Ben oui. Y'avait des salles de sports ici, des activités. Y'a plus rien.

*[KS] Les travaux ça vous a plutôt enlevé ... ?*

[Homme 2]

Voilà supprimé... pas mal de choses. Je crois que c'est au niveau subvention. Par exemple moi j'avais mes gamins à l'école Jean Racine. Ils ont rien zéro centime de subvention. Si on fait partie de l'autre côté par exemple et tout ça eux ils ont les subventions. Ils ont scindé presque Teisseire en deux. C'est par numéro pair et impaire. Alors maintenant les gamins ceux qui

habitent de ce côté-là ils vont à Léon Jouhaux. Ceux qui habitent de l'autre côté il faut qu'ils aillent à Jean Racine. Et même pour le collège alors qu'ils sont du même quartier. C'est le même secteur.

*[KS] Et par rapport à l'endroit où vous habitez, il y a eu des réhabilitations intérieures et extérieures ?*

Il y a eu des travaux d'un côté et de l'autre. C'est-à-dire, ils ont supprimé des jardins. J'habite de l'autre côté. C'est moi qui ai demandé le jardin. Presque j'ai laissé 20 30 m<sup>2</sup> bon, où mes gamins s'amuse et tout ça. Tandis que les autres habitations du rez-de-chaussée, ils ont tout supprimé les jardins, il y a plus rien du tout ; c'est des dalles comme cela, même l'été, c'est vraiment la fournaise, c'est intenable dans les appartements. Ceux qui habitent au rez-de-chaussée. Y'a rien et puis bon actuellement Actis là-bas, dans le secteur il loue beaucoup pour les réfugiés. Pour les demandeurs d'asiles, il y a beaucoup d'africains et tout. Et là ça ne m'a pas plu. Y'a plus d'habitation pour les gens qui demandent. Beaucoup de gens qui ont déménagé d'ici. Avant, ils étaient là à Teisseire. Les anciens maintenant je les trouve au village Olympique. Et les loyers, ils ont flambé.

*[KS] Quand il y a eu les travaux ils ont demandé à partir ces gens ?*

Oui, parce que les loyers, ils ont augmenté. Je ne sais pas ... 100, 200, 300%. Moi quand je suis arrivé en 2011 je payais à peine 150 euros dans l'appartement, maintenant je suis à 800 euros. Vous vous rendez compte. Alors à chaque fois qu'on leur dit, oui mais y'a le retard oh ! Chaque année y'a le retard. Il suffit qu'ils nous augmentent d'un euro ou trois euros par mois, eux ils nous augmentent à 30 euros par mois d'augmentation. C'est pas proportionnel. Voilà et ici Actis souvent il change de directeur. On est là, ça fait 5 ou 6 directeurs en même pas 8 ans. Là j'ai demandé au collègue, à chaque fois ils changent de directeur. Et chaque fois quand il y a un nouveau qui vient, les prix ils augmentent. Ils flambent.

*[KS] Et votre logement, vous payez plus cher et vous avez plus de confort, vous en êtes content ?*

Non le confort c'est pareil à l'intérieur. C'est l'extérieur c'est tout. Moi ça va faire depuis 2011 que je suis là-bas, ben jamais ils sont venus me faire la peinture ou quoi que ce soit. Ils viennent maintenant de moins en moins. Y' a pas. L'entretien c'est pareil. L'entretien ils font le rez-de-chaussée, l'entrée, et puis le reste ils ne le font pas. Ils le font qu'une seule fois par semaine. Le mardi qui font la moitié et encore du bâclage.

*[KS] Quand il y a eu le relogement, vous n'avez pas eu envie de partir ?*

Non non. Bon y'en a qui sont partis volontairement. Ils habitaient là-bas, maintenant ils habitent dans cette tour-là. Y'en a d'autres qui ont déménagé complètement d'ici.

Je ne suis pas parti du quartier parce que ça me plaisait. Et tout. Et de l'autre côté c'est tranquille maintenant c'est plus pareil qu'avant.

*[KS] Est ce que vous pensez que c'est facile de partir ?*

Non, c'est pas facile. Bon on cherche toujours des coins. Et là je suis habitué. Bon ben là par exemple c'est des anciens. C'est des anciens. On est toujours ensemble. Les deux-là, je les connais ça fait au moins deux décennies, plus même. On se connaît, on se respecte, on s'invite l'un et l'autre, on s'entraide. On est une petite communauté, quoi, on est une famille. Tout ça c'est pas un cocon qui est fermé mais quand même, ça nous manque. Par exemple, quand je vois d'autres personnes que je ne connais pas, je ne peux pas discuter certains points avec eux.

*[KS] Et vous venez souvent ici l'après-midi sur la place ? Et les autres espaces publics ?*

Oui oui. Maintenant, je viens souvent. Matin ou après-midi sur la place. Dans les autres, j'y vais pas. Je vous dis franchement j'y vais pas, parce que là-bas, je connais personne. Vous voyez chacun est dans son coin, tandis que là cette place, là on se retrouve. Y'a pas de problèmes vous voyez on est tous de l'est, lui il est de l'ouest, bon il s'est attaché à nous. Il discute quand il vient des personnes âgées comme son frère. Il était assis. Il a 95. Vous voyez on le soulage, c'est-à-dire on discute un peu avec lui, on lui remonte le moral, on discute, on le laisse pas seul. On a plus ou moins une vie familiale, et si y'a quoi que ce soit, qu'il arrive



quelque chose on intervient. On en a un, il est décédé y'a une semaine. Comme lui, il est de ma ville et tout ça. Avant je le voyais de vue et tout on n'en a jamais discuté ensemble, et puis après je l'ai trouvé c'était mon voisin là-bas, au pays. Bon, on est de la même ville. Cela c'est des anciens, on se connaissait mais on se retrouve quand même. Surtout maintenant il y a le ramadan qui arrive.

*[KS] Vous le faites où le ramadan ?*

Le soir chez nous c'est une coutume. On va à un endroit, par exemple quelqu'un qui n'a pas de la famille ici, bon y'a de temps en temps un qui l'invite chez lui. Puis après y'a l'association " Chorba pour tous », pour les gens qui n'ont pas les moyens, réfugiés ou sans papiers. Ils vont manger là-bas. Nous on aide avec les moyens du bord.

*[KS] Et les nouvelles familles vous arrivez à les rencontrer ?*

Les nouvelles familles, on les voit pas tellement, parce que c'est eux qui se réservent, ils se retiennent et tout ça. Ils veulent pas. Ils osent pas. Moi je suis arrivé dans les années 60, ce qui nous manque beaucoup maintenant c'est la vie associative. Ça nous manque beaucoup. Qui a disparu ; c'est-à-dire ils ont supprimé tout ce qui est subvention et tout ça et y'a autre chose. Grenoble avant c'était moins, maintenant c'est par rapport à l'extrême droite. Ce qui fait, nous on s'est retenu. On avait beaucoup de contact à l'époque et on avait vraiment une vie associative. Toutes les semaines, tous les 15 jours, il y avait des réunions, on se rencontre, on fait des activités. Tandis que maintenant, il y a plus rien. Ça change de plus en plus. Ils n'ont pas les moyens ce qui fait qu'ils ont tout sucré. Y'a plus.

*[KS] Et les jeunes ?*

Les jeunes, c'est plus pareil comme avant. Maintenant, on a nos enfants. Il faut les surveiller et être derrière eux tout le temps. Mes gamins, ils étaient là sur Grenoble, maintenant ils sont du côté de Montpellier. Ils m'ont dit Grenoble y'a plus rien. Si on reste on ne peut plus vivre. J'en ai trois garçons, j'en ai deux qui sont restés là-bas. Puis y'en a un, l'aîné, il est revenu. Parce qu'il a trouvé une fille et il s'est marié avec elle. Elle est de Grenoble, ce qui fait qu'il a

fait demi-tour. Il habite à st martin d'Hères. Mais beaucoup de jeunes désertent, y'a presque pas de travail. A l'époque c'est vrai, ça bougeait, c'était vivace y'avait de l'ambiance, y'avait des commerces, les gens, ils travaillaient, ils gagnaient leur vie. Tandis que maintenant y'a plus rien. Ils ont fait le dispatching. Et ils les ont séparés surtout quand il est arrivé Carignon, alors ça a tout...

*[KS] Vous pensez que les travaux ont fait « éclater » le quartier ?*

Oui oui ça a éclaté. C'est par rapport aussi au revenu. A l'époque, on était jeune et tout ça, y'avait la mairie, les subventions, des allocations mais après ça a tout augmenté, ça a tout flambé. Bon la majorité on est à la retraite. Ce qui fait, nos salaires ils ont baissé. Alors les gens ils cherchent plus ou moins des loyers modérés.

*[KS] A Grenoble vous trouverez des loyers comme ici ?*

Non mais au niveau de Grenoble maintenant y' a pas en dessous de 350 à 400€ par mois.

[Homme 3]

Vous connaissez Destot. Une fois, il y avait une réunion. Je lui dis Monsieur Destot, moi je fais la douche avec du vin rouge. Il m'a dit « comment ? » et il rigolait. Oui, le vin rouge est moins cher que l'eau qu'on boit !

Et voilà... c'est un quartier oublié ...

[Homme 1]

L'association fraternité vous connaissez? C'est moi qui l'ai créée. On avait 400 adhérents. On faisait les bus Marseille et puis Turin, ou la Tunisie ou le Maroc. On s'occupait des gens du quartier. Des vieux tout ça. Un voyage pour aller à Turin, 20 euros aller-retour. Maintenant y'a plus rien là-bas. La majorité, ils n'y vont plus parce que l'ambiance est plus la même. Les gens âgés, ils sont là sur les bancs. J'écris au maire ...

ANNEXE 2 RETRANSCRIPTION DES ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS DU PROJET DE RÉNOVATION DU QUARTIER TEISSEIRE.



**Note concernant le déroulement des entretiens :**

La majorité des entretiens se sont déroulés au téléphone. Le recours à l'entretien peu-directif a été privilégié.

Préalablement à tous les entretiens, il y a un temps d'échange informel de présentation.

**Guide général d'entretien :**

Le guide général d'entretien est constitué de deux grandes thématiques : le rôle de la personne dans le projet de rénovation urbaine et le projet lui-même au regard de l'implication de l'interviewé. Les différentes échelles du projet ont servi de fil conducteur aux discussions. Une dizaine d'acteurs du projet ont été interviewés.



ENTRETIEN TECHNICIEN	Date : 05/10/2018
T 01	Structure : Grenoble Alpes Métropole.
Durée de l'entretien : 15 min. Lieu : Métropole de Grenoble	Observations : Entretien non directif

[KS] Quel a été votre rôle dans le Projet de renouvellement Teisseire ?

En 2001, j'ai intégré le GPV, dans le groupe des projets culturels et sociaux, information auprès des associations.

[KS] Vous pouvez me parler du projet ?

Il y a eu des réhabilitations lourdes dans le quartier : rajout de balcons, résidentialisation.

La concertation a permis aussi de faire naître de nouveaux usages, de changer la gestion des unités résidentielles. Actis a créé un poste pour la gestion.

Une consultation dans chaque immeuble a été menée. Un accompagnement par immeuble a permis la constitution d'un comité d'habitants pour gérer chaque résidence en interface avec le bailleur.

J'ai participé à l'élaboration de monographies, d'une évaluation GPV 2005-2006. ODLS. En 2000, il n'y avait pas de demandeurs pour le quartier Teisseire. Mais, en 2006, Teisseire a commencé à apparaître dans les demandes.

Dans l'évaluation de 2013-2014, la ZAC Schneider ; pour les habitants il ne s'agit pas du quartier Teisseire. La bibliothèque est le seul lieu fédérateur nouvelle ZAC et quartier Teisseire.

Dans le quartier ; il y a toujours de la précarité. La fragilité des habitants et la délinquance sont toujours très présentes. Mais, le quartier connaît un attrait par rapport à d'autres QPV de Grenoble.

Jean-Pierre Motte, maire de l'époque, a porté politiquement le projet de renouvellement urbain. Il y avait l'enjeu de montrer que les habitants comptent. Un enjeu de la citoyenneté.

Le changement d'image est fragile. Le problème de l'école et la sécurité. C'est un quartier populaire et « *chaud* ». C'est surtout les gens de l'agglomération qui connaissent le quartier qui veulent bien y habiter.

*Poursuite de la discussion de manière informelle et échange de contacts.*



ENTRETIEN TECHNICIEN	Date : 05/10/2018
T 02	Structure : La MÉTRO
Durée de l'entretien : 15 min. Bureau de la MÉTRO	Observations : Entretien peu-directif

*[KS] Quel rôle avez-vous tenu dans le Projet de rénovation de Teisseire*

J'étais directeur Grand projet de ville. La convention ANRU était déjà signée à ma prise de poste et la phase opérationnelle du projet ANRU engagée. Le renouvellement urbain avait démarré avant la signature de la convention ANRU.

Avant d'arriver à la direction du renouvellement urbain, [T10] était directrice grand projet de ville. Elle a suivi la genèse du projet. La commune était Maître d'ouvrage et la Métropole en assistance.

*[KS] Que pensez-vous du projet de résidentialisation ?*

En réalité il s'agit plus du concept de la « résidence ». Politiquement, Panerai préférait le concept de résidentialisation, cependant il s'agissait de proposer un modèle plus bourgeois qui faisait écho à la résidence. Un moyen de contrecarrer le modèle urbain issu de la charte d'Athènes et de changer les représentations urbaines.

La concertation a été menée unité par unité. C'était du sur-mesure. La perception de l'immeuble a été changée grâce à la résidentialisation. Les unités se rapprochent des habitants et l'échelle est plus humaine.

*[KS] Quel bilan globalement ?*

Même si je ne suis pas séduit par le projet, il a quand même permis de changer le quartier sans finalement trop démolir. Le quartier était massivement rejeté par les demandeurs en logements sociaux. Rapidement, il y a eu un mouvement et un effet nouveau : le % de demandeurs a progressivement augmenté et la vacance diminuée.

Les réhabilitations sont réussies surtout les bâtiments qui ont pu bénéficier de nouveaux balcons et de l'agrandissement des cuisines.

Je crois que les habitants de Teisseire sont les plus mauvais ambassadeurs de leur quartier. A la fois ils veulent rester dans leur quartier mais ils en parlent de manière négative. S'ils doivent quitter le quartier, ils ne veulent pas aller dans un autre QPV.

Le programme neuf d'accession à la propriété vers l'école n'a pas eu trop de mal pour trouver des locataires. Et, les petites maisons en accession sociale en cœur du quartier se sont très bien vendues surtout aux gens du quartier.

Les médias ont un effet négatif sur l'image du quartier et peuvent détruire le travail de renouvellement en quelques lignes.

*[KS] Et la concertation ?*

Les représentations sociales identifiées en amont dans les étapes de concertation peuvent être mobilisées dans la phase d'orientation du projet, avant même la conception du projet. Par exemple la démolition à Villeneuve, une habitante a dit : « *je suis d'accord de démolir telle montée d'immeuble, mais dans quel but ?* ». La réponse des urbanistes n'est pas toujours satisfaisante ou en phase avec le quotidien des habitants. Dire que l'on démolit pour ouvrir le quartier, les habitants ne le comprennent pas toujours. Il est nécessaire aussi de travailler avec les techniciens pour changer leur représentation. La représentation sociale pourrait permettre de construire un projet urbain plus proche des usages et des habitants.

*La discussion s'est poursuivie autour du projet de renouvellement urbain « les Villeneuves » en cours...*

ENTRETIEN TECHNICIEN	Date : 22/11/2018
T 03	Structure : Ville de Grenoble
Durée de l'entretien : 20 min. Bureau Secteur 5 Abbaye, Teisseire, Jouhaux, Châtelet.	Observations : Entretien peu-directif

*[KS] Quel a été votre rôle dans le Projet de rénovation de Teisseire ?*

Dans les années 70, j'étais en poste à Malherbe. Avant, j'étais animateur socioculturel et j'ai travaillé au CCAS de l'Abbaye.

*[KS] Vous pouvez me parler du projet ?*

A Grenoble il y a une tradition de démocratie participative. La ville a gardé la notion de proximité. Les antennes de quartiers ont disparu pour laisser la place à des directions de territoire par secteur. Chaque direction est accompagnée d'un élu de secteur projet de territoire. C'est un pivot de la démocratie participative (conseils citoyens, unions de quartier...). Cette direction de territoire assure le suivi fonctionnel du projet.

Je n'ai suivi que le début du projet.

*[KS] Votre point de vue sur le projet global ?*

C'est un projet très long. Les dernières résidentialisations datent de novembre 2018. Il y a eu peu de démolitions et beaucoup d'opérations neuves en périphérie et la ZAC.

En 1990, la rue Cocat a posé problème à cause du trafic. Le 22 Cocat est une tour maintenant vidée à cause du trafic. Il s'est déplacé mais n'a pas disparu. Le 16 rue Cocat va mieux depuis qu'il y a un pôle associatif au rez-de-chaussée. Le 51 rue Manteyer est mieux depuis la résidentialisation et l'association en rez-de-chaussée. L'espace public est occupé.

*[KS] Et l'attractivité du quartier ?*

Au niveau de la tranquillité publique, le projet est un échec. L'attractivité est un objectif non atteint. Le communautarisme est prégnant sur le quartier. Mais le communautarisme a toujours existé.

*[KS] L'attractivité de l'école ?*

Il y a une classe musique à Jouhaux. A l'école l'Abbaye, le « journal en image ». L'école Racine reste encore difficile.

*[KS] Il y a eu de la concertation ?*

Oui. Il y a eu de l'expertise d'usage. Aujourd'hui il y a le budget participatif. Par exemple, le projet du jardin du Bassin permet de travailler avec les habitants. La Maison des habitants est un lieu de solidarité.

L'entretien se termine avec une invitation à participer à une matinée Éco-rencontre, lors de laquelle seront discutés les projets participatifs.

ENTRETIEN TECHNICIEN	Date : 18/10/2018 et 22/11/2018
T 04	Structure : Bailleur social ACTIS
Durée de l'entretien : 20 min.	Observations : Entretien téléphonique peu directif suivi d'un entretien peu directif avec une visite des unités résidentielles du quartier

***[KS] Quel a été votre rôle dans le Projet de rénovation de Teisseire ?***

Je suis en poste depuis 5 ans comme agent de développement sur le secteur Teisseire. J'accompagne la fin des résidentialisations avec les habitants. Je suis en lien avec les habitants pour la réalisation d'une charte relative à la gestion de l'espace résidentialisé propre à chaque immeuble. C'est un moyen pour les habitants de s'accaparer les espaces extérieurs. C'est un travail de dentelle et sur-mesure.

Ce sont mes actions en cours mais je n'étais pas à la mise en place à l'origine pour Actis.

***[KS] Vous pouvez me parler de la résidentialisation ?***

Il y a eu un travail Actis et Ville pour établir les plans d'Unités Résidentielles. Il y a eu des concertations avec les habitants pour choisir les plans qu'ils trouvaient les plus pertinents dans certaines Unités Résidentielles.

A la fin des travaux de résidentialisation, j'organise 3 ou 4 réunions avec les habitants de l'Unité Résidentielles pour établir une charte qui fixera les règles de vie dans l'Unité Résidentielle et qui fixe le nom de la Résidence (au vote pour les habitants). Actis organise un vote de concertation sur la mise en place ou non d'un portail dans la résidence. Ensuite, dépouillement du vote et communication des résultats à l'ensemble des locataires. Un pied d'immeuble d'échanges avec les habitants est organisé. Nous faisons installer la plaque de résidence. Nous faisons signer par les habitants, Actis et la CSF la Charte de résidence.

Actis veille à l'application de cette charte de résidence correspondant aux engagements des locataires pour assurer un mieux vivre ensemble.

***[KS] Quel est le bilan de la résidentialisation ?***

Le retour des habitants sur la résidentialisation est surtout en termes de témoignages. Nous n'avons pas fait d'évaluation (Objectif/bilan) de chaque unité résidentielle, mais nous menons des actions correctrices dans certaines unités résidentielles qui vivent moyennement bien ou mal. Quand, on vide les logements, on mute les locataires, on prévoit pour les nouvelles unités résidentielles des aménagements spécifiques de halls, l'installation de pôles associatifs... Pour moi les objectifs de la résidentialisation sont l'accapitation de l'espace de l'unité résidentielle comme un espace privé de la résidence par les habitants. La référence géographique de l'unité résidentielle devient très forte chez les locataires. Ils sont de telle unité résidentielle. Il y a une vraie distinction entre le quartier et la résidence. Un meilleur respect des locataires d'un espace « privé » et une gestion facilitée par nos services de ces espaces

Le retour des habitants sur les résidentialisations est très positif. Je ne connais qu'une seule personne qui trouvait l'ouverture sur l'espace public positif et qui regrette cette époque.

La résidentialisation des espaces a modifié les usages, certains locataires s'accapitent des espaces à titre privé (exemple au 21 avenue Paul Cocat). Actis a essayé de transformer ces espaces accaparés en les aménageant sous forme d'espaces collectifs mais cela ne fonctionne pas toujours très bien.

*L'entretien se termine et un autre rendez-vous est fixé sur site le 22 novembre 2018 qui s'est poursuivi d'une visite des unités résidentielles.*

***[KS] Quel est le bilan global du projet de renouvellement urbain ?***

Le quartier dispose d'une sorte de « triangle des Bermudes » : les tours 51 Manteyer, 23 Cocat et 16 Cocat. Le 51 rue Manteyer, a été résidentialisé avec un pôle associatif au rez-de-chaussée. Le 23 rue Cocat est résidentialisé mais finalement, la tour a été vidée à cause du trafic de stupéfiant en rez-de-chaussée.

Au 16 rue Cocat, il y a eu la résidentialisation et le pôle associatif en rez-de-chaussée avec la création de deux entrées distinctes pour les habitants et l'association. L'entrée des résidents a été inversée.

Au 23 rue Cocat, les habitants étaient victimes à cause du squat et du non-droit au rez-de-chaussée puis finalement dans toute la tour.

Le quartier Teisseire est en zone prioritaire de sécurité. En vidant la tour le trafic s'est déporté, en autre place Allende mais aussi sur le quartier Jouhaux à proximité.

Le trafic et les actes de délinquances sont surtout le fait d'une famille (ancienne famille du quartier et les enfants). La tension vient surtout d'eux.

Il y a aussi un sentiment de jalousie de la part des habitants du quartier Jouhaux qui n'a pas été réhabilité.

Globalement, les gens sont attachés à Teisseire. Mais, il y a une distinction entre l'habitat privé et le logement social. Il n'y a pas de véritable mixité mais une juxtaposition.

Le marketing territorial après les premières résidentialisations a eu un fort impact sur les demandes de mutations dans le parc d'Actis de Teisseire. Maintenant c'est moins le cas.

Les tours qui ont bénéficiées des premières résidentialisations vivent moins bien car pas toujours réussies. Les dernières résidentialisations sont mieux : elles ont bénéficié des réussites et échecs des précédentes.

Il y a eu un travail sur le nom des résidences : la résidence du Parc (en face du parc Ouagadougou), la Tour d'Allende (référence géographique face à la place et lié à la mixité de la résidence), la résidence le petit Manteyer (référence historique car la rue Manteyer va être renommée donc souvenir), la résidence Dubedout (référence à des valeurs).

Parfois des résidences vivent bien parfois non sans que l'on comprenne vraiment pourquoi. Parfois, c'est dû aux familles logées mais pas toujours.

*Départ pour visiter le quartier avant la nuit.*





ENTRETIEN TECHNICIEN	Date : 02/02/2018
T 05	Structure : Maison des Habitants Teisseire-Malherbe
Durée de l'entretien : 10 min. Lieu : Maison des Habitants	Observations : Entretien non-directif. Une autre rencontre a été organisée pour un entretien en tant qu'habitante.

[KS] Vous pouvez me parler du quartier Teisseire ?

Je travaille et habite le quartier depuis 1998. Je suis arrivée dans le quartier. J'ai été plus déçue par les gens que par le bâti. « Des gens arriérés, analphabètes », surtout les jeunes (français ou immigrés). Le quartier ressemblait à une « Sorte d'oubliette ».

Quand vous dites que vous habitez le quartier de Teisseire on vous met dans une case : « j'habite Teisseire » réponse : « Ah ! ».

C'était pourtant mieux « avant » pour le vivre ensemble. Il y a une rupture entre anciens et nouveaux arrivants depuis les années 80-90.

[KS] Vous avez souhaitez rester dans le quartier Teisseire ?

Je suis restée pour des raisons familiales et culturelles. Au lieu de partir, j'ai préféré faire bouger les choses. Mais les parents partent souvent quand les enfants sont adolescents.

Le quartier a des atouts : cadre très agréable, quartier aéré, bien ensoleillé.

Et je ne me suis jamais sentie en danger. Je parcours le quartier à toute heure sans crainte. Je ne me suis jamais faite agressée ni mes enfants.

[KS] Et le projet ?

On a subi le projet et on ne nous a pas écoutés.

[KS] Et les nouveaux habitants ?

Les nouveaux habitants ne viennent pas à la maison des habitants malgré les infos nombreuses. Mais, petit à petit des familles commencent à venir. Le porte à porte pour informer fonctionne.

*L'entretien se termine rapidement à cause de contraintes professionnelles.*

ENTRETIEN ARPENTEURS	Date : 31/01/2019
T 06	Structure : Maître d'œuvre projet urbain
Durée de l'entretien : 20 min.	Observations : Entretien téléphonique peu-directif

[KS] Quel a été votre rôle dans le projet ?

Nous sommes un collectif d'architectes depuis 1980 centré sur les questions d'espaces publics, le volet participation. Notre carte de visite c'est l'architecture mais plus l'espace public voir le paysage et notre méthodologie de la participation. On a été lauréat du concours lancé par la ville de Grenoble. Il y a eu deux phases alors qu'il y avait qu'une phase au début. La deuxième phase a été annoncée par appel d'offre et à nouveau choisi.

[KS] Pourquoi avez-vous été choisis ?

C'est notre démarche de concertation qui nous a permis d'être choisis. C'est la dimension de participation.

[KS] Actuellement le collectif existe il toujours ?

Non, il a refermé ses portes en 2015.

[KS] Dans le projet, il y a une première phase de diagnostic, quel a été votre rôle ?

Moi j'étais particulièrement investi, tout le collectif investi mais moi j'étais chef de projet.

[KS] Dans ce diagnostic, quel a été votre approche problématique et les atouts du quartier ?

Comme ça en vrac ? Réputation un peu lourde. Architecturalement, on ne connaissait pas particulièrement. On a découvert petit à petit. Le quartier était constitué de petits ensembles bien distincts et qui ne fonctionnaient pas comme une entité globale mais comme il y avait

aussi des espaces bien distincts aussi qui avaient déjà une logique de reconversion possible. C'était une dimension intéressante. Par exemple, une ambiance comme Mistral on est sur quelque chose de global.

C'est ça que vous voulez comme réponse ?

*[KS] Oui. Et qu'est ce qui est apparu dans le discours des habitants lors des concertations ?*

C'était très fort. Ce quartier était constitué de lieux particuliers. Il fonctionnait par lieux avec deux écoles... fonctionnement par lieu. Ce n'était pas du tout un fonctionnement global.

*[KS] Quelle était l'image du quartier à l'époque à la fois pour l'urbaniste et ce qui ressortait de la concertation ?*

De mémoire, on a découvert un quartier plutôt doux, intéressant et attachant. Contrastant avec les discours que l'on portait dessus. Un des quartiers très dur de Grenoble mais une fois que l'on rentrait dedans, on rencontrait une vie sociale importante, intéressante et attachante.

*[KS] Qu'est ce qui a fait que ce quartier avait cette image dure ?*

Il y avait un entre soi à Teisseire qui était handicapant.

*[KS] Comment avez-vous abordé le projet ?*

On a beaucoup travaillé sur l'espace public. On a moins travaillé sur le logement. Il y avait des injonctions de la commande publique qui étaient assez violentes sur les logements. Réduire le nombre de logements en démolissant une tour. Je me suis fait interdire dans le diagnostic de le mentionner. Mais réaction violente d'un adjoint, qui a dit « *on est à Grenoble on ne peut pas penser à démolir du logement social* ». Je pensais que ce quartier pouvait muter assez facilement si on allégeait les grandes hauteurs.

*[KS]* A l'issue de ce diagnostic, quelles étaient les grandes réponses aux problématiques du quartier ?

Qu'est-ce que je peux répondre à ça ? [Silence] Je redis pour moi l'exercice, c'est que le quartier était constitué de petites entités facilement mutables, et la faiblesse du quartier c'était qu'il n'existait pas à l'échelle de la ville. Je pensais qu'il fallait lui donner une place, une identité forte à l'échelle de la ville qui s'installe sur le long terme. Qui marque la ville comme un signe, comme la place Teisseire au même titre que la place Verdun.

*[KS]* Aujourd'hui vous retournez dans le quartier ?

Ça m'arrive.

*[KS]* Quel bilan en tant qu'urbaniste ou de citoyen ? Quel est votre sentiment par rapport au projet ?

Je suis un peu frustré. En particulier par le traitement fait sur Jean Perrot. Je trouve que c'est raté. Sinon je n'ai pas d'avis.

*[KS]* Jean Perrot raté. Pourquoi ?

Il y avait moyen de donner un espace noble à cet endroit qui s'appuyait sur les compétences du quartier. Il y a de belles forces, de belles énergies.

*[KS]* Qu'est ce qui s'est passé entre le moment où vous avez fait le diagnostic et l'entrée sur scène de Panerai ?

On a découvert le quartier. Ils ont décidé d'en faire une arme politique et d'en faire un projet européen. Donc tout le projet de quartier a été remis en jeu,

*[KS] jusqu'à quelle mission ?*

Jusqu'au programme. Panerai a repris beaucoup de nos préconisations.

*[KS] Et la résidentialisation est quelque chose que vous aviez déjà imaginé ?*

La résidentialisation, ce n'est pas un jardin, une clôture et un digicode. Mais il y a une logique. Ce quartier est fait de petites entités particulières, je ne suis pas sûr qu'en clôturant définir l'espace privé et public... peut-être que la clôture est un peu fragile.

Il y a des gitans qui garent leur caravane et qui ont peur de se la faire voler. Est-ce que l'on ne peut pas faire évoluer les mentalités ?

*[KS] Et la concertation ?*

Ce changement de programme a été une frustration. Ça a été une frustration pour tout le monde. La concertation est un processus durable difficile. On y croit...

*Et si je peux voir ce que vous faites !...*

ENTRETIEN TECHNICIEN	Date : 12/02/2019
T 07	Structure : Bailleur social Grenoble Habitat
Durée de l'entretien : 20 min.	Observations : Entretien téléphonique peu-directif

*[KS] Quel a été votre rôle dans le projet de rénovation urbaine de Teisseire : avez-vous participé ou suivi la mise en œuvre ?*

Je suis le directeur de la maîtrise d'ouvrage, donc j'ai supervisé le déroulement opérationnel, on va dire, de notre intervention sur Teisseire. Par contre mon collègue [T08] qui est directeur du patrimoine et de la gestion locative à qui je comptais transférer en parler, est grippé. C'est vrai qu'il aurait été plus pertinent que moi.

*[KS] Selon vous, quelles problématiques le projet de renouvellement urbain a-t-il répondu ? Quels étaient ses objectifs ?*

Voilà quand vous parlez de Teisseire, je voulais comprendre si vous intégrez dans le périmètre la ZAC Jeux olympiques ou pas ou si c'était simplement sur ce qui constituait le périmètre du patrimoine initial bâti.

*[KS] On parle de l'ensemble du quartier avec la ZAC*

OK, c'est important pour les réponses que je vais vous faire parce qu'on est intervenu en qualité de bailleur sur le patrimoine historique, on va dire et puis en qualité de promoteur, et dans le patrimoine historique qu'on a repris et sur le périmètre de la ZAC.

*[KS] Donc vous vous étiez présent au démarrage du projet ?*

Au tout démarrage non, mais moi je suis arrivé en 2004. J'ai suivi en direct et animé tout ce qui s'est fait à partir de ce moment-là, sachant que sur le secteur de Teisseire, notre rachat, puisque notre implication au départ, vient du fait que l'on a racheter le patrimoine d'un îlot

qui est celui qui fait face à l'école Jean Racine au sud-est de Teisseire à Actis. Puisqu'ACTIS à l'époque était en fin de plan d'encadrement et n'avait pas forcément les moyens de mettre en place justement une grosse intervention sur tout le patrimoine dont il était le propriétaire sur le site. Donc, de mémoire à l'époque en 2001 ou 2002 on a racheté 137 logements à Actis, à peu près. Voilà avec tout un îlot sur lequel on a fait un certain nombre d'opérations successives pour arriver finalement, j'crois à conserver... je vous dis peut-être une bêtise, il y avait peut-être 120 logements et je pense qu'on en a réhabilité au total 37 et le reste on a démoli, avec des démolitions partielles et des démolitions totales. Pour reconstituer un îlot complètement avec vraiment des problématiques de résidentialisation mais aussi d'adressage reprises puisque notamment il y a eu une grosse contre-allée le long de la rue Léon Jouhaux qui a été supprimée et il y avait un certain nombre de problématiques et de repérage d'adressage qui était complexe qui ont été traité en remettant vraiment sur les rues les adressages des unités résidentielles qui ont été créées au fur et à mesure.

Donc ça c'est une opération qui a dû se dérouler... qui a été initiée je pense les premiers travaux, la première réhabilitation, elle a dû être lancée en 2003 avec un chantier aussi de logements neufs. Et on a terminé en 2010... La dernière livraison d'une montée qu'on a faite en accession à la propriété d'ailleurs, sur le 158 ou 160 Léon Jouhaux. Donc, on a introduit la mixité de statut dans cet îlot Alors en accession il y avait, je crois 17 logements en tout et on a re-densifié l'îlot puisque Teisseire était une des zones les moins denses de Grenoble dans le cadre de cette réécriture. Donc ça c'est le gros de, on va dire, de l'intervention sur le patrimoine d'origine, les logements.

Donc pour intervenir sur ces logements, on les a tous vidés. Y'a pas eu un locataire maintenu en place parce qu'on avait des organisations de logements qui étaient vraiment désuètes, on avait notamment des coins, je crois qu'on avait des cuisines qui faisaient 4m<sup>2</sup>, des salles de bain...bah c'était du plan courant mais pas super qualitatif, qui ne correspondait vraiment pas aux attentes de, ben on va dire, des standards actuels.

Donc, on a à peu près, on va dire, déclassé tous les logements. Donc les T4 sont devenus des T3, les T3 des T2 dans le cadre des réhabilitations avec un curage complet. Le bâtiment, le deuxième bâtiment qui a été réhabilité, on avait en plus tronçonné un pignon, puisqu'il y avait une démolition partielle, on voyait d'un bout à l'autre à travers la structure quand on la regardait une fois qu'elle a été décortiquée. On a tout refait.



On a ramené des balcons sur ces logements puisque ça, il n'y en avait pas et on les a complètement redistribués. Donc, là où on a une lecture un petit peu encore de ce qui était à l'origine c'est finalement dans la distribution : les montées qui desservent ces logements. Voilà, tout ce système, pour nous à l'époque, on avait 1500 logements en patrimoine donc on était un tout petit bailleur et on a mis en place un scénario opérationnel qui nous a permis de procéder à l'ensemble des relogements sans faire appel à d'autres bailleurs. Avec un tout petit peu de mobilité sur le parc d'une part, et puis avec des opérations, on a eu la possibilité de démarrer un premier projet neuf qui nous a créé de la capacité de relogement et de toujours avoir un projet neuf qui se faisait, on va dire, hors emprise de ce qui était en démolition/restructuration pour garder cette capacité et être toujours en mesure de faire bouger les gens au moment où c'était opportun dans le timing opérationnel. Puis on a eu la chance, enfin je ne sais pas si c'est de la chance, ou si on s'est bien organisé, j'en sais rien, en tous les cas les planètes se sont alignées, pour pas avoir trop de grains de sable en décalage de travaux, ce qui fait qu'on n'a pas eu de cas de grande résistance au relogement dans la mesure où on relogeait toujours les gens sur le quartier pour ceux qui le souhaitaient et dans des conditions qui étaient meilleures en terme de qualité de logement qu'ils avaient dans les logements qu'ils occupaient.

Donc pour certain ça ce n'est pas fait sans efforts supplémentaires parce que quand on livre des bâtiments neufs avec des ascenseurs, etc... enfin même si au niveau du chauffage on était bien plus performant globalement, on avait par ailleurs des charges communes qui elles étaient substantiellement augmentées avec des ascenseurs des VMC... enfin un certain nombre d'équipements qu'on avait pas à l'origine et donc c'est vrai que pour certains locataires, y'a eu quand même des hausses de quittance globale dans le couple loyer/charge même si on mettait en œuvre ces relogement en privilégiant le PLUS CD pour les personnes à reloger sur site, avec une minoration de loyer de plafond qui nous accompagnait.

Mais globalement, on est arrivé à cadencer notre opérationnel pour qu'il tienne la route par rapport au scénario d'origine. J crois que globalement par rapport à ce qu'on avait annoncé à l'ANRU on a décalé d'un semestre sur une succession de 6 ou 7 projets donc c'était plutôt pas mal et de ce fait cet îlot s'est transformé de manière assez continue. Finalement il a toujours été en travaux... ce qui était... mais il a pu comme ça arriver à se boucler sur un planning qui n'était quand même pas trop lâche.

Donc ça ç'a été le gros de notre intervention dans le cadre du dossier ANRU. Puisque là effectivement on était ... On avait les démolitions à faire financer, on avait les dossiers de Plus CD à faire financer, on a eu de la Palulos financé dans le cadre du dossier ANRU. Et après on est intervenu, aussi sur Teisseire, alors plus au nord sur le secteur de Bourette. On a fait une opération de petites maisons individuelles en accession à la propriété. Il y avait 8 logements là en bande, qui ont été réalisées et vendues à des prix qui étaient très attractifs. On a vendu les maisons 150 000 €. Ce sont des maisons qui font 93 m<sup>2</sup> habitables et qui avaient un garage de 30m<sup>2</sup> qui était pré-équipé pour que les gens puissent y aménager encore une chambre complémentaire en fond de garage ; Donc voilà. Donc à l'époque ça s'est fait avec un gros engagement de la ville de Grenoble, qui avait fait ce qu'il fallait au niveau du prix du foncier, de l'ANRU, de la METRO parce qu'on était au début du soutien à l'accession sociale, donc voilà ça a permis quand même d'avoir en termes d'offre au ménage quelque chose qui était très accessible au regard du niveau de revenu que pouvait avoir les gens. Tant est si bien qu'il a fallu encadrer un petit peu la commercialisation parce que y'avait une très grosse attractivité, c'est vrai que pour 8 maisons on a dû avoir une trentaine de famille qui se sont portées candidates. De ce fait, il a fallu que l'on fasse une commission d'attribution dont il a fallu trouver le modèle et le fonctionnement avec les élus comme en locatif pour éviter que pour certain y ait un trop gros effet d'aubaine et s'assurer qu'on était bien... que c'était bien la frange de gens dans des ressources limitées qui ne leur permettaient pas forcément d'accéder dans d'autres conditions qui du coup pouvez être retenus pour accéder sur ce projet-là.

Voilà puis après le reste de notre intervention sur le secteur, sur le périmètre c'est ce qu'on a créé dans le cadre de la ZAC Teisseire Jeux Olympiques, où on est intervenu sur deux îlots, un sur chaque tranche. On est intervenu sur le bâtiment qui est à l'angle nord-est de la ZAC qui s'appelle Tendance Parc, c'est un projet à l'accession à la propriété. Je crois qu'il y avait 28 logements dans ce bâtiment. Et puis on est intervenu dans la deuxième tranche, alors plus côté sud-ouest de la ZAC derrière le bâtiment qui a été fait par Marrec et Combarel. Donc sur un projet mixte. Là, on avait 20 logements en accession sociale et 16 logements locatifs sociaux. Donc là, ce n'était pas du tout le même type d'intervention au niveau de la manière d'être à la barre puisque là il y a eu vraiment un urbanisme d'ensemble qui était posé sur les principes de la ZAC et puis qu'on partait de toute manière d'une autre vision, il n'y avait pas de locataires présents, il n'y avait pas toutes ces questions-là qui était très importante dans le

cadre de l'îlot en face de Jean Racine. Voilà, à peu près le contenu de notre intervention sur le secteur.

Après si je reprends...

*[KS] Au regard des opérations que vous venez d'énumérer, est ce que vous pouvez me dire, comment s'est déroulé le relogement et qui étaient les ménages des opérations neuves de la ZAC ?*

Une grosse partie du relogement s'est faite sur le quartier puisqu'il y avait un très fort attachement des gens à leur quartier. Il y a avait même un très fort attachement à leur bailleur. Puisque moi j'ai entendu dire en réunion publique par certains de nos locataires à Actis, donc l'ancien bailleur, « qu'Actis les avait vendus » [rire]. Donc il y avait une belle dynamique de réunion publique et d'attente des gens et d'implication des gens. Quand moi je suis arrivé en 2004-2005, c'était vraiment le dossier qui était en pleine... disons basculait dans la réalisation mais était encore malléable sur un certain nombre de sujets et il y avait des réunions publiques qui étaient riches en termes de participation... en participation constructive des habitants.

*[KS] Concernant les attributions à la fin de la réhabilitation., comment ça s'est passé ?*

Les attributions à la fin de la réhab. c'est vrai que je ne chapeaute pas les attributions et que les gens en charge de ce dossier-là ne sont plus là maintenant...

Nous ce qui s'est passé, clairement, les gens avait quand même, tous les gens qui étaient en demande de relogement dans le cadre du relogement opérationnel étaient prioritaires. Donc c'est vrai ça était important donc... pour relouer les réhabilitations finalement on n'a pas eu... Comme les gens avaient été relogés ailleurs dans le cadre de leur libération du logement pour que l'on puisse intervenir, bien souvent tous ceux qui ont été relogés dans du neuf n'ont pas voulu revenir. Je crois que l'on a qu'une famille qui a demandé à revenir dans un logement réhabilité.

*[KS] Donc les personnes relogées ne sont pas revenues sauf une ?*

Dans leur logement, mais elles sont beaucoup restées. Je pense que les  $\frac{3}{4}$ , au moins des relogements si ce n'est 80%, se sont refaits dans le tout petit périmètre de notre intervention, c'est à dire sur l'îlot élargi au bâtiment de logement qui s'est fait en face de Panerai qu'il a fait en tant qu'architecte, à côté de Jean Racine...

*[KS] Mais les demandes pour ces logements réhabilités, c'étaient surtout des demandes de gens du quartier ?*

Je pense qu'il y a quand même eu une attractivité dans le quartier parce que ces logements-là du coup avait été quand même « re-standardisés », sur une occupation des surfaces qui était plus en phase avec la demande. Et je pense du coup par rapport à ce qui s'est passé sur le patrimoine d'Actis ou Actis est intervenu pas mal sur les enveloppes mais assez peu dans les logements, y'avait une attractivité des produits justement liés à cette redéfinition complète de la distribution.

*[KS] Aujourd'hui, est ce que vous avez plutôt de la vacance, du roulement, les gens ont envie d'y rester ?*

Très sincèrement moi, c'est un secteur maintenant de la ville où le gros des activités de construction est derrière nous, donc j'y suis moins impliqué, donc c'est vraiment mes collègues de la gestion qui pourront répondre à vos questions. Sans vous dire de bêtise, parce que moi je peux le faire sur un ressenti parce que j'y passe, j'aime bien aller voir comment vieillit ce qu'on a pu construire et ce n'est vraiment que du sentiment personnel c'est basé sur rien d'objectif et donc c'est difficile. La difficulté je pense globale du secteur par rapport à ce qui était imaginé quand justement il y avait toute cette énergie pour le faire évoluer il y a une quinzaine d'année, c'est que malheureusement, comme sur d'autres secteurs fragiles à Grenoble, on n'a pas eu d'embellie économique au niveau de la situation de nos locataires, qui comme partout continuent à se paupériser et on a beaucoup de phénomènes liés à l'économie souterraine qui pèse fort sur le confort quotidien de nos locataires. Alors ça dépend des adresses mais on a une ou deux adresses où ça été très compliqué. Donc voilà, mais ça...je dirai malheureusement il suffit qu'il y ait un peu de phénomène de cette nature là

pour mettre à mal toute la qualité et la valeur...le confort complémentaire qu'on a pu amener avec nos interventions sur le bâti.

*[KS] J'ai un peu la même question sur l'opération de maisons en accession et sur la ZAC. Donc vous parliez de produits attractifs... ?*

Parmi les gens qui souhaitent être acquéreurs, ce qui est intéressant, c'est qu'à l'époque on avait privilégié les gens de Teisseire, en se disant qu'un changement de statut d'occupation pour des gens du quartier c'était bien parce que ça permettait aussi d'ancrer à long terme des gens qui avaient déjà un tissu social dans le quartier, en les laissant là, en en faisant des référents aussi pour le reste des habitants, mais il y a avait beaucoup de demandes qui venaient d'autres secteurs. Donc à l'époque, l'attractivité a été démontrée malgré le frein de l'adresse de Teisseire. Bon après Teisseire c'est vrai que malheureusement il y a eu aussi deux ou trois faits divers sanglants qui viennent encore de se dérouler récemment et la personne a été assassinée juste au pied de de nos immeubles... devant l'école donc voilà. Malheureusement il ne faut pas grand-chose pour remettre en cause tout ce que l'on met longtemps à construire que ce soit au niveau immobilier que ce soit au niveau de la dynamique de quartier.

*[KS] Et la ZAC ?*

Alors la ZAC, la première tranche de la ZAC s'est commercialisée à un moment où on était sur une fin de période de forte demande en accession à la propriété. C'était une belle opportunité, y'a eu un projet initié par Philippe Panerai qui a été accompagné après par Christine ROYER dont l'intervention a fait pas mal de bien au projet urbain, permettant notamment d'effacer les voitures complètement de la surface du projet, il y a eu aussi un projet qui a été développé avec cette transition par le parc qui était aussi intéressante dans la manière dont ça été proposé et la première phase y a eu une très belle attractivité du projet commercialement...

*[KS] Quelle année ?*

Je pense qu'on a dû lancer ça ; on était en chantier en 2008 donc c'est une commercialisation qui a dû se lancer fin 2006, deuxième semestre 2006.

On a eu la chance du coup de se retrouver dans la fenêtre de tir du taux réduit TVA qui venait juste d'être proposé par l'État donc ça permit vraiment de drainer toute une population qui n'arrivait plus à accéder dans le neuf dans les autres secteurs grenoblois, avec une attractivité par le prix qui était intéressante et donc c'est un projet qui s'est bien déroulé en termes de... commercial opérationnel...avec des gens qui étaient plutôt contents de venir là quand ils sont arrivés.

*[KS] Et l'autre projet ?*

L'autre projet, c'était le second temps, seconde tranche, c'était un petit plus... on tapait un petit peu plus dans le dur puisque là on avait déjà été rattrapé par le phénomène de la crise de 2008. Alors ça ne nous a moins touchés que certains autres îlots de la deuxième partie parce qu'on était sur des produits en accession sociale à la propriété. Je crois qu'on a dû vendre à un prix moyen de 2000€ au m<sup>2</sup> donc ça restait quand même des choses abordables par rapport à même ce que l'on constatait dans le patrimoine ancien qui se vendait en transaction donc... de ce fait on a eu une commercialisation qui s'est bien passée. Par contre le projet qui est juste à côté, l'îlot suivant qui est à l'est de celui qu'on a aménagé a mis très très longtemps à sortir. Parce que c'est vrai qu'il a vraiment été télescopé par le renversement de tendance et par le fait justement les problématiques d'insécurité et d'économie souterraine commençaient à s'aggraver significativement. Nous ça on l'a observé à partir de 2010 2011, y'a eu vraiment une accentuation de ces problématiques là sur le quartier de Teisseire comme on a pu le constater aussi à Mistral par exemple... c'est vrai que c'est un poids sur le quotidien des gens et sur l'image du quartier qui a beaucoup pesé.

*[KS] Globalement pour vous ça été une opération de renouvellement urbain réussi ?*

Sur le statut des espaces, c'est très clair, y'a vraiment sur le statut des espaces, le contrôle des accès et la frontière public/privé, quand même la résidentialisation, elle a complètement changé le fonctionnement. Aujourd'hui, je pense qu'il n'y a plus forcément ou en tous les cas pas à ma connaissance, les jets d'ordures qu'on pouvait avoir par les fenêtres, parce que ça

tombait et que c'était la ville qui venait nettoyer. Y'a une responsabilisation quand même sur ce qui se passe à l'intérieur de l'unité résidentielle qui à mon avis fait évoluer les comportements les moins responsables. En plus, globalement il y a une belle qualité d'environnement sur ces unités résidentielles. Enfin moi je trouve en végétal etc.... c'est plutôt riche et ça été dans la plupart des îlots assez bien entretenu donc on a quand même la nature qui est très présente au pied des bâtiment alors qu'avant on avait que du gazon et des arbres, il n'y avait pas de strates intermédiaires arbustives, y avait pas tout ça.

[KS] Trouvez-vous que ces aménagements ont permis de banaliser le quartier ?

Oui je trouve qu'on en a fait un bout de ville comme les autres avec des rues qui ont été retraitées, requalifiées, parce qu'il y avait vraiment aussi une problématique... pas de délaissement mais d'espaces publics qui n'était pas, qui était très loin de certain standard d'autre quartiers grenoblois et donc c'est vrai que quand on voit l'avenue Paul Cocat par exemple... et ben moi je trouve que c'est une très belle avenue de Grenoble dans son aménagement. Sur ces objectifs là il reste ça et ça restera et que ça contribue à améliorer le cadre de vie et de donner une image aux gens qui vivent là ben qu'ils habitent la même ville que les autres et ça c'est sacrément important et on ne partait pas de cette vision là quand même enfin de cette observation-là.

*[KS] Et au niveau de l'attractivité du quartier ?*

On ne va pas dire que l'on a complètement changé d'image de Teisseire, ça ce n'est pas vrai, justement les phénomènes dont je vous parlais contribuent à freiner ça. Je pense qu'il y a quelque chose qui n'a pas été suffisamment entrevu à l'époque sur ces dossiers, ce premier dossier de renouvellement urbain, c'était le poids enfin la nécessité de créer des flux avec d'autres gens. Des gens qui viennent d'autres quartiers mais y a pas de vecteur d'attractivité qui font venir d'autres gens et ça je pense que, aussi, une difficulté pour que les gens connaissent vraiment le quartier. Qu'ils ne soient pas seulement sur ce qu'ils entendent ou voient dans les journaux et puis justement qu'ils profitent de la qualité de ce quartier. Parce que c'est un quartier où il y a beaucoup d'espaces verts collectifs ou globalement, moi à mon avis je serai gamin, mes mercredis après-midi je préférerais les passer à Teisseire que dans

certain coin de Grenoble. J'aurai plus de choses à faire. Donc voilà et ça je pense que justement on n'a pas créé de flux qui permettent aux gens de mesurer ça en passant et de ce fait c'est un des éléments qui faut regretter.

De la même manière qu'il n'y a pas eu énormément de modification et de densification d'éléments d'activité et d'économie dans le quartier. C'est un quartier mono-fonctionnel qui est resté dans son jus.

*[KS] Pensez-vous que même les opérations dans le cadre de la ZAC, ou les maisons en accession à la propriété Bourette, ont permis une mixité sociale ?*

Oui, oui je pense que ça bien marché mais les gens qui sont venus là, eux ils ont été assez convaincus parce qu'il y avait une dynamique à l'époque parce que justement l'espace public changé était amélioré. Il y avait toute une conjonction de facteurs positifs qui ont permis aux gens de venir se fixer là. Donc eux connaissent le quartier, ils connaissent ses inconvénients mais ils connaissent aussi ses atouts, ses qualités. Alors que le reste des Grenoblois n'ont de connaissance que les inconvénients.

Après aujourd'hui un des soucis d'attractivité du quartier, il y a eu un gros travail qui a été fait sur le scolaire au niveau des différentes strates d'âge et je pense que le lycée Argouges a su trouver le chemin pour devenir quelque chose justement de super attractif et qui fait tomber la barrière de Teisseire au niveau des jeunes, parce qu'ils prennent... Il a des spécialités techniques qui sont très très demandées et il a une grosse réputation maintenant localement et même un peu plus au-delà que localement. Autant je ne suis pas certain que l'on puisse retrouver la même image sur le collège et le primaire. Et y a beaucoup, à mon avis, de dérogations qui font que malheureusement se concentrent dans le primaire des enfants qui ne sont pas tous dans des situations de grande réussite parce que on ne parle pas forcément français à la maison, parce que ceci parce que cela...et ça c'est aussi un facteur à mon avis qui a plutôt tendance à freiner d'autres gens à venir s'installer et qui peut faire partir certain qui s'étaient installés là jeunes et qui peuvent se poser des questions sur la scolarisation de leur enfants et leur avenir. Je n'ai pas de jugement du tout dans ce que je dis mais pour connaître quelques personnes qui ont habité ou habitent sur la ZAC, c'est vrai que c'est un très gros frein aujourd'hui. La carte scolaire est un frein. Le collège, il y a le collège Vercors pour le nord de Teisseire et puis le collège Munch. Donc il y a deux collèges qui n'ont pas la même réputation



mais après l'école Jean Racine même si en plus il y a des enseignants supers, c'est vrai que ça semble un peu compliqué quand même. D'après ce que j'ai compris...

*[KS] Votre sentiment par rapport au projet initial aux objectifs ANRU ?*

C'est vrai que ce dossier ANRU sur Grenoble, ça été le premier, il a essuyé les plâtres d'une vision qui été à mon avis très très immobilière. Sur les concours de l'ANRU, ou le fait de casser et de refaire ça aller amener... ça allait tout changer quoi. Une forme à mon avis de... je pense qu'il serait à refaire aujourd'hui il ne serait pas refait de la même manière, parce que justement cette attention à recréer les flux traversants, à amener peut-être deux trois éléments plus attractifs d'un point de vue de l'activité économique serait sûrement programmer tout de suite. Et ça c'est vrai que quand on a des bâtis ; il y a peu d'opportunités foncières, on ne polarise pas tout de suite ces objectifs là pour les mettre sur des terrains et faire que ça fonctionne derrière c'est difficile de venir les raccrocher.

*[KS] Y'a un petit pôle commercial pourtant...*

Oui sur la place Allende... Alors il y avait un petit bout qui existait déjà, parce que la pharmacie était déjà là notamment...mais c'est vrai que ça été un grand débat. Et ça été sympas de voir que le fleuriste a tenu le coup...

Le Symply c'est déjà plus tout à fait Teisseire parce qu'il y avait encore une grosse identité dissociée entre Malherbe et Teisseire, qui sont deux quartiers qui se sont fait à quelques années d'intervalles. Il doit y avoir une petite dizaine d'années entre les deux, donc c'étaient des populations d'origines différentes : Malherbe c'était l'élan des jeux olympiques, enfin ce n'était pas tout à fait les mêmes, il y avait beaucoup plus de mixité sur Malherbe et donc il y avait deux unions de quartier qui n'étaient pas forcément en phase, j'pense, y'a 20 ans.



ENTRETIEN TECHNICIEN	Date : 05/04/2019
T 08	Structure : Bailleur social Grenoble Habitat
Durée de l'entretien : 25 min.	Observations : Entretien téléphonique peu-directif

*[KS] Quel a été votre rôle dans le projet de rénovation urbaine de Teisseire*

Moi je suis arrivé en 2012, les relogements opérationnels avaient déjà été faits et les constructions étaient terminées. Donc moi je me suis vraiment occupé de la gestion post, on va dire, post réhabilitation ou post démolition, donc c'était pour la gestion du nouveau quartier déjà.

*[KS] Aujourd'hui, quel est votre lien avec le quartier ?*

Moi je suis directeur du patrimoine et de la gestion locative, en fait je supervise différents services qui sont liés aux locataires. Donc il y a un premier service qui est la commercialisation, c'est-à-dire comment je recherche les locataires avec les réservataires, pour pouvoir faire les baux de locations et faire rentrer les candidats dans les logements. J'ai après tout un service recouvrement qui s'occupe en fait du suivi du locataire en place de son entrée jusqu'à son départ, toute la vie mais plutôt règlement des loyers avec l'A.P.L., tous ces volets-là qui sont importants pour eux et qui peuvent aller malheureusement jusqu'à l'expulsion aussi. On suit les dossiers, donc ils peuvent passer dans plusieurs mains avant d'arriver à l'expulsion, c'est à dire qu'on fait d'abord du recouvrement amiable. On a des conseillères en économie sociale et familiale qui suivent aussi les familles et qui essayent de trouver des solutions. Et après on a le service contentieux qui lui fait les procédures quand on n'a pas de solution et qu'on arrive au bout d'une démarche pour arriver à une expulsion. Ensuite, il y a tout l'aspect technique, c'est le suivi des bâtiments. Donc une fois qu'ils sont livrés par la maîtrise d'ouvrage donc on a les locataires à l'intérieur, il y a des budgets de maintenance courante qui faut suivre, les contrats de maintenance aussi tout au long de la vie du bâtiment, tout ce qui est les charges récupérables auprès des locataires, enfin les contrats récupérables ou non. On a tout ce qui est les grosses réhabilitations aussi, quand on a du patrimoine ancien qu'il faut remettre un

petit peu au goût du jour et puis ré isoler avec des normes plus contemporaines. Du coup on fait des réhabilitations classiques, des réhabilitations thermiques, au niveau technique c'est à peu près tout. Ensuite on a tout un service de proximité qui est le lien avec le locataire mais plutôt du côté technique, c'est à dire que j'ai un locataire, j'ai une fuite, j'ai une fenêtre qui ne ferme pas, j'ai un problème électrique etc... Donc là, ce sont des chargés de secteurs qui vont aller sur place, vérifier les choses et souvent faire des bons de commande avec les entreprises pour faire des réparations et suivre ça avec les locataires. Voilà en gros. Plus après on fait de la gestion de patrimoine particulier, c'est à dire on a un lot particulier qui appartient à la Métro qu'on gère aussi, on a des logements étudiants, donc on a tout un lot de choses en dehors du logement social et qu'il faut gérer aussi de la même manière. Voilà à peu près en synthétisant un petit peu.

*[KS] Quand vous êtes arrivés, et que vous avez eu la charge du quartier, quelles ont été vos missions ?*

La première chose que j'ai faite en arrivant c'est d'aller sur place, de voir un peu, de regarder, de parcourir le quartier à pied, de me rendre compte par moi-même. Parce qu'en fait on m'en avait fait un portrait qui n'était pas très reluisant au départ. Donc c'était l'image, le quartier malgré le renouvellement urbain avait gardé son image passée d'un quartier qui fait peur d'un quartier qui n'est pas tranquille. Donc effectivement quand j'ai fait mes constats, je me suis dit, j'ai du coup une double vision. J'ai une partie enfin une certaine zone qui reste sensible et puis il y en a d'autres, du coup, qui se sont améliorés voilà. Et c'est vrai que depuis 7 ans que je suis là, ben, on est passé par des hauts et des bas aussi parce que le quartier bouge. Y'a aussi quand même, y'a eu deux fois des règlements de compte devant nos immeubles. Donc voilà ça reste quand même sensible mais on a quand même amélioré la transparence et la porosité du quartier et c'est vrai que ça permet d'avoir des zones qui sont plus épargnées que d'autres et donc je pense que c'est un quartier qui reste quand même fragile, qui a une difficulté d'attractivité quand même parce que les gens qui viennent là c'est soit... quand nous on fait des attributions par exemple, les gens qui ne connaissent pas on leur fait visiter souvent. Ils ne prennent pas. Par contre ceux qui viennent c'est soit qu'ils ont de la famille soit qu'ils ont ... ils étaient là avant... qui font un retour sur site après plusieurs années etc... Mais il faut plus qu'ils connaissent. Et là ça permet d'avoir plus facilement des acceptations quand

on fait des propositions de logements. Par contre, on a eu un logement à la vente et qui était dans une petite copro comme on fait de l'accession sociale donc les gens sont en difficulté après on rachète le logement et puis à nous de, soit le mettre en location, ou de le revendre après. C'est une garantie pour l'acquéreur donc du coup on a tenté et on a eu du mal à vendre et on vend à des prix encore très bas, au prix au m<sup>2</sup>. C'est un appartement dans une copro et on est obligé de baisser le prix pour arriver enfin à vendre donc c'est vrai que c'est un déficit d'attractivité.

*[KS] Vous pouvez me parler des secteurs avec des problèmes d'attractivité donc d'attribution en ce qui concerne le logement social et la commercialisation. Est-ce que vous pouvez m'en dire plus sur ces secteurs qui manquent d'attractivité ? Ceux qui ont mieux marché et ceux qui connaissent lentement une attractivité ?*

ça dépend des rues en fait parce qu'on a des rues où on a une concentration du trafic et donc c'est vraiment lié à ce que les gens craignent en fait, c'est les regroupements, c'est les zones de trafic ou les choses comme ça qui sont visibles et visibles autant par les habitants que par les gens de l'extérieur quand on passe en voiture ou quoi que ce soit c'est assez flagrant. Donc du coup c'est plutôt par ça qu'on va voir qu'il y a des zones. Parce que par rapport à l'emplacement ça intéresse moins les trafics donc du coup ce sont des zones qui vivent mieux et qui sont moins dépréciées au niveau de l'attractivité et par contre ces zones-là, je parle peut-être plus précisément de la rue Lafourcade et du 10 en particulier enfin cette zone là où on a d'énormes difficultés à trouver preneurs c'est là où il y a des dégradations qui se propagent et c'est là que l'on a tous les parkings qui sont vides. C'est très compliqué à retrouver de l'attractivité là-dessus.

*[KS] Et sur vos nouveaux programmes, vous avez moins de difficultés ?*

Oui il y a quand même moins de difficultés d'une part par rapport à la configuration des immeubles, à leur confort aussi qui est peut-être un peu plus. Enfin, on va dire quand on fait de la rénovation d'ancien. On ne peut pas aller au bout de toutes les améliorations qu'on pourrait faire parce qu'on est obligé de faire avec le bâti. Quand on fait un programme neuf, on le pense comme un programme actuel avec le confort d'été, enfin il y a pas mal de choses

qui sont réfléchies et qui peuvent aller au bout de la construction. Donc du coup les logements sont quand même au final plus confortables qu'un ancien rénové. Mais après ça n'empêche que j'ai des bâtiments récents qui sont placés à des endroits où le trafic perdure et j'ai quand même du déficit d'attractivité sur des programmes récents qui sont normalement plus intéressants autant architecturalement qu'au niveau du confort.

*[KS] Est ce que vous arrivez à diversifier la population de vos logements ?*

Alors toujours, parce qu'on a dans ces programmes-là, on a des réservataires et les réservataires, ... quand je dis toujours je vais le mesurer un peu mieux, c'est à dire j'ai effectivement par le biais des réservataires normalement une mixité qui se fait d'office. C'est à dire que j'ai des réservations, j'ai les 20% de réservation mairie, 25% de réservation PDALPD, c'est à dire que par le PDALPD j'ai les plus démunis. Tous ceux qui sont dans les plafonds les plus bas. Après la mairie je suis entre ceux qui travaillent et ceux qui ont des plafonds bas. Et après j'ai le 1% Action Logement qui eux vont me proposer des salariés. Et là où je vais mesurer un peu ce que j'ai dit tout à l'heure c'est que souvent le 1% nous rend des logements parce qu'il ne trouve pas preneur. Et donc nous on essaye après de retrouver, c'est après à nous de rechercher le candidat dans le SNE et on essaye de retrouver des gens qui travaillent souvent c'est difficile et après c'est vraiment pour rééquilibrer, c'est compliqué selon les bâtiments. On arrive à paupériser des zones dans le sens où on va reloger des gens avec forcément un peu moins de ressources et des gens peut-être qui ne travaillent pas.

*[KS] Avez-vous de la vacance dans ces logements ?*

Pas forcément de la longue vacance parce qu'on travaille beaucoup et on essaye de faire une véritable commercialisation. Ça nous fait faire des annonces dans les journaux. On fait des visites. On fait des trucs. On essaye de donner beaucoup plus de punch sur la relocation. Mais par contre on a un gros turnover quand même qui reste un peu au-dessus des 10%.

*[KS] Donc les attributions restent encore complexes malgré le renouvellement urbain ?*

Oui toujours par rapport à cette image du quartier souvent.

*[KS] Donc vous vous avez le sentiment que finalement que ce renouvellement urbain n'a pas eu d'impact sur l'image du quartier ?*

Je ne dirais pas comme ça, parce que je crois que si on n'avait pas fait le renouvellement urbain on serait dans un ghetto aujourd'hui ou dans des trucs à moitié vides. Là on a réussi grâce au renouvellement urbain à redonner quand même une dynamique à redonner une attractivité même si elle est plus faible que dans d'autres quartiers parce qu'il y a l'image du quartier qui reste très présente mais je serai plus mitigé en disant ce n'est pas forcément négatif ce n'est pas encore ce que l'on attend mais il y a eu quand même des effets positifs dans le sens où on n'a pas vidé nos immeubles.

*[KS] Concernant les nouveaux arrivants ?*

Les nouveaux arrivants, c'est un petit peu mixé avec une grosse difficulté à trouver des gens salariés pour venir. Mais ça pas .... C'est un quartier QPV donc politique de la ville. Dans tous les quartiers Politique de la ville, on a cette difficulté aujourd'hui. Ce n'est pas forcément lié à Teisseire.

*[KS] Ceux qui viennent et acceptent de venir connaissent le quartier, mais ils sont issus d'autres QPV ?*

Non pas forcément QPV, mais en grande majorité de chez d'autres bailleurs sociaux. On a quand même quelques sortants de privé ou on a des décohabitations, des jeunes qui sont hébergés par les parents et qui prennent un premier logement. Mais c'est vrai que la majorité vient de chez d'autres bailleurs sociaux.

*[KS] Et pour terminer, quel est votre sentiment globalement par rapport à la gestion de ce patrimoine, son devenir ?*

Je pense que l'image sera dure à changer parce que l'on ne change pas le nom. Et même les gens qui ne sont plus là parlent toujours de Teisseire comme « c'est le quartier Teisseire »,

comme ils l'ont peut-être connu il y a 20 ans. Donc, du coup quand on fait du renouvellement urbain je pense que c'est nécessaire aussi de casser en fait ce comparatif. Toujours de changer peut-être les noms parce que ça a un impact souvent. Moi je l'ai vu parce que je viens de Marseille et on a fait beaucoup de renouvellement urbain et souvent les grosses difficultés j'en ai vu deux dans ces quartiers là sans parler particulièrement de Teisseire, mais c'est de dire, j'ai à la fois le nom soit du quartier soit des immeubles qui reste et ça malheureusement l'impact négatif il perdure à cause de ça. Et deuxièmement les gens restent aussi souvent, y'a pas assez de mouvement de personnes pour dire que les problématiques que j'avais avec les gens avant, je les retrouve de toute façon même dans un immeuble neuf ou dans un immeuble rénové puisque les gens n'ont pas changé. Et souvent c'est vraiment un accompagnement social qui est la valeur d'ajustement. Dans les projets ANRU, on fait beaucoup de travaux sur l'urbanisme, beaucoup de travaux sur les bâtiments, mais on ne fait pas de commerces, on ne rajoute pas d'activité et puis on ne suit pas assez l'accompagnement social des gens. Donc je pense que c'est trois choses-là, ou malheureusement si on n'y apporte pas assez d'importance ben du coup l'impact de la rénovation urbaine n'a pas forcément ... On n'atteint pas les résultats forcément attendus ou dans un temps suffisamment réduit ou alors on ne l'atteint pas du tout. C'était ma vision très personnelle. Mais je le retrouve aussi à Teisseire, c'est-à-dire qu'on est dans un quartier qui n'est pas du tout commerçant. Donc il n'y a aucune activité non plus ; si je veux aller faire deux courses je suis obligé de sortir du quartier, d'aller au supermarché qui fait l'angle avec le quartier de Malherbe. Donc du coup... après c'est très difficile aussi, d'attirer de l'activité ou du commerce dans des quartiers ANRU ou l'image n'est pas encore changée, et le devenir on ne sait pas trop ce que ça va être après donc du coup des gens qui vont investir là-dedans ils ne savent pas trop si c'est à fond perdu ou si ça va être un vrai atout. Par contre c'est une vraie question et pour moi ça pèse un peu dans la vie du quartier.

[KS] c'est vrai qu'en parlant avec des propriétaires occupants, ils ont l'impression que le marché est plutôt en baisse ?

Tout à fait, nous, quand on a voulu vendre ce logement dont je vous parlais, on est passé par une agence immobilière du quartier et puis il nous a dit, c'est vraiment très très morose en ce moment et les prix au m<sup>2</sup> sont vraiment dérisoires. En baisse assez régulière sur le coin. donc



c'est vrai que ça n'a pas permis ... même les gens qui ont acheté avec de bonnes conditions même en accession sociale et qui passent les 9 ans, ben ils n'ont aujourd'hui pas forcément la capacité de revendre. Déjà il n'y a pas preneur et puis s'il y a preneur, ben peut-être qu'ils ne rembourseront pas forcément ce qui reste du crédit.

*[KS] Et par rapport au reste de Grenoble, c'est une tendance générale ?*

C'est une tendance un petit peu générale mais accentuée dans des quartiers à faible attractivité. Et c'est vrai que malheureusement, quand on parle de Teisseire ce n'est pas souvent en bien. Même quand on parle dans la presse, il n'y a pas... qu'est ce qui ressort dans la presse quand y'a Teisseire ben c'est quand il y a des blessés quand il y a des tirs ou des choses comme ça mais y'a rien qui dit ben Teisseire on a fait tel jardin on a fait machin ; y'a pas de, même nous on voit il y a très peu de collectifs en fait qui sont suffisamment costauds, qui font des choses qui pourraient améliorer l'image aussi. Il faudrait par le biais du sport, des jardins collectifs ... et montrer qu'il y a une vraie cohésion avec l'ensemble des habitants. puis là on est plusieurs bailleurs, notamment il y a Actis, on essaye de se rapprocher d'eux pour essayer de créer une cohésion de fonctionnement et de mettre en place des actions aussi pour améliorer le mieux vivre ensemble et c'est vrai que ça a du mal à sortir. C'est des choses qui sont un peu ancrées dans le quartier.

*[KS] Qu'est-ce que vous pensez de l'Alliance citoyenne ?*

*Avec Alliance citoyenne on n'a pas de mal particulier avec eux. C'est leur méthode en fait qui est un peu compliquée à gérer c'est tout. Mais sinon après ils font remonter un peu l'exaspération de locataires ou d'habitants. D'ailleurs Alliance citoyenne intervient autant chez les bailleurs que vers les collectivités et sur pas mal de sujets. Donc sur le fond il est très bon, après c'est la forme qu'il faut améliorer parce qu'effectivement nous quand leurs équipes envahissent nos bureaux, nous ça crée des tensions dans les équipes. Ça peut faire des droits de retraits tout ça et ça ne va pas améliorer le service. Donc ... mais là je pense qu'on a trouvé un mode de fonctionnement avec eux qui s'améliore puisque quand ils ont des pétitions à apporter et ben ils nous les apportent. Nous on leur donne des rendez-vous. On les reçoit et on*

*traite les sujets au fur et à mesure donc ça permet de fonctionner sans que ça crée des perturbations et que ce soit plus acceptable*

ENTRETIEN TECHNICIEN	Date : 15/02/2019
T 09	Structure : Action Logement
Durée de l'entretien : 10 min.	Observations : Entretien téléphonique peu-directif. T09 me dirige vers un autre technicien plus apte à parler du projet de rénovation urbaine de Teisseire.

*[KS] Vous pouvez vous présenter ?*

Je suis responsable de la relation entreprise et depuis début novembre, du service locatif d'action logement. Du coup, auparavant il y avait une dame qui s'appelait B. M. qui était là depuis 40 ans dans ce monde-là qui elle aurait été la très bonne interlocutrice pour répondre à toutes vos questions parce que moi je n'ai pas d'histoire ça ne fait que un an 1/2 que je suis chez action logement et j'ai pas d'histoire et du coup la bonne personne ça aurait été elle mais elle n'est plus là et l'autre personne qui pourrait peut-être en parler en terme d'investissement c'est une personne en vacances qui s'appelle A. V.

*[KS] Quel a été le rôle d'Action Logement dans le projet ?*

On travaille pour Action Logement. Notre rôle dans le projet c'est simplement, mais c'est surtout d'avoir financé les bailleurs sociaux pour les rénovations. Donc c'est le rôle d'action logement on a essentiellement un rôle de financement. Probablement au fil de l'eau... et nous notre lien avec le quartier aujourd'hui c'est que dans ces quartiers-là notamment à Teisseire, nous sommes en train de récupérer des réservations parce qu'en contrepartie des financements qu'on donne on est censé avoir des réservations. Mais là nous vous vous rendez compte qu'on est à peine dans ... On vient juste de finir l'identification de ces réservations et donc on va devoir demain positionner des salariés en fonction de ces réservations.



ENTRETIEN TECHNICIEN	Date : 15/02/2019
T 10	Structure : Ville de Grenoble
Durée de l'entretien : 45 min.	Observations : Entretien téléphonique peu-directif

*[KS] Vous pouvez me parler de votre rôle dans le projet de rénovation urbaine de Teisseire ?*

Bien sûr, bien sûr. Alors je vais quand même vous dire deux ou trois choses, au titre d'introduction, en tant que préliminaires. La première chose c'est que, j'ai pris mon poste à Teisseire, donc pour coordonner la mise en place du projet urbain Teisseire en 1999. Je l'ai quitté en 2001, puis...mais c'était pour aller à Grenoble Alpes Métropole comme directrice du grand projet de ville donc, grand projet de ville, [T02] a dû vous l'expliquer puisqu'il a été amené à la succession du grand projet de ville. Le poste que j'ai occupé à partir de 2001 à la Métropole, il était moins opérationnel que celui que j'avais eu à la ville de Grenoble. Et pourquoi est-ce que je vous raconte ça ? C'est juste pour vous dire, que je n'ai pas de bilan, ni de recul sur les résultats.

Moi, j'ai des éléments à vous apporter qui vous manquent sur, peut-être, sur ce qu'était la philosophie de départ, ce qu'ont été les difficultés, les points saillants qui moi m'ont beaucoup marqué dans le dialogue avec les habitants de Teisseire en particulier. En revanche, qu'est-ce que ça a produit ou pas sur l'image de ces quartiers-là, dans le périmètre de renouvellement urbain, j'ai pas vraiment de recul là-dessus. Puisque j'ai quitté et l'opérationnel et le terrain, il y a beaucoup trop longtemps. Voilà je voulais juste vous dire ça.

*[KS] On peut parler directement du projet, sa mise en œuvre, justement sur quelles bases vous avez construit ou coconstruit le projet. Comment le projet s'est déroulé avec les habitants ?*

Alors, il y a peut-être un petit point de rétrospective qui vous intéressera quand même du point de vue de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage. Pendant pas mal d'années, à la ville de Grenoble, il y a eu une équipe de développement sociale et urbain qui étaient dirigés par un architecte urbanisme, et qui regroupait à la fois les chefs de projet politique de la ville, qui étaient sur l'approche social de concertation, de coordinations des habitats sociaux, etc. et

éducatifs. Et une équipe d'architectes des habitants et des espaces publics de voiries. Ils étaient tous dans la même équipe, dans le même service. Alors de quand date la scission ? c'était peut-être 1996 ou 97, donc un peu avant le démarrage du projet urbain Teisseire, mais l'équipe de développement social urbain avec l'agence de développement chef de projet etc., ont été plutôt rapprochés d'une direction générale adjointe des affaires sociales au sens large, sociale et école et puis la partie disons aménagement de l'urbanisme, est restée au sein d'une direction adjointe chargée de tout ça, de la vie urbaine puisque c'était son titre à l'époque. Cette scission a été très mal ressentie au sein de l'équipe parce que pendant un certain nombre d'années effectivement, les chefs de projet d'équipe de la ville et les urbanistes dont architectes et ingénieurs ont travaillé de manière assez symbiotique, en tout cas de manière cohérente. Est-ce que ça a influé ou pas sur le projet urbain Teisseire ? Je n'en suis pas absolument sûre, mais en tout cas dans les réflexions sur la manière, à l'époque d'organiser les moyens de la maîtrise d'ouvrage, pour traiter au mieux ce qu'ils voulaient encore une approche très globale du quartier en difficulté, c'est quelque chose qu'il vaut mieux savoir.

Bon, ensuite, la ville de Grenoble a décidé de faire quelque chose pour Teisseire, et je sais pas si vous avez pu retrouver des photos d'archive, mais il faut se souvenir de ce qu'était Teisseire avant 98, 99, avant les premières opérations de renouvellement urbain. C'était un quartier avec des tours et des petites barres où les espaces publics..., bon alors il y avait quelques espaces plantés, quelques squares, mais globalement, les voiries étaient très mal entretenues, les espaces publics étaient globalement très mal entretenus sauf effectivement les plantations elles-mêmes car la ville s'en chargeait. Elle avait de bons gestionnaires d'espaces verts. Et si vous voulez, si vous compariez l'aspect de ce quartier avec les autres quartiers de Grenoble, il y avait un énorme problème de délaissement.

Alors c'était un délaissement à ce titre là, ça veut pas dire pour autant qu'il n'y avait pas beaucoup d'acteurs sociaux, beaucoup d'acteurs culturels, et je pense notamment au rôle des bibliothécaires, des écoles, bon etc. Mais l'impression, puisque vous travaillez sur les représentations, l'impression que donnait Teisseire quand on passait, c'était d'un quartier critique du point de vue des aménagements des espaces publics. Et donc, la ville de Grenoble a lancé un marché de sélection, si ma mémoire est bonne. C'était avant mon arrivée, donc ça doit dater de 97, peut-être quelque chose comme ça, c'est à un an près peut-être. Et la ville a mené en concurrence plusieurs organismes pour essayer d'aider à construire ce que pourrait être le projet de renouvellement du quartier Teisseire. C'est Roland Castro qui a failli gagner

et alors je ne sais pas, si vous êtes urbanisme vous connaissez forcément Roland Castro, et finalement à la surprise de certain, ce n'est pas lui qui a gagné, c'est Philippe Panerai. Alors Philippe Panerai, juste un mot la dessus, il avait un profil assez, très, intéressant. En fait, c'était un architecte urbanisme, qui avait une très grosse culture en matière d'urbanisme mais il avait fait assez peu d'opérationnel pendant pas mal d'années. Il avait pris 4 ½ en formation et en recherche. Il avait été enseignant, et il avait même été brièvement directeur d'une école d'architecture à Paris. Il a fait beaucoup de recherches, par exemple, sur les villes arabes. Il a fait des travaux au Caire. Il a fait des travaux sur la mutation des tissus médiévaux à Paris avec d'autres chercheurs. Et on appelait cela à l'époque, cette école de pensée qui travaillait sur l'urbanisme à partir de la réflexion sur les traces anciennes et puis sur les mutations progressives des tissus, on appelait cela l'école « typo-morpho ».

Alors pourquoi est-ce que c'est intéressant ? Donc Panerai assez tardivement, il a monté ou remonté une agence. Il a commencé à prendre des projets, des projets beaucoup plus opérationnels un peu en bâtiments mais beaucoup en urbanisme. Alors la caractéristique de Philippe Panerai par rapport à toute cette trajectoire professionnelle qui est aussi celle de ceux qui avaient travaillé avec lui sur les problématiques de typologie et de morphologie des villes, c'est les capacités pédagogiques très importantes. Des capacités d'expliquer et de conceptualiser des transformations urbaines. Sauf que quand vous comparez avec le discours de Roland Castro, discours très géologique, enfin c'est un orateur Castro ! C'est un orateur, c'est un type qui a des images puissantes etc., mais il n'est pas dans la pédagogie, il est dans le « *je sais faire et faites-moi confiance* », voilà. Donc c'est Panerai qui a gagné ce marché et qui a commencé à travailler sur le projet Teisseire, il a apporté différents éléments. Alors d'une part, ce que l'équipe municipale issue des élections de 95, comme Michel l'avait bien compris, c'est-à-dire qu'on ne pouvait pas laisser le quartier aussi mal traité qu'en matière d'espace public mais il a apporté des concepts supplémentaires dont le fameux concept de résidentialisation qui a ensuite fait florès et que j'ai vu d'ailleurs moi, un peu à Grenoble mais beaucoup dans d'autres villes, utilisé de manière abusive, c'est-à-dire comme une espèce de recette magique dont les ingrédients n'étaient pas compris, et pas pris pour ce qu'ils étaient. Alors je ne sais pas si vous avez eu la possibilité déjà de vous pencher un peu sur les écrits de Panerai, mais si vous ne l'avez pas fait il faut le faire, en gros ce qu'il a pu expliquer c'est que pour qu'une ville bouge, évolue, se perfectionne, change, s'adapte à ses habitants etc., il faut que la propriété des sols soit claire, que le statut des sols soit clair. Et il faut notamment

différencier, ce qui est des espaces publics qui est de la responsabilité de la puissance publique en termes de gestion des espaces privatifs. Et donc il a importé un double concept : le concept, disons d'une forme de copropriété, entre guillemets, c'est-à-dire de privatisation des espaces extérieurs collectifs autour de chaque unité d'habitation. Et c'est ce concept-là qui a été le moins bien compris et accepté au départ par les gens de Teisseire et je t'expliquerai pourquoi. Et le deuxième concept qui était à certain égard plus fondamental, c'était de dire que si à terme on veut faire évoluer Teisseire ou tous les grands quartiers d'habitat social, dont toute la propriété des sols est celle d'un lieu public, c'était le cas effectivement à Teisseire, c'était le cas à Jouhaux, c'était le cas à l'Abbaye. Il faut créer un parcellaire. Il faut pouvoir découper le sol suivant une série de parcelles, qui soient cohérentes et qui permettent au sein de chaque parcelle une évolution du statut d'occupation. Alors cet aspect sur le parcellaire a été bien compris et ça été un très gros travail, y compris extrêmement coûteux en termes d'investissement, qui a amené à répartir par exemple, à faire un dévoilement de réseaux, parce que les réseaux passés un peu de partout, parce qu'en gros c'était une seule propriété et ça passait au plus court. Donc les réseaux ont été remis dans les voiries, les voiries ont bien vu confirmer ou reconfirmer leur statut d'espace public, particulier lié à la collectivité. Et autour des unités d'habitations, c'est-à-dire des immeubles, il y a des parcelles qui ont été découpées par des dessins, avec un travail de recomposition qui a engagé ce qui était encore, c'est-à-dire à l'époque même si ça commençait à faire ici où là, c'est-à-dire une démolition-reconstruction. Et cette démolition-reconstruction, elles étaient liées à une logique de design urbain, du projet urbain si vous voulez, avec des perspectives, des continuités, des découpages cohérents etc. Donc si on ne comprend pas, si on ne connaît pas, cette histoire-là, et d'où elle venait, si vous voulez, dans la culture professionnelle de Panerai, c'est-à-dire d'une étude précise et très savante, d'un certain nombre de tissus urbains de plusieurs villes dans le monde, mais essentiellement dans le monde méditerranéen et puis à Paris, on ne comprend pas ça. Et il a convaincu les décideurs de la ville de Grenoble. Il y a eu des financements assez lourds qui ont été attribués à ces mécanismes, car il y avait des mutations, en fait des banalisations, des transformations d'un grand truc, d'un grand tènement unique, ..., sur lequel on avait disposé un certain nombre d'immeubles, en, j'ai envie de dire, en ville régulière, dans le sens où elle était régulière. Sur la question de ces parcelles, de ces résidences, copropriétés, pour moi ça a été une des choses les plus instructives, les plus intéressantes, c'est le dialogue avec les élus qui ont porté le projet à l'époque, et Philippe



Paneraï, et nous équipe technique d'une part et les habitants de Teisseire d'autre part, c'est leur critère d'adhésion, en tout cas pour ceux qui s'exprimaient, pour certains qui s'exprimaient, leur critère d'adhésion à ... et leur crainte et leur méfiance sur cette dimension de résidentialisation. Alors ils disaient plusieurs choses, ils disaient d'une part : « *à Teisseire, on était partout chez nous parce qu'on pouvait, on peut se déplacer partout, il y a des chemins de chèvres partout. Quand on veut aller voir des copains à une tour qui est à 150 mètres, et bah on passe où on veut puisqu'il n'y a pas de barrière, il n'y a pas de ... Voilà, on passe où on veut* ». Dans le dialogue on leur disait, notamment nos collègues chefs de projet, il y a des zones chaudes et il y a des zones froides. Il y a des zones neutres et il y a des zones à risques. Vous le savez bien qu'il y a des trafics à tel ou tel endroit, donc même si passer devant telle tour c'est le chemin le plus court de votre déambulation, en fait, vous allez faire un crochet parce que ça vous gêne de passer devant un groupe de jeunes qui vend de la drogue quoi. D'autre part, le fait qu'il y ait des barrières à peu près nulle part etc., ça crée aussi une nuisance importante de type rodéo nocturne-nocturne, infiltration de la voiture dans des tas de zone dans laquelle elle n'a absolument rien à faire, la sécurité des gamins, etc. Mais en tout cas, ça avait été revendiqué comme une espèce de, pas d'image de marque, mais de culture, de point fort du quartier, que de dire « *dans ces quartiers nous sommes partout chez nous, parce que tous les espaces sont collectifs, pour tous* ». En fait, c'était un élément fort. Le deuxième élément fort, il était issu d'une méfiance très grande qui était attisée par, j'ai envie de dire, par notamment le discours du maire sur le renouvellement urbain de Teisseire. En fait quand vous avez, parce que j'ai vu, j'ai assisté à des événements publics, où Michel Destot venait, Philippe Paneraï etc. et ils disaient qu'il faut créer de la mixité sociale à Teisseire. Et les gens qu'est-ce qu'ils entendaient ? Ils entendaient le message, littéralement c'est-à-dire « *ah bah ça veut dire qu'une partie d'entre nous vont devoir partir, ça veut dire que les loyers vont augmenter, parce que la ville et les bailleurs sociaux vont faire de gros travaux* » et en gros c'était, alors ça c'est le terme à moi, ce n'était pas le leur, une forme d'embourgeoisement, de gentrification de Teisseire. Dans l'esprit de certains, et notamment certains responsables d'associations parce que je pense beaucoup à une dame dont j'ai oublié le nom maintenant, mais qui était une ancienne ouvrière, mais très, elle était très puissante, elle exprimait beaucoup de choses fortes sur le quartier. Elle était présidente d'associations de quartier et elle disait « *mais vous voulez nous virer ! Vous voulez nous virer de Teisseire ! On n'est des pas beaux, on n'est des pas friqués, et ce que vous voulez faire avec vos résidences et votre image*

*de copropriété c'est ça, c'est nous virer ! ».* Et ce qui ne s'est pas passé en fin de compte, parce que encore une fois je, comme je vous l'ai expliqué j'ai pas les statistiques là-dessus, mais j'ai beaucoup entendu Jean-Philippe Motte à l'époque, dire « *de toute façon, on a besoin d'un parc de logement à loyer très bas, très accessible, on va faire un maximum avec le bailleur social pour que les loyers augmentent au minimum ou soient compensés, et on ne va pas transformer l'occupation sociale de Teisseire parce que on a besoin de ce type de logement pour les personnes à très faibles ressources* ». Le concept de résidentialisation porté par Panerai, il n'était pas compris comme ça par une partie des habitants qui ont eu énormément craint. Voilà, après il y a eu des démolitions, il y a eu de la constitution d'espaces publics, tout le travail qui s'est déroulé ensuite sur près de 15 ans en tout quoi. Voilà, ce que je vous raconte c'est quelques éléments importants. J'insiste beaucoup sur la résidentialisation, là où des émules de Philippe Panerai, un peu partout en France, ont trimballé l'idée de clôturer les pieds d'immeuble pour des questions de sécurité, de contrôle de ce qui s'y passe, des accès etc. Panerai est allé beaucoup plus loin, pour lui, la clôture c'était une simple distinction entre espace public et espace privé collectif. Et ça relevait d'une approche urbaine sur le parcellaire. Disons bah voilà si tel élément doit être privatisé, ou s'il doit changer de statut ou de mode d'occupation, il a son espace public autour et donc il est autonome de ses voisins. Il s'est aussi beaucoup battu et ça s'est très mal ressenti à l'époque par le bailleur social, il s'est battu pour que d'autres bailleurs sociaux soient introduits dans la gestion locative de Teisseire, dans la propriété de l'immeuble, parce qu'il estimait que le monopole était contre-productif du point de vue de certaine performance en termes de gestion locative.

*[KS] D'accord, et est-ce que cette résidentialisation qui est quand même... enfin c'est bien que vous en parliez, que vous insistiez là-dessus parce que et effectivement moi c'est un petit peu aussi mon fil conducteur, c'est-à-dire que le projet la particularité c'est ça en fait cette résidentialisation qui était innovante. Bon après effectivement qui a été peut être dupliquée sur des territoires sans cette approche dont vous parlez, donc je trouve que c'est très intéressant d'insister effectivement sur les éléments fondateurs de cette résidentialisation. Et les objectifs de cette résidentialisation, donc, est-ce que vous, vous avez des éléments pour dire effectivement, ça a eu vraiment un impact sur les usages, sur la gestion ? Alors je sais qu'ACTIS a travaillé avec les habitants sur la gestion de ces espaces aussi, donc c'est une culture de gestion complètement différente, est ce que ça aussi vous avez des éléments ?*

J'en ai un ou deux. Bon, d'une part dans l'espèce de grand machin qui formait les espaces ultérieurs qui était Teisseire avant le projet de renouvellement urbain, c'est vrai que les limites de prestations entre bailleur social et la ville n'étaient pas claires. Il me semble de souvenir qu'il y avait une convention de gestion entre la ville et le bailleur, qui faisait que la ville prenait en charge les espaces publics, et après je ne sais pas comment ils s'arrangeaient entre eux. Et ça j'ai vu dans tous les grands quartiers d'habitat social, et d'ailleurs pas que là, le problème c'est celui du pied d'immeuble c'est-à-dire à quel endroit vous arrêtez la ligne de prestation. Et faute d'avoir l'énergie et la volonté de préciser tout ça, pour que ça soit clair à la fois pour les équipes techniques, bailleur, ville et pour les occupants eux même des immeubles, il y a toujours à cet endroit-là, une espèce de zone de flou où chacun se reporte sur l'autre. Et comme c'est des pieds d'immeuble c'est l'endroit où au fond l'image négative est peut-être la plus facile, parce qu'il y a des papiers gras qui traînent, des trucs par réparés etc. La résidentialisation, elle avait aussi cet objectif de rendre extrêmement claire et intelligible et transparente la gestion des espaces extérieurs entre la collectivité et le bailleur. Après nous on s'était posé des questions, compris avec des sociologues de l'agence d'urbanisme, on s'était dit, bon sachant que la population va pas bouger énormément, sachant que, bon il y avait déjà depuis très longtemps à Teisseire, un enracinement dans certains endroits du trafic de drogue, on s'était demandé si le fait de créer ce système de clôture autour de chaque immeuble ne risquait pas d'enfermer certains de ces immeubles encore plus qu'avant, la sorte de prise d'otage qui est vraiment la relation, enfin moi je l'a définie comme ça, entre les dealers et puis les occupants qui logent au-dessus,... qui abrite leur commerce, et j'ai pas de réponse. C'était une crainte qu'on avait évoqué en équipe technique, on avait un peu discuté avec les gens du développement social urbain, mais au fond je ne sais pas comment ça a évolué. Je ne sais pas du tout comment ça a évolué. La question c'est, est-ce que finalement les pieds d'immeuble pris dans leur clôture résidentielle, il a été plus sécurisé notamment pour les enfants, pour les jeunes ou est-ce qu'éventuellement à certains endroits, il y a plutôt comme une forme de, pas d'emprisonnement, le terme est trop fort, mais de marquage de certains immeubles sur des trafics ou des difficultés particulières. Ça, moi, je ne suis pas capable d'y répondre. J'ai quitté cette scène-là opérationnelle, il y a trop longtemps. Mais vous, vous avez peut-être des éléments plus complets ?

*[KS] Oui, oui, j'ai des éléments parce que j'ai visité le quartier avec une chargée de mission, enfin c'était une personne qui s'occupait d'accompagner les habitants sur justement cet espace en pied d'immeuble, de rédiger un cahier des charges avec les habitants, donc on a fait une visite ensemble, donc effectivement il y a des, entre autre une tour qui a été vidée d'ailleurs, où c'est exactement ce que vous dites, les gens ont été pris en otage, mais pour cet immeuble, et pour d'autres c'est plus des problèmes de fonctionnement, mais là c'est typiquement ça. Les dealers avaient pris possession de cet espace résidentialisé, et les gens étaient dans leurs appartements et voilà c'est exactement ça.*

Après il y a une autre dimension de la résidentialisation que Panerai avait, je dirai, vendu aux décideurs locaux, à l'équipe municipale qui avait été considéré à l'époque non pas exactement utopique, mais à la rigueur de très longue haleine, et qui était même un petit peu illusoire, c'était cette idée que les différentes parcelles pourraient exister indépendamment les unes des autres. Dans l'absolu, c'est juste et en fait quand vous voyez l'évolution des villes, ça commence bien effectivement par une évolution des parcelles, qui changent de statut, qui se densifient etc. Et c'est bien le fait que chaque parcelle est autonome à certains égards, dans le respect des réglementations de l'urbanisme, et puis qui fait que cette mutation est possible. Mais à Teisseire, le parcellaire n'a pas été donné au départ, il a été reconstitué après coup. Et est-ce que dans 20, 40, 50 ans, il servira objectivement de levier pour organiser, si c'est jugé intéressant et nécessaire, des mutations urbaines ? Et bah je n'en ai pas la moindre idée. C'est un pari de très long terme, bon ce qui est normal, bon le parcellaire ça s'inscrit quelquefois pour des siècles dans un territoire. Mais, cette vision presque d'historien des villes qu'il avait je ne sais pas jusqu'à quel point on peut considérer qu'elle est réellement opérante dans les grands quartiers d'habitat social dont la fonction va être extrêmement pérenne.

*[KS] Et par rapport à la question de la mixité, ça m'interpelle parce que finalement vous dites qu'au tout début du projet comme il a été pensé, finalement les élus avaient identifié ce quartier comme étant un quartier d'habitat social et finalement il le reste vrai. Donc toutes les opérations qui ont été réalisées à la frange du quartier, vous pensez que c'est pas anodin parce que finalement on a encore, ce que j'entends beaucoup c'est « le vieux Teisseire », donc le noyau qui reste et qui est bien identifié et tout autour, pas dans le quartier parce que les gens ne se disent pas du quartier de Teisseire, tout autour, bon sans parler de la ZAC, mais est-ce*

*que ça, cette idéologie des élus de dire cet habitat social il est nécessaire pour la ville a impacté finalement toutes ces opérations de logement d'accession, de logement libre, toutes les opérations neuves et immobilières qui se sont développées autour du quartier ? Vous disiez à par rapport la crainte des habitants d'être finalement éjecté, les élus ont dit « de toute façon ici c'est de l'habitat social accessible ».*

Alors ce n'est pas exactement ça, c'est un peu délicat, bon ce n'est pas délicat parce qu'il y en a un qui est plus élu et l'autre qui est décédé, mais si vous voulez le maire, Michel Destot, il portait beaucoup dans les réunions publiques à Teisseire, ce concept de mixité sociale. Que les gens, qui l'utilisaient de manière comme un ingénieur qu'il était, de manière littérale, mais que les gens en face dans l'auditoire recevait comme « *mais il veut virer certains d'entre nous pour faire venir des gens plus riches en gros* ». Et si on améliore les espaces publics de Teisseire pour que ça soit joli, qu'il y ait des places de stationnement bien délimitées, plus de sécurité, et même il faut voir la représentation de Teisseire y compris chez les techniciens de la ville. A un moment, au début du démarrage on avait cherché, des emplacements pour mettre des arceaux à vélos, et les gens, c'était les techniciens de la ville qui étaient dans l'antenne du quartier dont dépendait Teisseire, nous avaient dit « *mais vous êtes complètement malade, il n'y a pas un seul vélo stationné même avec des chaînes, avec des antivols qui peut rester à Teisseire, ils vont être tous volés !* ». Donc voilà ! Donc Michel Destot lui est arrivé avec un discours de mixité sociale, un peu prise littéralement, et celui dont je vous parle qui est Jean-Philippe Motte, qui était son adjoint chargé de la Politique de la ville à l'époque, lui, il m'avait dit : « *il ne faut pas qu'on se fasse des idées, de toute façon on a besoin de conserver des logements pas trop chers, pour des gens qui ont très peu de revenus et Teisseire fait partie, y compris après la requalification des immeubles, fait partie de ces quartiers sur lesquels on a besoin de garder un maximum de logements locatifs sociaux à des prix très maîtrisés* ». Alors ça ne l'a pas empêché de porter certaines choses, comme la transformation d'une partie de tour en logement étudiant etc. Mais bon, les étudiants qui ont accès à des logements aidés c'est des étudiants à faibles ressources, ... ça collait bien quoi, si vous voulez. Mais lui il était plus pragmatique que son maire d'une certaine façon, et il savait bien que qu'il fallait conserver comme à l'Abbaye, comme à châtelet, comme à Léon Jouhaux, des quartiers avec des loyers... des quartiers amortis du point de vue du bailleur et dont les loyers étaient très corrects.

*[KS] D'accord. Et donc effectivement, vous avez quitté, je dirais le projet...*

Oui j'ai quitté les services opérationnels de la ville de Grenoble parce que c'est moi qui coordonnait à l'époque les, disons les opérateurs urbains, j'ai travaillé beaucoup avec Panerai notamment et avec son équipe, j'ai quitté en 2001.

*[KS] D'accord, donc même si vous l'avez quitté, quel est votre sentiment ? Parce que vous entendez parler, vous en avez entendu parler après même si vous aviez un peu de distances, mais sur les effets finalement de ces aménagements, bon sans parler de la réhabilitation, mais si on reste sur la question de la résidentialisation, du remodelage foncier, est ce que vous avez eu un peu des retours sur l'impact dans le quartier ?*

Non, je n'ai pas eu énormément de retours, je n'ai pas eu énormément de retours... Je peux même vous dire que, ça m'intéresserait d'avoir communication de votre travail, de pouvoir assister à votre soutenance, parce que j'ai justement peu de recul là-dessus quoi. Et je mentirai en vous disant que j'ai une vision de bilan un peu élaborée sur la façon dont les choses vivent maintenant, aujourd'hui. Je suis un peu coupée, malheureusement, des résultats et des impacts de cette affaire-là quoi.

*[KS] Les réunions publiques, les concertations, vous avez pu y assister j'imagine ?*

Oui, oui bien sûr.

*[KS] Et comment par cette crainte effectivement d'être déménagé, d'être relogé loin du quartier, comment finalement cette crainte a évolué ?*

Bon alors, il y avait tout un contexte quand même. Il y avait le fait que le projet de renouvellement urbain a démarré par deux choses. D'une part, de premières initiatives de requalification de l'espace public, plus des démolitions. Et en fait, ce qui était un peu traumatisant pour les gens, c'est les démolitions. Et encore une fois dans une agglomération qui à l'époque était, bon elle l'est mais pas de la même manière aujourd'hui, qui était très

tendue du point de vue de l'habitat, de la recherche de logement etc. qui démarrait une période d'augmentation significative de la valeur de l'immobilier, des coûts de loyers etc. ça paraissait encore assez exotique, si vous voulez, de démolir. Alors que les premières démolitions dans les grands quartiers d'habitat social, elles ont eu lieu dans les années 80, si je ne me trompe pas, soit à Vénissieux soit aux Minguettes, mais à Grenoble ce n'était pas un outil classique de renouvellement urbain. Il y avait eu la démolition il y a très longtemps de deux tours mais qui présentaient des très gros désordres structurels à Pont de Claix, et d'ailleurs de ce point de vue-là, les éléments intéressants dans les représentations de mon point de vue, parce que c'est un peu du vécu si vous voulez, c'est sensible, c'est que c'était très frappant de voir à l'époque où ces tours ont été démolies à Pont de Claix, elles étaient à ossature métallique, donc elles étaient dangereuses, et où il y a eu les premières démolitions à Teisseire, de voir l'espèce la différence de registre des gens, les décideurs se félicitaient et disaient : « *c'est génial, on va faire bien plus beau, on démolit des trucs qui vont pas etc.* », donc une pensée ultra positive si vous voulez, très volontariste. Et puis, les habitants qui avaient vécu là, ou qui avaient eu des proches qui avaient vécu là, ou des copains etc. pour qui c'était une forme de deuil, traumatisme ça me paraît un peu fort, mais une forme de deuil quoi. Avec quelquefois les craintes d'avoir des, comment on appelle ça, des contreparties qui n'étaient pas forcément à la hauteur de ce qu'ils perdaient quoi. Et en fin de compte, ça je pense, et y compris à travers des travailleurs sociaux, des conseillères en économie sociale et familiale, des gens chez ACTIS, je pense que c'est possible de, et puis l'expression que les gens peuvent en avoir eux-mêmes, c'est de savoir si cette impression qui est sur le coup, au moment où la tour ou la barre se cassait, cette impression forte que j'avais d'une grosse différence de sensibilité entre les décideurs et les habitants, comment c'est après ? Est-ce que les gens, ils considèrent que les contreparties effectivement elles ont été à la hauteur de ce qu'ils ont perdu ou pas quoi. Ça je ne sais pas.

*[KS] D'accord. Et sinon globalement, personnellement ça a été un bon moment de votre carrière ce projet ? Est-ce que pour vous c'était... parce que c'était finalement le premier véritable projet de renouvellement urbain avec l'agence, avec un dogme aussi qui était assez nouveau ?*

Alors, c'était le premier projet, parce que j'avais conduit, moi avant j'étais à Échirolles, j'étais chef de projet développement urbain à Échirolles, sur la Villeneuve d'Échirolles. Et on avait fait aussi de la requalification d'espaces publics, de la rénovation des immeubles etc. avec les bailleurs sociaux mais c'était la première fois que je me trouvais avec une espèce de pensée globale très complète, très structurée et qui n'était pas de l'ordre de la réparation, qui était de l'ordre de la mutation. Et cet espèce de saut, qui impliquait aussi de la part de la collectivité, parce que je ne sais pas si vous avez pu reconstituer des coûts ou si [T02] a pu vous en parler, mais ça représentait des sommes absolument considérables que la ville de Grenoble a accepté de mettre sur cette mutation urbaine, et donc c'était la première fois que je me trouvais là-dessus, pas sur de la réparation urbaine mais sur de la mutation urbaine, pensée de manière extrêmement intéressante il y a aucun doute là-dessus. Les concepts étaient extrêmement intéressants, ils étaient très forts. Et encore une fois la grande force de Panerai c'était d'arriver à l'expliquer aussi bien au maire de Grenoble et à son équipe municipale qu'aux associations de quartier dans des termes limpides. Après on adhérait ou pas au concept, c'est ce que je vous expliquais des craintes des gens etc. mais il n'y avait pas de, enfin ce n'était pas tordu au sens où ce n'était pas technocratique, compliqué à comprendre etc. C'était très étayé sur un examen très fin que lui et son équipe avaient fait du quartier lui-même.

*[KS] D'accord. Et bien écoutez dans tous les cas, je pense qu'on a fait à peu près le tour. C'est très intéressant, parce que c'est un regard très particulier que vous avez sur le quartier, très complet.*

Celui du début hein ! [Rires].

*[KS] Oui, oui, c'est très intéressant. J'ai aussi discuté avec une personne de chez Arpenteurs pour comprendre la genèse du projet...*

Arpenteurs, ils s'étaient trouvés aussi dans une situation particulière parce que la première commande visant à repenser les espaces publics de Teisseire c'est eux qui l'avaient eu. Et ils avaient commencé à faire un travail fin et approfondi avec des parties, avec certains habitants, avec des écoles etc. enfin je ne sais pas ce qu'ils vous ont raconté, mais je pense que c'est un peu ça, et ils ont été pris complètement à rebours par, en fait l'ancien adjoint à l'urbanisme



de Michel Destot, dont j'ai oublié le nom, qui voulait mettre du prestige dans les opérations d'urbanisme grenobloise. Et donc c'est pour ça qu'il était allé chercher des grands noms comme Castro. C'est vrai que c'était une approche complètement différente de celle d'Arpenteurs qui partait vraiment du terrain.

*[KS] Ce que vous dites, c'est ce qu'ils m'ont exprimé, c'est exactement ça. C'est à dire qu'ils ont été écartés parce qu'il y a eu cette volonté politique de donner une dimension plus prestigieuse au projet ?*

Oui, oui. Mais derrière le prestige, derrière les grands noms, il y avait quand même aussi l'idée d'opérer une transformation la plus radicale possible, voilà la plus globale possible, le terme plus juste est global. Et Arpenteurs, ils n'étaient pas porteurs de cette vision-là. Ils étaient porteurs d'une vision par l'usage, par la finesse de la compréhension du fonctionnement etc. et du dialogue avec les gens.

*[KS] D'accord. Merci encore.*



## ANNEXE 3 PHOTOGRAPHIES DU QUARTIER TEISSEIRE EN 2018

Les photographies présentées dans l'annexe ont été prises par l'auteure durant l'hiver 2018.

### ESPACES PUBLICS

#### Place Allende



#### Parc Ouagadougou



## Jardin des Bassins



## EQUIPEMENTS ET SERVICES



## La Poste et la bibliothèque



## Groupe scolaire Jean Racine



## Commerces de proximité



## LOGEMENTS NEUFS - ZAC TEISSEIRE JEUX OLYMPIQUES



## LOGEMENTS HLM REHABILITES - TEISSEIRE



## MAISONS EN ACCESSION SOCIALE - TEISSEIRE



## RESIDENTIALISATION







