

« *élargir sa clientèle et accélérer son développement* » (Cyril Coulard, dirigeant du *Père Blaize*, Libération, 1<sup>er</sup> février 2017). Cette boutique traditionnelle de Noailles, qui propose depuis plus de 200 ans des remèdes à base de plantes, a été rachetée en 2013 par ce docteur en pharmacie. Aujourd’hui les produits estampillés *Père Blaize* peuvent être vendus en ligne ou dans des parapharmacies en dehors de Marseille. Les chroniques culinaires de médias nationaux n’hésitent pas non plus à en faire la promotion, notamment pour ses herbes de Provence (émissions de France Inter, *On va déguster*). D’autres évolutions commerciales sont moins spectaculaires mais néanmoins significatives du processus de montée en gamme. Le restaurant *Les Portes de Damas* possédait un local commercial exigüe et une petite terrasse en 2014 au croisement entre la rue d’Aubagne et de la rue Estelle sur une petite place avec une fontaine. L’emplacement un peu excentré par rapport à l’agitation du cœur de Noailles et sa proximité avec le cours Julien offre une situation de carrefour expliquant son attractivité. La clientèle est désormais composée de touristes et de personnes de passage dans le quartier, plus que de résidents de Noailles. En 2014, nous pouvions trouver sur cette petite place un coiffeur, une restauration rapide (Kebab), une boutique de vieux livre (*Bibliopolis*), et la devanture fermée d’une laverie. En 2017, *Les portes de Damas* ont fait l’acquisition de l’ensemble de ces locaux à l’exception du coiffeur et le restaurant s’est agrandi tout comme la terrasse qui s’étend désormais sur la place.

De nouveaux commerces sont apparus depuis quelques années et certains depuis quelques mois. Ils sont localisés et concentrés pour une partie d’entre eux sur le bas de la rue d’Aubagne : le bar le *petit Saint-Louis*, le magasin d’espadrilles « *urbaines et design* » *Espigas* (depuis 2016) en lien avec l’hôtel du *Petit Saint-Louis*, le magasin *Vent Contraire*, « *boutique éphémère* » d’une créatrice parisienne. Fondée par Julia Sammut, ex-journaliste gastronomique et fille d’une restauratrice étoilée du Vaucluse, l’épicerie *L’idéal* a ouvert en 2016. Depuis, plusieurs articles de presse locale et nationale mais aussi des émissions radios (France Inter) mettent en avant les commerces de bouche du quartier. Des commerces traditionnels comme *Chez Jacques*, vendeur de lait caillé et d’œufs, sont devenues « *tendance* » dans la presse locale, parisienne (*Le fooding*) ou à destination des touristes (*Le routard, guide Michelin Vert*). Les médias jouent en effet un rôle dans la diffusion des stratégies de marketing urbain mettant en avant une nouvelle image folklorisée des quartiers centraux « *authentiques* » et « *cosmopolites* » alimentant et entretenant certaines formes de gentrification (Giroud, 2015). Les brocantes ou les

galeries, peu nombreuses mais bien visibles, s'égrènent le long de la rue d'Aubagne. Enfin, dans la partie nord de la rue Moustier des commerces *gay et friendly* ont ouvert au cours des années 2000-2010. Nous y trouvons aujourd'hui une brasserie et un sauna. Cette montée en gamme est à la fois un enjeu et une stratégie accompagnant la revalorisation idéale et matérielle d'un quartier considéré par les institutions municipales comme étant à fort potentiel de transformation. Ces évolutions commerciales peuvent-elle annoncer une gentrification résidentielle en stimulant la venue de catégories sociales privilégiées ?

**Encadré 6 : Les vendeurs à la sauvette du quartier gare de Saint-Denis (Mathilde Costil avec Agnès Deboulet)**

La présence de vendeurs de rue et la particularité du rapport à l'espace public, qui génère des conflits d'usage assez importants, n'a pu constituer un facteur de comparaison entre Saint-Denis et Ivry. Ce phénomène est en effet presque absent de Ivry-Port, le seul endroit où l'on note la présence (très récente) de marchands d'épis de maïs dans des caddies devant le foyer de travailleurs migrants reconstruit (à Ivry Port Nord) devant la mairie mais donc au centre-ville. En revanche leur présence devant l'esplanade de la gare de Saint-Denis s'est amplifiée depuis l'ouverture de la ligne de tram.

Le parvis de la gare frappe le visiteur par son côté très vivant et par son agitation. En effet, depuis plusieurs années maintenant, une quinzaine de vendeurs à la sauvette<sup>99</sup> on investit le parvis de la gare. Les vendeurs originaires d'Afrique subsaharienne proposent principalement du maïs cuit ou grillé, des brochettes de viandes et parfois des marrons chauds, tout cela cuit sur place dans des chariots de supermarché. Il se vend aussi des beignets tirés de grandes caisses en plastique ou caddie de courses, herbes aromatiques, boissons diverses stockées dans des bouteilles en plastiques, chaussettes. Des vendeurs pakistanais, offrent des cartes téléphoniques prépayées, DVD et accessoires de téléphonie mobile. La vente de cigarettes de contrebande fait de son côté l'objet d'une

---

<sup>99</sup> On qualifie de vendeurs à la sauvette des personnes qui s'installent sans autorisation sur l'espace public, et proposent nourriture et divers produits sur un carton, dans un caddie ou sur un bout de tissu.

concurrence entre vendeurs africains et arabes ; Deux ou trois évangélistes avec des prospectus sont aussi régulièrement présents.

Depuis le printemps 2014, la présence des vendeurs de brochettes de viandes s'est largement intensifiée (ils étaient moins de cinq, puis dix et parfois vingt ou trente aujourd'hui. Depuis 2017, des revendeurs de chaussures ont aussi installé leur marchandise sur des cagettes ou des cartons renversés. La présence de ces vendeurs à la sauvette, qui peuvent être jusqu'à une cinquantaine est un point de cristallisations importantes des tensions dans le quartier. La question a plusieurs fois fait la une du journal de Saint-Denis et l'objet d'articles dans Le Parisien, de discussions dans les réunions de démarches quartier et sur le blog Saint-Denis ma ville, tout comme au sein de l'association Sans Crier Gare et l'amicale des locataires Charles Michel, toutes deux mobilisées contre. Ainsi des associations de riverains ont organisé à plusieurs reprises (septembre 2015, juin et septembre 2017) des « brocantes sauvages » sur ce même parvis afin d'interpeller les élus, mais aussi pour occuper l'espace comme l'explique une des personnes prenant part à l'opération au Parisien « au moins aujourd'hui, ils ne seront pas là<sup>100</sup> ». En novembre 2017, des voisins ont même organisé une campagne de collage d'affiche représentant une personne portant un masque à gaz pour dénoncer les fumées de vendeurs de brochettes<sup>101</sup>. Si la présence de ces vendeurs a été très importante ces derniers mois, l'arrivée de nouveaux habitants dans les constructions de la ZAC Confluence à proximité du 6B peut expliquer ce regain de mobilisation.

Les élus ne portent pas tous le même discours sur cet enjeu, entre ceux qui estiment qu'il faut absolument régler la question considérée comme un problème majeur sur le quartier, et ceux qui évoquent aussi la possibilité de légaliser ces pratiques, en promouvant une cuisine de rue encadrée.

Néanmoins la municipalité est mobilisée sur le sujet, elle a fait intervenir le service d'hygiène afin de prélever des échantillons de nourriture (ce que le service ne fait que très rarement) dont les analyses n'ont cependant montré aucun problème (la viande est achetée aux boucheries du quartier et très cuite). Dans le cas contraire on peut penser que la municipalité aurait notamment utilisé cet angle pour contrer la présence des

---

100 « Saint-Denis : une brocante pour dénoncer les vendeurs à la sauvette », Le Parisien, Sébastien Thomas, 24 septembre 2017

101 « Saint-Denis : des affiches pour dénoncer les vendeurs de brochettes », Le Parisien, Romain Chiron, le 11 novembre 2017

vendeurs de brochettes. À plusieurs reprises des opérations conjointes entre la police municipale et la police nationale ont été menées pour interpellier des vendeurs, confisquer de la marchandise et les caddies. Ainsi, entre mars et juin 2015, 169 chariots ont été saisis et 59 vendeurs ont reçu des amendes. En juin 2017, le maire demandait une réunion à tous les partenaires sur le sujet et relancer des opérations conjointes entre les deux polices, qui ont lieu trois fois par semaine. Ces opérations sont cependant difficiles dans la mesure où dès que les forces de l'ordre repartent, les vendeurs se réinstallent. C'est un jeu du chat et de la souris, connu de tous. Si, comme nous l'avons vu, des habitants du quartier sont excédés et le font savoir, ils ne sont cependant pas représentatifs de l'ensemble des habitants (Costil, 2016a). En effet, alors que les premiers vivent mal l'image renvoyée par le quartier et le parvis, comparé à une « cour des miracles » ou au « tiers-monde », d'autres considèrent d'abord la situation des vendeurs qui souvent sans-papier gagnent comme ils peuvent un peu d'argent, voir y trouve parfois un côté « sympa » et « agréable<sup>102</sup> », et sont parfois des acheteurs. Si la saleté, la foule et le « laisser-aller » leur est parfois pesant, les vendeurs à la sauvette ne sont pas vus comme une priorité : ils préféreraient voir la police nationale et municipale s'attaquer à des problèmes jugés plus sérieux comme les vols violences ou le trafic de drogue particulièrement prégnant à Saint-Denis. Depuis l'automne 2017, la pression policière s'est accrue avec des remises d'obligations de Quitter le Territoire Français (OQTF) à certains vendeurs. En réponse, des habitants de la ville et des étudiants de Paris 8 ont été à la rencontre des vendeurs du parvis de la gare et ont convenu avec eux d'un rassemblement afin de faire cesser les pressions<sup>103</sup>.

Enfin, ces vendeurs qui proposent une offre très bon marché (un euro la brochette) en adéquation avec une clientèle très populaire, que l'on entend moins. Le problème relève-t-il de l'illégalité de la pratique, de son importance, ou bien du type de marchandise vendu ? En effet, lors d'un événement du café Chez Wam, une adhérente de « Sans Crier Gare » opposée aux vendeurs à la sauvette, note malgré tout qu'elle n'a pas vu de vendeurs de marrons chauds depuis longtemps, alors qu'elle en consomme<sup>104</sup>.

---

102 Analyse des entretiens effectués auprès d'une quarantaine d'habitants du quartier gare (terrain de thèse Mathilde Costil, 2014).

103 Information circulant via facebook parmi le réseau dionysien d'habitants/militants de la ville.

104 Carnet de terrain, observation septembre 2015, Mathilde Costil et Benjamin Leclerq.

On peut dire aussi mettre en relief que ce problème public – puisque posé comme tel par les riverains- provient aussi d'une perception olfactive et visuelle synonyme pour beaucoup de détérioration du quartier. Les enquêtes réalisées en 2013-2014 ont en effet montré que la très grande majorité des résidents rencontrés de façon aléatoire dénonçaient ces activités et ce, quel que soit leur origine sociale et géographique. La plupart des interviewés à domicile ou dans la rue étaient d'origine africaine ou nord-africaine et mettaient cependant une très grande distance avec cette pratique qui selon eux s'adresse à des passants non résidents. Cette mise à distance relève surtout de ce que l'assemblage de vendeurs en caddie et de la forte fumée et odeur de viande grillée qui se caractérise le parvis de la gare, « Le Parisien » ayant même qualifié la scène de « gigantesque barbecue sauvage<sup>105</sup> ». Cette fumée est assimilée par certains interviewés d'origine africaine aux villes de ce continent, image qu'ils perçoivent comme socialement dévalorisante car assimilée à la fois à du désordre et contribuant à d'autres formes de salissures du quartier. On perçoit dans l'interview que la vente ambulante n'est qu'une manifestation peut être périphérique de ce rejet.

**Madame Ibossi, Ivoirienne, 45 ans, aide-soignante.**

*« Moi Franchement, si j'allais voir le maire (ce serait...) pour chasser ceux qui polluent. Avec la fumée tu arrives à Saint Denis, tu dis « Oh tu es à Saint Denis hein ! » C'est-à-dire que Saint Denis c'est le désordre ! Donc il faut que les gens fassent tout pour que les gens essayent de respecter la propreté à Saint Denis. Saint Denis à la gare c'est un truc public, c'est accessible, c'est ça qui fait la beauté de la gare, les gens ils mettent la fumée partout. Partout ! (le ton monte, la situation semble l'énerver particulièrement). Tu arrives on se croirait si on était dans un four quoi. Donc il faut que les gens prennent tout au sérieux, qu'ils insistent et des sanctions parce que après ils viennent là machin et tout et tout. Si il y a un lieu où ils faut les mettre pour qu'ils fassent leur commerce moi je pense ça serait mieux, mais pas devant là. Déjà ils ont mis des bancs pour que les personnes âgées viennent s'asseoir pour se reposer mais impossible ! Impossible ! les gens ils pissent partout, ils font n'importe quoi partout, mais là franchement je suis désolé mais il faudrait que... si vous avez l'occasion de les croiser dites-leur que franchement c'est... ils n'ont qu'à insister là-dessus. On dit bon bah écoutez compte tenu qu'ici c'est un lieu public et tout le monde a*

---

105 « Saint-Denis : le quartier de la gare investi par les vendeurs à la sauvette », Le Parisien, 31 mai 2015.

*accès à ce lieu-là, on les met quelque part, celui qui veut manger son truc il va de l'autre côté. Mais là la gare ils ont bien arrangé mais on peut plus voir la beauté la fumée est partout. Y'a pas d'hygiène ils sont en plein air, les policiers arrivent ils courent de partout, ça tombe [la nourriture vendue par les vendeurs ambulants ; brochettes, maïs etc.] ils récupèrent ils remettent sur le machin attends. La santé avant tout, c'est pas sain. Il faudrait que les gens essayent de faire quelque chose pour sensibiliser ceux qui le font, pour dire qu'on vous interdit pas de faire ça mais si vous pouvez trouver un lieu ou bien on va vous donner un coin où vous allez faire votre commerce. Mais en plein air comme ça, là la période va arriver où ils vont vendre maïs partout. Mais attends, moi franchement je suis immigrée mais la plupart c'est des maliens ! Pourquoi ? Pourquoi les immigrés font ça ? Franchement quand on vient dans un pays moi je pense qu'il faut se conformer aux lois du pays, quand c'est bien, c'est pourquoi tu es venu là donc il faut que tu maintiennes le coin propre parce que on peut pas vivre dans la saleté. Donc moi je pense qu'en tant qu'immigré on doit quand même prendre ce qui est bon chez les autres où on habite. Il faut s'intégrer. Donc y'a des choses à Saint Denis qui sont bien mais à améliorer. Il faut que les gens insistent dessus, parce qu'ils ont bien arrangé le coin mais ça devient sale tout de suite ».*

Entretien réalisé par Jean Illi le 10/04/2015.<sup>106</sup>

#### **I.4. Ambivalence des discours**

Si dans les faits l'absence de diversité pointée du doigt à Saint-Denis signifie en miroir une forte présence des commerces ethniques, il est rare que ceux-ci soient dénoncés publiquement. Les termes « absence de diversité » et de « qualité » remplacent ce vocabulaire stigmatisant et concernent à Saint-Denis les rabatteurs qui travaillent devant certains coiffeurs et magasins de cosmétiques afro qui proposent d'amener les clients dans des coiffeurs haïtiens situés dans les rues adjacentes à la rue de République, les coiffeurs qui détournent leur activité de base (ex. : vente de bière) et transgressent l'arrêté de fermeture à 20h00 lié à la prévention des nuisances liées à l'alcoolisation ainsi que les nombreux commerces de restauration rapide. Les élus de la majorité

---

106 Cet entretien a été réalisé dans le cadre d'un cours et TD de sociologie urbaine à l'Université de Paris 8 en 2015 (resp. A. Deboulet), qui a porté sur le secteur Brise Echaldas.

communiste tiennent un discours ambivalent concernant ce commerce, avec une attention, de leur part de ne pas « stigmatiser » la population de la ville à travers une critique trop virulente des commerces du centre-ville. La question du commerce a fait l'objet de positionnement opposé pendant la campagne municipale de 2014, puisque le candidat PS a souhaité porter cette question de façon forte, alors qu'en face, si la requalification du centre-ville fait l'objet des trois priorités, une seule des 19 propositions concerne le commerce (avec la « création d'une société publique locale maîtrisant 100 locaux commerciaux pour rétablir la diversité des commerces »). Ainsi, un article de Médiapart note cette divergence entre les deux candidats principaux :

« Mathieu Hanotin [le candidat PS, ndlr] veut aussi mener une réflexion sur le commerce du centre-ville. « Celui qui a du pognon dans cette ville, pour s'habiller, il ne peut pas le dépenser à Saint-Denis, dit-il. Il va à Paris, à Villetaneuse, ou au centre commercial du Millénaire. » Il regrette aussi que « dans la rue de la République, on ne peut rien manger d'autre qu'un chinois ou un kebab ». Face au constat gastronomique, Didier Paillard [le maire et candidat PCF, ndlr] a une réponse, qui en dit long : « Il y a des très bons kebabs. Je vous conseille celui au terminus du tramway, on vient de toute l'agglomération y manger. » À ses côtés, son directeur de campagne Antoine Bussy ne comprend pas « cette exigence de soviétisme, selon laquelle la ville devrait décider de la nature des commerces. C'est le marché qui décide s'il y a des kebabs ou pas »<sup>107</sup>. »

Si l'élu en charge du commerce trouve que « la casse » a été limitée à Saint-Denis au regard de la situation des commerces en centres-villes, il note la grande faiblesse de la présence des enseignes. En termes de politiques annoncées, il s'agit de prôner une diversification sans éviction et là il s'exprime à propos de la rue de la République : « *diversifier les produits, heu, améliorer l'attractivité commerciale et heu, améliorer la qualité. Donc on n'est pas sur une politique de remplacement hein, il ne s'agit pas de fermer les Chinois à trois sous pour mettre heu Zara, il s'agit de mettre Zara en plus des Chinois à trois sous*<sup>108</sup> ». Le discours est similaire à celui sur le changement de population à Saint-Denis : on souhaite attirer des classes moyennes sans évincer les personnes déjà présentes, avec la création de nouveaux logements.

Mais certains commerçants eux-mêmes peuvent avoir un discours ambivalent concernant la situation à Saint-Denis, avec des commerçants qui trouvent que la

---

107 Extrait de l'article Médiapart « A Saint-Denis, PS et PCF en pleine bagarre pour les municipales », 13 septembre 2013, Stéphane Alliès.

108 Entretien avec l'élu au commerce, février 2016.

situation du commerce s'est dégradée<sup>109</sup>, mais qui se sentent aussi visés par la recherche de « montée en gamme » de la municipalité l'un tenant une épicerie exotique et l'autre un magasin de vêtements : « *On se sent en danger oui, parce qu'on sait que nos commerces c'est pas ceux qu'ils veulent, qui plaisent*<sup>110</sup>... ».

La recherche de la diversité - ou de son maintien - est également présente à Belleville.

**Encadré 7 : Vital'Quartier à Belleville**  
**Les errements de la politique parisienne visant à restaurer et maintenir la diversité des activités et de commerces de proximité (Claudette Lafaye)**

*Une politique publique de lutte contre la mono activité et la désertification commerciale*

En décembre 2003, le Conseil de Paris adopte une délibération dont l'objet est ainsi défini : « *Mise en œuvre d'une opération publique d'aménagement visant à favoriser le maintien et l'extension de la diversité commerciale et des activités économiques de proximité dans six quartiers de Paris* »<sup>111</sup>. Pour mener cette politique, la ville signe avec l'une de ses sociétés d'économie mixte, la Semaest, une Convention Publique d'Aménagement (CPA) et lui délègue son droit de préemption.

L'exposé des motifs de la délibération, le débat et les amendements auxquels elle donne lieu ainsi que la Convention mettent l'accent sur l'existence de deux problématiques distinctes : « *un développement particulièrement invasif de la mono activité* » dans quatre quartiers et « *une disparition progressive de toute activité commerciale* » dans deux autres quartiers dont le Bas-Belleville. La philosophie de cette politique, nommée Vital'Quartier, vise donc à maintenir et restaurer la diversité des commerces, de l'artisanat et des services de proximité dans les six quartiers de Paris où celle-ci est menacée.

*Un projet de revente d'une parcelle acquise via le droit de préemption qui néglige les objectifs poursuivis par la politique Vital'Quartier*

---

109 « ça s'est dégradé. Déjà il y a beaucoup de grosses enseignes qui sont parties ». Entretien avec deux commerçants du centre-ville, ayant des responsabilités dans l'association des commerçants, avril 2016.

110 Entretien avec deux commerçants du centre-ville, ayant des responsabilités dans l'association des commerçants, avril 2016.

111 DDEE 73, séances du conseil de Paris des 15 et 16 décembre 2003.

La ville de Paris acquiert en 2005 une parcelle située au 48, rue Ramponeau et 37, rue Bisson, via l'exercice de son droit de préemption motivé par la politique Vital'Quartier. Il s'agit, en effet, de maintenir des activités menacées par la mise en vente de la parcelle : deux ateliers d'artistes, une miroiterie et une métallerie implantées de longue date sur le site. En 2012, la miroiterie dépose son bilan et la Semaest revend l'un des deux ateliers d'artistes à son occupante<sup>112</sup> tandis que la métallerie, qui emploie sept salariés, et l'autre atelier d'artiste maintiennent leurs activités sur le site.

Fin 2014, un an avant le terme de la convention publique, la société d'économie mixte entreprend de vendre de gré à gré, sans publicité ni appel à candidature, la parcelle Ramponeau-Bisson, non à ses occupants mais à un promoteur privé. Ce faisant, elle vend une parcelle occupée, préemptée dans le cadre d'une convention publique destinée à favoriser le maintien des activités de proximité. La promesse de vente prévoit en outre l'éviction des activités en place au profit de l'installation d'un complexe hôtelier dont les finalités sont très éloignées de la philosophie de Vital'Quartier.

En visite à plusieurs reprises sur les lieux, le promoteur acquéreur de la parcelle s'attire l'hostilité des riverains – artisans, artistes, habitants – de la cour où se situe la parcelle, lesquels se constituent en collectif. Aux termes d'une lutte de plusieurs mois, ce collectif obtient des pouvoirs publics que soit négociée la rupture de la promesse de vente et la pérennisation de la métallerie autour d'un pôle artisanal, ce qui nécessite la revente de la parcelle à une autre société d'économie mixte de la ville de Paris : la RIVP.

*Au-delà de la parcelle Ramponeau- Bisson : des loyers « étranglant » les occupants les plus fragiles*

La politique d'implantation de commerces et d'activités par la Semaest prévoit, dans certains cas et pour certaines activités, des loyers progressifs afin de permettre à celles-ci d'atteindre un rythme de croisière. En dépit de cette politique qui peut sembler attentive aux occupants et à la singularité de leurs activités, plusieurs locataires de la

---

112 Comme l'autorise l'avenant n°5 à la CPA, voté en juin 2010 par le conseil de Paris.

Semaest font état de loyers trop élevés, ce que répercutent des interlocuteurs rencontrés lors des bilans de l'opération Vital'Quartier<sup>113</sup>.

A Belleville, la Librairie « Le Genre Urbain » s'est ainsi vu proposé un loyer progressif pour son local de 140m<sup>2</sup> : 30 000 euros la première année, 38 000 la seconde et 46 000 la troisième. Etranglé dès la deuxième année par un loyer qu'il ne peut pas honorer, son gérant est contraint de licencier l'un de ses employés et de renoncer à se salarier durant six mois. Menacé par le dépôt de bilan, il finit par trouver un accord avec la Semaest et son activité a pu être relancée<sup>114</sup>.

Comme l'indique un artiste engagé de longue date dans la préservation de Belleville, les locataires de la Semaest sont mis par leur bailleur dans une situation paradoxale : leur commerce ou leur activité contribue à la valorisation du quartier, ce qui alimente l'augmentation de la valeur marchande des baux et des locaux commerciaux, augmentation que la Semaest répercute sur les loyers jusqu'à mettre en difficulté ceux-là même qu'elle a installé ou maintenu : « *C'est ainsi qu'ils se retrouvent victimes d'une spéculation organisée par leur propre bailleur et à laquelle ils participent involontairement* »<sup>115</sup>.

*Vital'Quartier, une politique accompagnant la gentrification des quartiers populaires ?*

Lorsqu'on examine les exemples de commerces et activités développés et valorisés par Vital'Quartier dans le bilan 2013 réalisé par la Semaest et l'APUR : restaurant et cave à champagnes et vins bio, dans le quartier de la rue Saint Denis, deux boutiques de décoration d'intérieur dans le secteur Beaubourg-Temple, des fournitures et matériels de beaux-arts et un coiffeur dans le quartier Sedaine Popincourt, une fromagerie et une chaîne de restauration branchée dans le quartier Daumesnil-Montgallet, un traiteur italien et un tapissier dans le quartier Fontaine au Roi et deux librairies dans le quartier de Belleville. Cette énumération laisse entrevoir que la Semaest privilégie l'installation de commerces, et plus rarement d'artisans, qui accompagnent la gentrification des

---

113 Bilan d'étape 2006 : <http://www.apur.org/sites/default/files/documents/APBROAPU358.pdf> et Bilan 2013 :

[http://www.apur.org/sites/default/files/documents/revitalisation\\_commerces\\_proximite.pdf](http://www.apur.org/sites/default/files/documents/revitalisation_commerces_proximite.pdf)

114 <http://www.leparisien.fr/espace-premium/paris-75/le-libraire-de-belleville-etrangle-par-son-loyer-07-01-2014-3467907.php> [page consultée le 22 février 2016]; Entretien avec le gérant de la librairie, le 24 février 2016.

115 Entretien du 15 juin 2015.

quartiers ciblés par la politique publique de maintien et d'extension de la diversité commerciale et des activités économiques de proximité (Van Criekingen et Fleury, 2006 ; Chabrol, Fleury et Van Criekingen, 2014)(Fleury, 2010).

## **II. Un commerce aux effets de niche**

### **(M. Costil, A. Deboulet)**

Sans être exhaustif, on repère dans ces quartiers un regroupement de commerces qui en font la spécificité et qui permettent une lecture des singularités et de la diversité de ces activités qui ne sont pas toutes des fonctions alibi ou standardisées.

Les « kebabs » ou « grecs » dans les appellations des jeunes des quartiers populaires représentent deux facettes différentes. Certains sont attractifs, voir réputés (le 129 à Saint-Denis, considéré comme une référence « Le kebab de l'Ile-de-France ») auprès des populations nocturnes mais aussi des actifs mais en apparence, travaillent isolément. À la différence de commerces liés à des centralités immigrées dont la portée économique et sociale est largement sous-évaluée, les kebabs à Ivry-sur-Seine s'adressent en partie à des employés ou clients du Centre commercial Grand ciel, de même qu'un certain nombre de restaurants indiens ou burgers branchés récemment ouverts.

Parmi les effets de niche, l'artère commerçante principale de Saint-Denis regroupe nombre d'ongleries, coiffeurs de cheveux afro, magasins spécialisés dans ce type de cheveu qui constituent un segment spécifique de ce type de commerces.

La rue de la République comprend également plusieurs commerces intégrés et évolutifs, ainsi des marchands de robes de mariage dites orientales associés à des services à la mariée (traiteur, Henné), vêtements islamiques. Ce type de regroupement correspond à une clientèle non résidente, qui vient pour beaucoup des villes avoisinantes et témoigne de l'inventivité commerciale de la centralité immigrée qu'est Saint-Denis, pour reprendre en la matière les travaux d'Alain Battegay (2003).

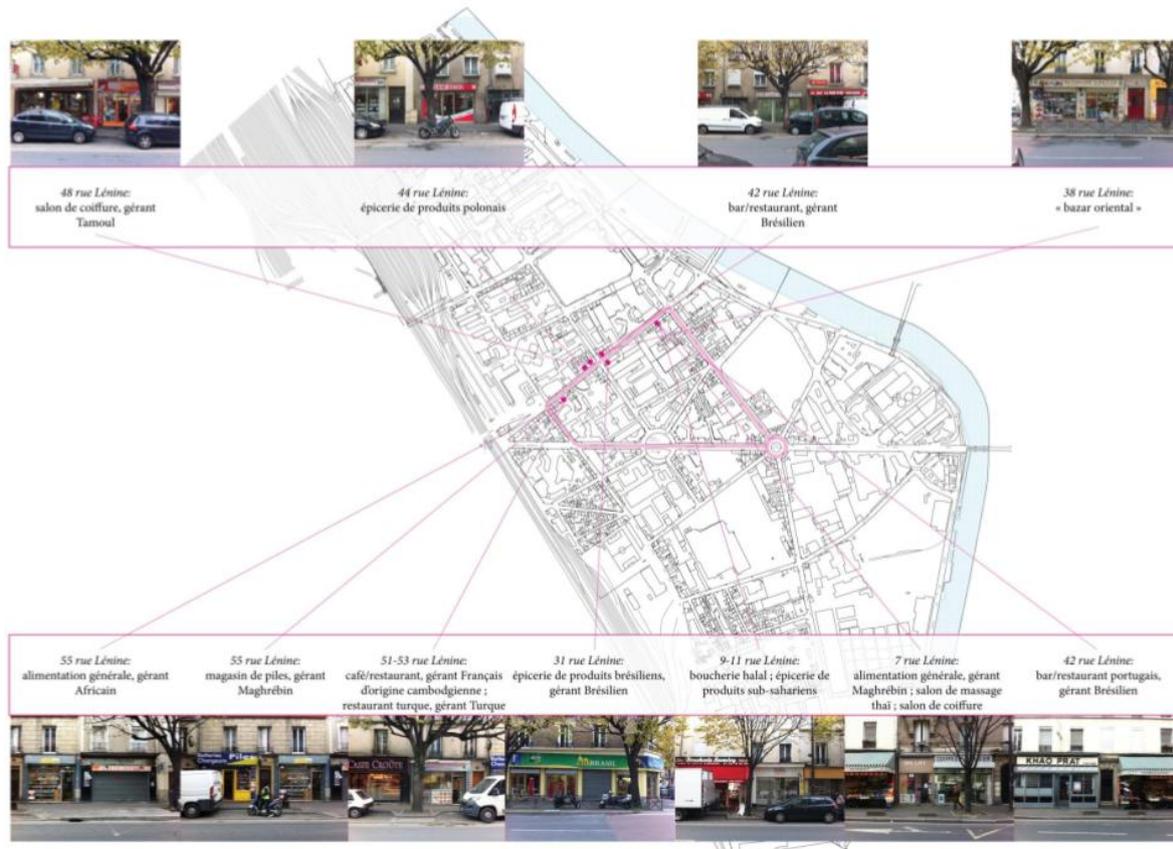
La composition commerciale à Ivry port telle que donnée par le service commerce et artisanat se décompose ainsi : 3 pharmacies, 4 salons de beauté, 3 agences de voyage, 2 auto écoles, 2 quincailleries, 14 coiffeurs, 9 garages automobiles mais aussi 11 agences immobilières. En dépit de leur nombre très impressionnant qui reflète les enjeux de projet sur ce quartier, ces dernières ne sont jamais citées comme participant à la déqualification ou à la standardisation. On y trouve aussi 26 magasins d'alimentation dont 8 boulangeries, 3 boucheries ainsi que le chiffre très étonnant de 60 restaurants « traditionnels » opposés aux 35 magasins de restauration rapide et (seulement) 7 débits de boisson, ce qui marque la transition de cet ancien quartier industriel.

Parmi les 60 restaurants cités, se trouve une concentration remarquable de restaurants portugais, 15 d'après nos interlocuteurs pour le seul secteur Ivry-Port jusqu'à Port-à-l'anglais (Vitry). Ces restaurants ouvriers, parfois disposant de très grandes salles de repas, fonctionnent aussi en lien avec des restaurants brésiliens et une main d'œuvre brésilienne féminine qui loge parfois dans les hôtels restaurants. On trouve aussi dans ce secteur une grosse épicerie brésilienne de référence tenue par une ancienne chanteuse à succès dans son pays mais aussi une épicerie des Balkans qui s'adresse à une clientèle d'Europe de l'Est notamment et touchait une partie des habitants du "camp gitan"<sup>116</sup> avant sa disparition et qui semble drainer une clientèle également extérieure à Ivry.

---

116 Interview de la propriétaire dans un entretien réalisé par Ivry ma ville, octobre 2015.

**Graphique 20 : Commerce cosmopolite rue Lénine, Ivry-sur-seine**



Source : A. Sanjabi.

### **III. Les avancées de la gentrification commerciale à Belleville, l'amorce d'un décrochage entre commerces et population résidente**

**(Claudette Lafaye)**

A Belleville, le territoire urbain a longtemps été marqué par les façades des commerces ethniques (Simon, 1995). Si ce marquage demeure en partie bien visible de par la présence des idéogrammes chinois rue de Belleville, rue Civiale, boulevard de La Villette ou rue du Faubourg du temple où de nombreuses « boutiques chinoises » de vêtements peu onéreux se sont implantées à l'image de celles de la rue de la République à Saint Denis, c'est un tout autre style de commerces qui se développent ciblant une clientèle aisée. En effet, si la gentrification résidentielle a marqué le pas dans les îlots du cœur du

Bas-Belleville, la « gentrification commerciale » (bars et restaurants européens « branchés », implantations de galeries d'art) associée à une occupation des boutiques disponibles par des activités créatives de la nouvelle économie, a décollé depuis dix ans. Dans le cas présent, cet accroissement s'est opéré sous l'effet conjugué de logiques privées mais aussi publiques, notamment via les baux commerciaux proposés par les bailleurs sociaux ou encore à travers la politique publique de revitalisation commerciale Vital Quartier (Fleury, 2010). Il en résulte un quartier au carrefour de plusieurs centralités commerciales distinctes (immigrée<sup>117</sup>, de loisir<sup>118</sup> et artistique avec le développement des galeries d'art<sup>119</sup>), mais aussi un début de décrochage entre commerces et population résidente.

Dès 2002, la librairie *Le genre urbain*, spécialisée au départ dans des ouvrages sur la ville, s'installe à l'angle des rues de Tourtille et Ramponeau. La faible commercialité de son emplacement la conduit à se déplacer en 2007 au 30, rue de Belleville et à ne plus se limiter à un fond spécialisé. En 2011, avec l'aide de la mission Vital Quartier mise en place par la municipalité pour lutter contre la désertification commerciale et la mono-activité, elle investit un nouveau local au 60 de la rue de Belleville et constitue un réseau avec d'autres librairies du 20<sup>ème</sup> arrondissement. Face à elle, est présent depuis 2008, le magasin *Belleville en bio*, une biocoop, qui demeure aujourd'hui encore le seul magasin proposant des produits exclusivement biologiques dans cette partie de Belleville, alors même qu'un peu plus haut, entre la rue Jourdain et la rue de Ménilmontant, pas moins de trois superettes de produits bio ont ouvert au sein d'un périmètre resserré. La clientèle de *Belleville en bio* comprend à la fois des habitants des cours gentrifiées du Faubourg du temple qui n'hésitent pas à remonter la colline pour acheter des produits bio (« *C'est bon et pas cher du tout* » précise, lors d'une réunion de quartier, l'une des résidentes du *Lavoir*, cette cours gentrifiée de longue date dans le Faubourg du Temple) et des nouveaux travailleurs du quartier, à l'instar d'un galeriste qui indique la fréquenter alors même qu'il réside dans un autre arrondissement.

---

117 Cf. Toubon et Messamah, 1990, et pour Belleville, Simon, 1993.

118 Cf. Van Criekingen et Fleury, 2006, à propos de la rue Oberkampf située à proximité de Belleville.

119 Cette centralité artistique, due à l'implantation d'une douzaine de galeries d'art au sein d'un périmètre restreint, est très différente de la centralité de création évoquée par C. Boichot (2013). D'ailleurs sur le territoire étudié, si les ateliers d'artistes demeurent très présents dans les cours ou même dans des appartements, ils peinent à se maintenir dans les boutiques sur rue (Gravereau, 2011).

*FINE l'épicerie*, située 30, rue de Belleville a, pour sa part, ouvert en 2010 et s'adresse explicitement à la clientèle aisée du quartier comme en témoigne la qualité des produits vendus, leur prix et la valorisation des circuits courts. Sur son site internet, son but est présenté en ces termes : « offrir à son quartier ce qui n'y existait plus » ou encore : « Fine a pour vocation de répondre aux envies de déguster de bonnes choses dans son quartier sans avoir à galoper loin ! »<sup>120</sup>. Les produits vendus à l'épicerie (huile d'olive 100% arbequine, pecorino aux truffes noires, confiture de lait de brebis de producteur, safran de la vallée de l'Eure cultivé en bio pour n'en citer que quelques-uns) ne sont pas accessibles à tous. Quant au « grignotage » proposé sur place, si la formule, les sandwichs et les desserts sont à prix serrés, c'est principalement dû au fait que l'on ne peut s'y restaurer que le midi. *FINE l'épicerie* a réinvesti le local occupé jusqu'au milieu des années 2000 par une ancienne épicerie fine à laquelle avait succédé temporairement la Librairie *Le Genre Urbain*.

L'évolution des bars et des restaurants du quartier témoigne d'une progression du front de la gentrification, même si les restaurants implantés par le passé étaient loin d'être tous bon marché. Installé, rue Jouye Rouve, depuis le milieu des années 1990, *le Baratin*, qui propose une cuisine de bistrot, à la fois coûteuse et raffinée, a longtemps été le seul bar à vin du quartier. Il a été rejoint au printemps 2015, au 51 rue de Belleville, par *La cave de Belleville*, « une cave à manger » d'un autre style, proposant au consommateur des conserves chics à prix élevés qui dénotent entre l'Illiade, un restaurant turc implanté depuis plus de trente ans et les nombreux restaurants asiatiques bon marché. A la fin des années 2000 et au début des années 2010, de nouveaux restaurants (*Les Triplettes*, *La cantine de Belleville*) ont succédé sur le boulevard de Belleville aux restaurants juifs tunisiens tels *Les lumières de Belleville*, *La Goulette* ou *Benisti*. Ils partagent avec ces derniers une clientèle qui va bien au-delà des frontières du quartier, mais là où celle des restaurants juifs tunisiens mixait les âges et les milieux sociaux, celle des nouveaux restaurants est presque exclusivement jeune (moins de quarante ans) et aisée. En haut du parc de Belleville, *La Mer à boire*, l'un des cafés du haut du parc de Belleville, ciblant exclusivement la nouvelle population du quartier, étudié par Anne Steiner (2011) ainsi

---

120 <http://www.finelepicerie.com/qui-sommes-nous.html> Page consultée le 26/06/2015.

qu'une clientèle extérieure, avait succédé à un restaurant français, *La Courtille*, aux nappes blanches, cuisine traditionnelle de qualité et prix en relation. Objet de dégradations émanant des jeunes de la cité toute proche Piat-Envierge, *La Mer à boire* n'a tenu que quelques années. Il a cédé la place, à la fin des années 2000, à un bar-restaurant fréquenté par le même type de population que l'établissement auquel il a succédé ; ce dernier vient à nouveau, en 2016, de changer de nom et de gérant tant il est difficile de tenir durablement face aux pressions continues des jeunes de la cité Piat-Faucheur-Envierges.

A l'angle de la rue Ramponeau et de la rue Dénoyez, c'est un autre type de café, le *Barbouquin*, qui a ouvert ses portes, au printemps 2014. Yohanna, qui l'a créé, le définit comme « *un petit lieu sympa où le passant, le curieux, l'habitué, vous aussi, eux, tout le monde, pourra se poser pour boire un petit café, manger un petit gâteau, feuilleter (avant de l'acheter !) l'un des nombreux livres que je proposerai en occasion.* »<sup>121</sup> Le « petit café » et les « petits gâteaux » y sont plutôt chers pour la population de l'îlot où il s'est installé, l'un des plus pauvres de Paris (les tartines salées tournent autour de 8 à 9 €). Si ce mardi après-midi de fin septembre 2014, quelques mois après son ouverture, on ne voit à travers les larges baies vitrées, qu'un seul client, livre ouvert, devant un « petit café », un an plus tard, ce bar a trouvé sa clientèle moyennant un élargissement vers le début de soirée de ses horaires d'ouverture. Un mardi après-midi de fin janvier 2016, les huit tables sont quasiment toutes occupées. En dehors de trois sexagénaires qui discutent, le reste de la clientèle est composé de jeunes d'une vingtaine d'années isolés ou en binôme, tous occupés sur leur ordinateur portable ou leur tablette tandis que sur l'une des tables, un carnet de croquis trahit l'étudiant en architecture.

Fin 2014, c'est un coffee shop qui a ouvert au 50 rue de Belleville ciblant une clientèle de jeunes hipsters et proposant cafés et « english muffins ». Le site « Parisbouge.com » le présente en ces termes, le 05 janvier 2015<sup>122</sup> : « *Max et Joe, deux anciens de chez Ten Belles ont ouvert il y a quelques semaines leur propre coffee shop dans l'éclectique rue de Belleville. Cream, qui doit son nom à une chanson de Prince, propose donc du café mais pas*

---

121 <http://www.lebarbouquin.fr/> Page consultée le 25/09/2014

122 <http://www.parisbouge.com/mag/articles/cream-la-creme-de-la-creme-a-belleville-1848>. Page consultée le 25/03/2016.

*n'importe lequel, celui de la Brûlerie Belleville (tant qu'à faire). On vous conseille donc de déguster le fameux crème (la mascotte du coffee), mais vous trouverez également du café filtre, un expresso, une noisette, du thé et un chocolat chaud (lui aussi pas mal du tout). Pour le déjeuner et le goûter, Cream propose des sandwiches roulés délicieux et des pâtisseries gourmandes telles que cookies, cakes et céréales, réalisés sur place. Enfin, on adore l'ambiance, très "potes", à la cool, sans chichis. On aime aussi le lieu "brut" avec un vrai coup de coeur pour le "sign painting", l'écriture au pinceau fin inspirée des vieilles enseignes américaines que vous ne pouvez pas manquer sur les vitres du café. Vous l'aurez compris, Cream a trouvé sa place dans la famille des coffee shops parisiens ! ». Sa clientèle, bien visible derrière la vitrine, est invariablement jeune, les yeux rivés et le doigt glissant sur les écrans tactiles de tablettes numériques et de smartphones et sa page facebook comprend de nombreux commentaires rédigés en anglais suggérant une clientèle de jeunes touristes internationaux.*

#### **IV. Une faible concertation avec les résidents et les commerçants**

##### **M. Costil, A. Deboulet, avec la participation de A. Sanjabi**

Les projets « sur papier » diffèrent parfois largement de la réalité des changements opérés, tant les résistances à la transformation économique programmée peut se heurter aux réalités économiques de chacun de ces quartiers, en partie antagoniques avec le souhait des communes d'élever « qualitativement » l'offre des commerces à venir, de changer de « standing » en mettant davantage en accord les secteurs les plus visibles (aménagement des berges de la Seine à Ivry) et les secteurs considérés.

##### **IV. 1. Entre accompagnement, normalisation et oubli**

Les relations entre les services municipaux et leur environnement économique avec les commerçants sont hautement différenciées suivant l'importance stratégique que revêtent ces derniers dans la transformation souhaitée par les villes et la volonté distincte de maintien de certaines activités. Les commerces populaires font l'objet d'une certaine attention à condition de rentrer dans la caractérisation d'activités capables d'innover ou simplement de satisfaire une clientèle diversifiée. Le seul commerce dit

ethnique s'il est répétitif, n'est pas considéré nécessairement comme faisant partie de cette catégorie. Cette nouvelle orientation de la politique municipale doit être comprise à travers le souci de satisfaire une nouvelle clientèle, celle des nouveaux installés dans le quartier, qui en effet se satisfont moins de l'offre commerciale locale et sont tentés par un plus grand nomadisme commercial ou d'exercer une pédagogie du changement.

### **Encadré 8 : Une nouvelle résidente d'Ivry port engagée : mixité, solidarité et adaptation normative**

**(A. Deboulet)**

**Entretien avec une accédante à la propriété, dans un immeuble construit dans le cadre d'Ivry confluences. Jeune retraitée, ivryenne depuis toujours<sup>123</sup>.**

Ah, le territoire familial, c'est par exemple, un truc rigolo, c'est les quelques Parisiens qui disent « Bah moi j'avais l'habitude d'aller dans mon troquet du coin, 'fin une collègue notamment qui est ravie, parce qu'elle arrive ici en plus elle est mutée (...), elle me dit « y a pas de femme dans les troquets du coin », d'Ivry-Port, et c'est vrai, et c'est vrai. Donc elle elle dit, « il faut qu'on gagne ça, il faut qu'on regagne de la mixité, de la mixité pas sociale mais de la mixité de genre dans les quartiers ». Donc la volonté de faire évoluer. Les gens d'ici, avant qu'ils arrivent, quand ils se donnaient rendez-vous pour faire connaissance, pour voilà... on a rêvé de mettre en commun les tondeuses pour les jardins, les perceuses pour les – à quoi ça sert qu'on aille tous encombrer nos placard avec une perceuse – donc on a un forum qui va servir normalement à ça parce que voilà, c'est du partage. La volonté c'est de se dire « Bah on va faire le tour des restos », bah voilà, moi je connais, je suis allée manger à Little Italy, j'suis allée manger à l'autre pizzeria, on est allés aujourd'hui, j'ai un peu de temps, je suis allée au Biscuit pour faire de la poterie.

Q : C'est quoi Biscuit, en fait ?

Biscuit c'est une association qui a un petit commerce qui, une exploitation, qui font de la poterie. C'est rue Lénine. C'est La Poste, bah on transfère nos trucs à La Poste ici, bah c'est l'école, c'est les boulangeries, alors on les découvre, on dit « Celle de Gambetta, c'est ptet pas la meilleure, il vaut mieux ptet celle de... ». Et puis voilà, on se le dit, « Ah bah tu sais, il est

---

123 Entretien réalisé par Agnès Deboulet et transcrit par Alvand Sanjabi.

sympa le gars qu'est là », c'est aussi ça, s'approprier. Après malheureusement c'est toujours plus rapide de faire à Carrefour.

Q : Ce que font la majorité des gens, j'imagine ?

Ce que font la majorité des gens. Avec une volonté que en bas ce soit une superette. Et qui est prévue. Qui est prévue, nous on souhaiterait une superette, on nous parle d'un fleuriste, on nous parle... mais ça, on veut avoir un regard. Mais un regard, pas pour nous, un regard pour ...voilà. Par exemple là on se dit, là il faut qu'on travaille fortement sur le libraire. Qui, apparemment, il a trainé qu'il partait, il part pas. Ceci étant on rigole tous, nous ici, parce que j'sais pas si vous y êtes allés (...) J'achète mes journaux là. Je vais pas aller les chercher à Carrefour. *Le Monde Diplo'*, je vais l'acheter là. Et tout le monde rigole, mais tu te rends compte, quand tu rentres dans cette librairie, la première chose que tu vois c'est les culs de bonnes femmes.

Je vais pas aller engueuler le gars, je vais discuter. Lui dire que maintenant dans le quartier, on va aller lui dire, parce qu'il y a des bons hommes qui sont plus gênés que moi des fois (rires) [...]. Donc on va y aller tranquillement : « Voilà, le quartier il bouge, si vous voulez évoluer ».

La pharmacienne, moi j'avais un pharmacien extraordinaire, le pharmacien de mon quartier qui va me faire du mal de plus y aller parce qu'effectivement il avait un vrai lien social avec les gens, c'est-à-dire qu'il connaît toute sa clientèle, la mamie qui téléphone et qui dit « Moi je peux pas me déplacer, j'ai besoin de mes pilules », il y allait. Là, je suis pas sûre que la ptite pharmacienne elle fasse la même chose, mais je vais à cette pharmacie là, parce que c'est la pharmacie du coin. Mais là, il faut faire évoluer. Il faut lui dire, « ça bouge dans le quartier, si vous voulez vendre plus de *Monde Diplomatique*, ou de *Monde* ou de journaux pour enfants ou de... livres d'arts, etc., mettez pas les bonnes femmes nues à l'entrée. Et on va rentrer chez vous. Mais ça, je vais pas le contraindre, il est chez lui, c'est lui le libraire. C'est pas moi. Mais si vous voulez lui faire prendre conscience aussi aux commerces du quartier que les choses évoluent, c'est pas inintéressant. Et ça c'est, moi je crois, mais je crois vraiment hein, c'est pas... Parce que j'ai vécu, je crois vraiment à l'influence collective quand elle est faite en intelligence. C'est-à-dire qu'à un moment donné, je vais pas *a priori* dire « Je ne vais pas chez ce commerçant là, il met des femmes nues », ce que va faire mon copain S. actuellement, parce qu'il est « Oh lala, je peux pas y emmener ma fille, je vais acheter son livre tout seul », etc., etc. Donc on peut faire ça, en disant « C'est pourri les commerces du quartier ». Ou on peut se dire « Ce commerçant là il fait pas tout à fait ce qu'il faut, est-ce qu'on peut influencer sur lui ? ». On va perdre la bataille, peut-être. Ptet qu'on perdra la bataille, parce qu'il est

obtus, parce qu'il a fait ça 60 ans de sa vie, parce qu'il est pas tout jeune le monsieur, et puis c'est sa conception de... voilà. Est-ce qu'il les vendrait moins, ces femmes nues, j'en sais rien, j'en suis pas sûre, parce que partout elles sont cachées, elles sont vendues, malheureusement, quand même. Donc il faut lui faire comprendre ça. Et c'est pour ça que le commerce du quartier, ça veut dire ça. Et travailler avec les commerçants, ça veut dire ça. Par exemple, dans les comités de quartiers, moi je suis pas favorable à l'idée que la question des commerces soit une question de ceux qui achètent. Ça doit être aussi une question du commerçant. Et ça ne peut pas, c'est un débat qui ne peut pas se mener de manière isolée.

#### **IV.2. Relation entre le service commerce et les commerçants**

L'ambition de refonte commerciale occasionne des relations tendues avec le service commerce. A Ivry la proximité avec le service municipal en charge de la question semble plus important mais les échanges se limitent aux projets de mutation du Centre commercial (dont la déprise économique est attestée) ou aux questions de normalisation et d'accompagnement du commerce de proximité. Dans les réunions publiques il est également beaucoup question d'une offre adaptée aux nouveaux arrivants. Le constat général est que les commerçants présents lors de ces réunions ne sont précisément pas ceux qui sont visés par les programmes de modernisation et encore moins par l'expropriation dans le cadre de la ZAC. Le constat commun sur les deux communes est que les ambitions de transformation « programmée » ne sont pas accessibles aux commerçants, en tous cas pas connues de la plupart d'entre eux. L'offre actuelle n'est pas nécessairement considérée comme devant persister, générant un discours ambigu sur l'existant alors que certains types de commerces dévalorisés par les services concernés ne pas pris en compte dans les temps longs du projet.

Or nous pouvons faire l'hypothèse que le caractère populaire de ces quartiers passe aussi par le commerce alors que les politiques publiques si elles sont loin de promouvoir la standardisation, passent en partie à côté de la réflexion sur cette offre à bon marché. Les habitants présents lors d'une réunion du comité de quartier consacrée au commerce à Ivry<sup>124</sup> affirment que leur quartier est sinistré du point de vue des commerces. Selon eux, les commerçants « *mettent la clef sous la porte* », notamment en raison de la

---

124 02 Novembre 2015.

« rénovation urbaine » en cours depuis 3 ans qui les met en difficulté. Quant à eux, les services municipaux mettent davantage l'accent sur une temporalité plus longue, celle de la fermeture des usines « *le quartier d'Ivry Port était un quartier industriel, un lieu de travail avec des commerces qui ne vivaient qu'en journée. Depuis la fermeture des grandes entreprises, le quartier doit évoluer, notamment du point de vue de l'offre commerciale. Mais cela ne peut pas se faire instantanément* ». Ils insistent sur le fait qu'avant même les travaux, certains commerces étaient en difficulté, parfois en raison de problèmes de gestion. Le secteur « Commerce-Artisanat » de la ville est en contact avec tous les commerçants. Il essaie de trouver des solutions avec eux quand ils sont en difficulté, mais parfois « *leur situation est trop désespérée. La ville n'a ni l'envie ni le pouvoir de faire mettre clef sous la porte à certains commerces* ».

Au final, la gestion de la mutation est, en tous cas à Ivry, « segmentée » et individuelle. Le service du secteur commerce-artisanat, le conseiller municipal délégué et l'élue déléguée au quartier Ivry Port soulignent l'association avec les chambres de commerce et d'industrie pour relever un défi qu'ils perçoivent comme devant s'accompagner par l'amélioration des services offerts à la population et de l'accompagnement à une forme de responsabilisation. Ils encouragent les commerçants à améliorer leur offre « qualitativement » (notamment par un travail sur les vitrines, etc.) et délivrent quelques aides matérielles mais sans communication claire sur l'avenir des locaux (« on entend dans une réunion publique que 3-4 commerçants sont touchés par Ivry Confluences » alors que l'ensemble l'est). En plus de l'accompagnement au changement des commerces existants que la ville entend soutenir, la commercialisation des nouveaux locaux commerciaux est prise en charge par des commercialisateurs extérieurs (aujourd'hui, la plupart des RDC construits sont vacants et sans affectation).

Or, les commerçants présents dans les réunions sont la plupart du temps des représentants d'une petite élite locale et ne représentent pas les « kebabs » et autres épiceries déqualifiées dans les discours publics. Une controverse autour d'un boulanger exproprié a constitué l'exception, il est en effet été soutenu par Ivry-sans-toit pour être maintenu dans les lieux au nom de la qualité de ses produits mais aussi de sa nécessité de se loger sur place suite à un divorce. Pour le reste, les commerçants situés sur les périmètres d'expropriation se sentent menacés (ne serait-ce que par l'inconnue de la

temporalité des travaux) tandis que d'autres tentent de consolider leur place dans un avenir plus radieux. La différence est cependant notable avec Saint-denis où, au-delà du discours et des actions anti-déqualification, les initiatives du service hygiène sont devenues une des missions principales du service (auparavant réalisé par le service hygiène de l'habitat). A travers son action de contrôle, le service veille à ce que l'hygiène alimentaire soit respectée et à l'absence d'infractions aux différentes législations (code de la consommation, circulaire européenne, santé publique,...).

Signe d'une certaine coordination liée à la restructuration du quartier, les contrôles ont commencé 2014 et portent aujourd'hui principalement sur l'alimentaire, les bars à Chicha et restaurants. Le service devrait se lancer dans le contrôle des coiffeurs, ongleries, etc.

*« Pour faire bref, la politique on va dire que elle a évolué dans le sens où à partir du moment où ils ont séparés en deux le service d'hygiène, donc là on a doté un service, un des deux services de missions plus centrées sur le contrôle des commerces, y'a ça dans ce sens-là sauf qu'au niveau de ce service y'a deux inspecteurs de salubrité jusqu'à il y a pas très longtemps. On a eu la création d'un troisième poste fin... 2015 (...) », entretien SCHS.*

En 2014, les commerces alimentaires ont fait l'objet de 148 visites qui ont donné lieu à 32 mises en demeure, et à 35 arrêtés de fermeture. 2015 : on compte 116 visites et 60 mises en demeures et 11 arrêtés de fermeture. Ainsi, les relations entre le service commerce et les commerçants apparaissent compliquées au vu de la reprise des contrôles et de l'importance des mises en demeure et arrêtés de fermeture.

## **Conclusion**

En guise de conclusion provisoire, les commerces constituent à la fois la face cachée et la face la plus visible de ces quartiers. Ils ne font que rarement l'objet de recherches et sont également délaissés par les politiques publiques tous cas les potentiels de certains commerces et la relation à leur clientèle sont assez largement négligés au profit d'une

vision qui privilégie l'absence de « qualité » et de diversité. Ce constat est encore plus vrai pour les micro-activités, très nombreuses à Ivry Port qui sont largement invisibilisées dans les politiques publiques, augurant de probables déplacements d'expropriés qui ne pourront trouver de foncier bon marché. Sur Saint-Denis, la mise en place d'une foncière commerce devrait faire l'objet d'une attention particulière en ce que son objet est la maîtrise des pas de porte et transactions, et partant, de l'offre commerciale. Dans ce dernier cas, le marché qui est un des plus grands d'Ile-de-France doit être considéré comme un complément et un débouché à cette offre commerciale. Des observations ont montré qu'il offrait en effet une gamme de produits pour toutes les bourses et drainait des clients parisiens le week-end. L'exception dionysienne n'est donc peut être pas complètement attestée.



# Chapitre 5 - La disparition progressive de l'habitat dégradé et du parc social de fait

**Mathilde Costil, Agnès Deboulet, Claudette Lafaye & Benjamin Leclercq**

**avec la participation d'Estelle Gourvennec, David Mateos Escobar et Alvand Sanjabi.**

## **Introduction**

Les terrains d'études sont tous marqués par l'importance relative d'un habitat privé, souvent dégradé et insalubre qui loge les plus précaires. Longtemps logements de passage, ils sont devenus des logements « cul-de-sac » dont il apparaît difficile de sortir, en raison de la crise du logement [Lévy-Vroelant, 2008] : le relogement devient alors le frein majeur à la résorption de ces situations dans les grandes métropoles. En raison de son occupation par des ménages à faible voir très faibles ressources, il est souvent considéré comme un « habitat social de fait », définit par l'APUR comme « *un parc de statut privé mais d'occupation sociale comparable à celle du parc public et qui a très longtemps été reconnu et identifié à la marge du secteur locatif privé* » (APUR, 2006, p. 3). Ce « parc social de fait » prend des formes différentes sur les différents terrains, que ce soit des hôtels meublés (cf. le chapitre suivant), des logements insalubres loués à des familles ou encore des appartements (pas toujours insalubres) loués à des groupes d'hommes célibataires en suroccupation (avec par exemple plusieurs lits superposés par pièce). Nous avons cherché à comprendre le rôle de cet habitat sur les différents terrains à travers notamment son occupation et les pratiques de ses occupants (arrivées dans le logement, prix des locations, rapport au quartier etc.) puis sa progressive disparition à travers les différentes politiques mises en place. Il sera également question des modalités d'occupation de ces logements et de l'insertion plus générale de la question de l'habitat dégradé dans la double perception de la mutation de ces quartiers par les

habitants, acteurs institutionnels et éventuels investisseurs ainsi que de l'articulation entre habitat dégradé et ancrage dans la ville, ce qui rejoint aussi les questions d'hospitalité.

## **I. Des quartiers tremplins à l'habitat dégradé**

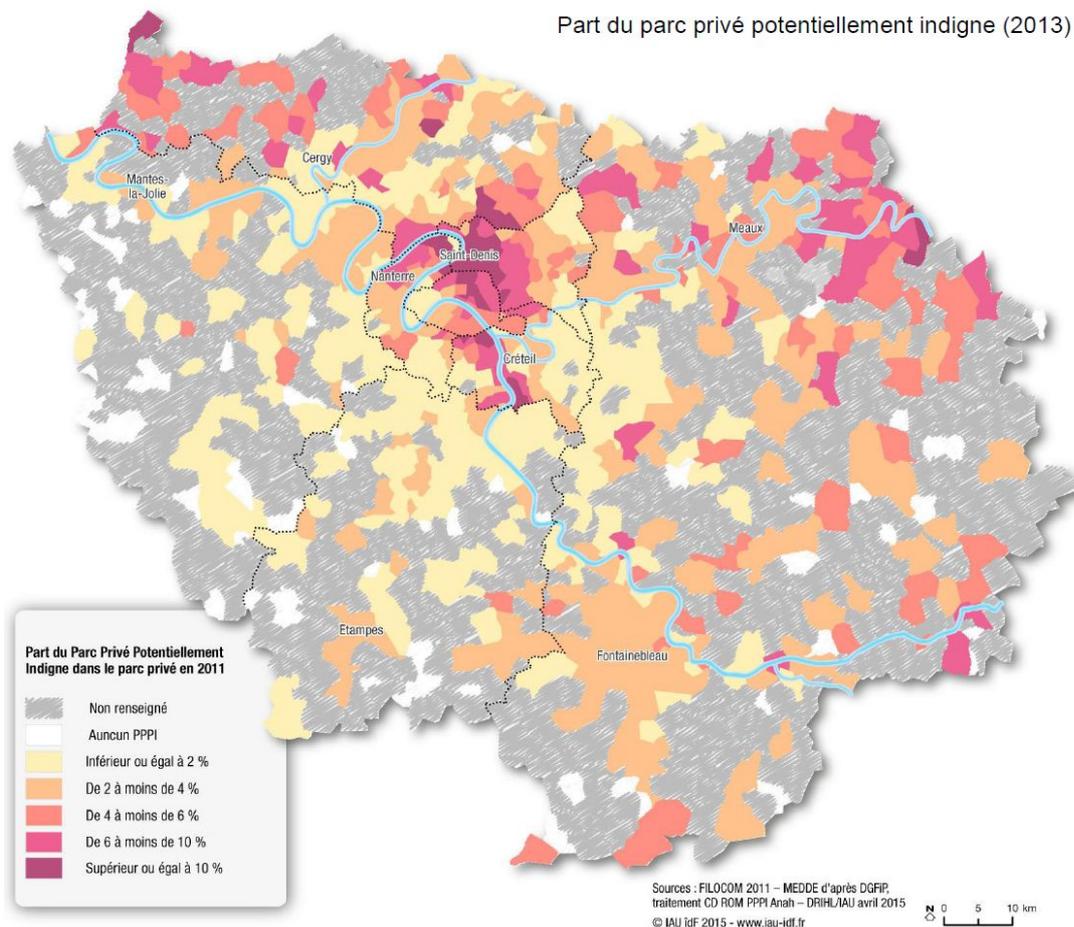
### **I.1. Une importance inégale du parc dégradé selon les quartiers**

L'habitat insalubre, dégradé est aujourd'hui appréhendé avec un indicateur créé au début des années 2000, le PPPI, parc privé potentiellement indigne, suite au rapport de Nancy Bouché, inspectrice générale des équipements, sur les logements insalubres. Ce rapport, qui met en avant la faible connaissance des outils de lutte contre l'habitat insalubre et l'importance d'un sous-marché du logement entraîne l'émergence de deux notions importantes : le logement décent et le logement indigne. La notion d'habitat indigne «  *vise l'ensemble des situations de déni du droit au logement portant atteinte à la dignité humaine dans lesquelles les occupants sont exposés à des risques pour leurs santés ou leur sécurité »* (Fijalkow, 2014). Ainsi, cette notion comprend les logements touchés par des situations d'insalubrité ou de péril, mais aussi les habitats précaires comme les bidonvilles par exemple mais elle n'est jamais très précisément définie à l'exception de la loi Mole de 2009 et précisée par la loi ALUR de 2016<sup>125</sup>. L'habitat indigne qui nous intéresse dans ce chapitre est celui des immeubles insalubres et dégradés (nous excluons l'habitat précaire, qui par ailleurs n'est pas pris en compte dans le PPPI). Les cartes d'indicateurs du PPPI nous permettent de voir l'intensité du phénomène sur les différents terrains (il n'est pas également réparti sur les trois villes) : en effet, les terrains de banlieue se détachent de façon claire, faisant partie de la classe regroupant le plus d'habitat privé potentiellement indigne. Le cas de Belleville, à cheval sur plusieurs arrondissements ressort aussi mais de façon moindre. Mais la carte nous permet aussi de voir que les terrains de notre étude et leurs taux de PPPI sont plus l'exception que la norme à l'échelle de la région parisienne.

---

125 Rapport d'évaluation des Pnrqad de 2012 ar le CGEDD [http://cgedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/cgedd/008332-01\\_rapport.pdf](http://cgedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/cgedd/008332-01_rapport.pdf)

## Carte 34 : Part du parc privé potentiellement indigne en Ile-de-France



Source : IAU Ile-de-France, 2015

Sur la carte du PPPI à l'échelle de l'Ile de France, les taches rouges font maintenant exception mais chacune des trois zones d'étude correspond à la tranche la plus élevée. A une échelle plus fine, le taux de PPPI de Saint-Denis est de 30%. Sur le quartier d'étude dionysien la proportion atteint même 44%. En effet, à Saint-Denis, si les anciens quartiers ouvriers sont les plus touchés (La Plaine Saint-Denis, Bel-Air et le centre-ville), les taux les plus élevés se retrouvent notamment dans les anciens quartiers de faubourgs au-delà des anciens remparts, quartier gare et Porte de Paris, construit à la fin du XIXème siècle pour loger les ouvriers venus travailler dans les usines.

A Belleville, le bâti de faubourg commence à voir le jour au XIXème siècle avec de petits immeubles de rapport destinés à loger les ouvriers des manufactures. La topographie

du lieu a fortement influencé la qualité du bâti, puisque l'on trouve des villas cossues dans le haut de Belleville, alors lieux de villégiature. Dans le bas Belleville, une qualité constructive moindre, une plus forte densité résidentielle a produit l'apparition de nombreux immeubles dégradés. Ceux-ci ont fortement diminué suite aux effets conjugués de politiques publiques qui ont vu se succéder des programmes de rénovation urbaine (1950-1990), plusieurs Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (1980-2005) et, depuis 2002, le plan parisien de résorption de l'habitat indigne. Ce dernier identifie 1020 adresses totalisant plus de 22000 logements et Belleville constitue alors une des poches d'insalubrité avec plus de 150 immeubles concernés dans le périmètre restreint du quartier (APUR, 2007a, p. 9)<sup>126</sup>. L'examen des arrêtés d'insalubrité montre que sur les 275 pris à Paris pour la seule année 2010, 154 l'ont été dans le Bas-Belleville<sup>127</sup>. En 2015, la quatrième Opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHd), l'un des outils du plan de résorption de l'habitat indigne, cible encore plusieurs immeubles bellevillois<sup>128</sup> et, en 2016, l'Observatoire de la prévention de la dégradation des immeubles d'habitation à Paris repère sur le Bas-Belleville une trentaine d'adresses sur 309 qualifiées « à risque » sur l'ensemble de la capitale<sup>129</sup>. Deux de ces adresses avaient déjà été repérées dès 2002, signe que le plan parisien présente des failles. Il s'agit, en l'occurrence, de deux bâtiments mitoyens situés sur cour dans deux copropriétés distinctes présentant les mêmes caractéristiques : des bâtiments sur rue entretenus et résidentialisés (ravalement réalisé, double digicode, interphones, boîtes aux lettres rapatriées dans le hall privé du bâtiment), disposant de fenêtres ouvrant sur le parc de Belleville et dont les logements de deux ou trois pièces sont occupés par leurs propriétaires, membres de CSP intermédiaires ou supérieures. A l'arrière, les bâtiments sur cour de quatre étages sont laissés à l'abandon (façades lépreuses, absence d'interphone, cages d'escalier non entretenues) et sont exclusivement composés de logements d'une seule pièce (10 par palier) loués par des immigrés pauvres, parfois par des familles entières, plus rarement par un étudiant à des propriétaires bailleurs ne payant pas leurs charges.

---

126 Selon les documents, le nombre d'adresses varie entre 1020 (APUR, 2007a) et 1030 (Martin, 2014).

127 <https://opendata.paris.fr/explore/dataset/arretesinsalubriteparis2010/> [page consultée le 15 janvier 2015 : exploitation personnelle].

128 [http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention\\_075PIG013.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention_075PIG013.pdf) [page consultée le 08 mars 2017].

129 <http://www.apur.org/etude/observatoire-prevention-degradation-immeubles-habitation-paris-resultats-2016> [page consultée le 7 février 2017].

Si la forte implication de la municipalité parisienne a considérablement réduit le parc de logements insalubres, sans toutefois parvenir à l'éradiquer complètement, en parallèle celui-ci n'a cessé d'augmenter à Saint-Denis et en petite couronne parisienne. En effet, dans un contexte de crise aigüe du logement, le parc insalubre qui constitue un sous-marché du logement est amené et à se développer et à se déplacer sous l'effet des politiques d'éradication. Ainsi, une étude sur le centre-ville de Saint-Denis a montré qu'on avait eu une augmentation des propriétaires bailleurs au détriment des propriétaires occupants et notamment des investisseurs au début des années 2000 (les SCI représentent un quart des bailleurs en 1996 contre un tiers en 2005). En 2008, l'analyse des mutations montre que 61% des transactions du centre-ville sont de l'investissement locatif, ce qui est très supérieur à la moyenne dionysienne (Etude pré-opérationnelle Saint-Denis, 2007). Or, les investisseurs sont moins à même d'entretenir le bâti surtout quand ils sont dans une logique de rentabilité très rapide. Par ailleurs, la vacance a été divisée par deux dans le centre-ville entre 1999 et 2006, avec la remise sur le marché de logements sous la pression de la crise et du manque de logement qui font que tout se loue<sup>130</sup>. En 2006, l'augmentation de 15% de la population de la ville est due pour moitié à l'accroissement du parc et pour moitié à la baisse de la vacance<sup>131</sup>. Le parc insalubre était ainsi en progression à Saint-Denis lors de l'étude pré-opérationnelle de 2008 montrant le développement du « marché de l'insalubre ». Au demeurant on peut faire l'hypothèse que la multiplication des petits logements à Saint-Denis depuis 1999 est également liée à la remise sur le marché de logements laissés jusque là vacants par des investisseurs soucieux d'une forte rentabilité et ayant perçu les avantages comparatifs de cette localisation. Saint-Denis, et en particulier le quartier, gare est en effet réputé très attractif pour le marché de l'insalubre, également le plus rentable.

---

130 Les agents de la ville supposent qu'une partie d'entre eux était vacants car dégradés.

131 Échange avec la sociologue, responsable du secteur des études locales, mairie de St Denis, décembre 2013 (terrain de thèse Mathilde Costil).

## I.2. L'habitat insalubre, « refuge » des précaires et des sans titres

La « crise du logement » actuelle de par sa récurrence, est une illustration de la difficulté à loger les plus modestes tout au long des XIX et XXème siècle (Fijalkow, 2013), crise renforcée par une augmentation forte des prix des logements depuis le début des années 2000. Cette crise est avant tout locative (Fijalkow, 2013), et touche particulièrement les grandes métropoles où il est devenu difficile pour une large partie de la population de se loger correctement. En conséquence, le logement social est devenu un parc « refuge » pour les plus modestes, ce qui explique la baisse importante de mobilité au sein de ce parc (Guillouet et Pauquet, 2011), et allonge ainsi les temps d'attente pour y accéder. Par ailleurs, les conditions de ressources pour accéder au logement social sont de plus en plus restrictives. Ainsi, les tensions sur le marché du logement entraînent une extension du sous-marché du mal-logement où viennent se loger les ménages en situation de grande précarité (faibles revenus ou revenus irréguliers, profession aux revenus aléatoires, sans-papiers...). Cette dualité du marché de l'immobilier, entre les biens « de bonne qualité » d'une part, et les logements insalubres d'autre part, est une réalité à laquelle les agences immobilières de Saint-Denis sont confrontées, comme l'explique ce salarié qui travaille dans une enseigne dionysienne depuis 15 ans : *« Quand on a un appartement de qualité, on attire en général des profils qui ont plus de chance d'être stables que les autres. Si vous avez un appartement plutôt dans un immeuble insalubre, et ben ce qui se passe c'est que beaucoup de ces propriétaires louent au-dessus des prix du marché, mais en même temps c'est aussi à des profils qui n'ont pas le choix, c'est à dire à des gens qui n'ont pas les papiers en règle, ou un travail précaire et qui finalement payent l'addition d'ailleurs très cher, pour être logé dans des appartements à la limite de l'habitabilité, voire en dessous<sup>132</sup> ».*

En effet, le parc social loge seulement un tiers des ménages à très faibles ressources en Ile-de-France<sup>133</sup>, ménages qui se reportent alors sur le parc privé, et notamment le parc privé dégradé. Au-delà des difficultés économiques et de papiers, les discriminations

---

132 Entretien avec un agent immobilier, février 2016.

133 « Le parc social ne logeait ainsi en 2006 que 36% des ménages franciliens disposant de revenus inférieurs aux plafonds du parc très social (PLAI, 60% des plafonds PLUS) et 21% des ménages dont les ressources sont comprises entre 60 et 100% des plafonds HLM » (Davy, 2011, p. 12).

sont un frein important à l'accès à un logement décent : « *en raison notamment de discriminations – raciales, racistes, ethno-raciales –, les gens identifiés comme immigrés, quels que soient leur histoire et leur statut administratif, accèdent difficilement au logement de droit commun du parc privé ou social* » (Bouillon, 2011, p. 44). Ainsi, toutes les études et rapports sur l'habitat insalubre pointent le lien important entre population étrangère ou immigrée et cet habitat<sup>134</sup>, et ce depuis le XXème alors qu'auparavant les conditions de logements des populations immigrés étaient celles des classes populaires (Dietrich-Ragon, 2007).

Ainsi à Saint-Denis la corrélation entre les proportions d'étrangers et de logements potentiellement indignes<sup>135</sup> se donne à voir dans l'espace urbain (Costil, 2016b). Les îlots où le taux d'étranger est le plus élevé (supérieur à 40%), comme au Sud de la Plaine, à Porte de Paris ou encore dans le quartier Gare, sont ainsi ceux qui concentrent le plus de logements dégradés et où le parc immobilier se caractérise par une proportion considérable de petits logements : 63 % d'entre eux ont une surface inférieure à 40m<sup>2</sup>, tandis que 78 % ne comptent qu'une ou deux pièces.

Pour appréhender en quoi le parc insalubre participe au maintien d'un quartier tremplin au cœur de la centralité métropolitaine, l'analyse s'est portée, à Saint-Denis, sur la position et les modalités d'accès à ce parc pour les mal-logés y ayant emménagés depuis moins de 5 ans. A cette fin, nous avons<sup>136</sup> principalement enquêté<sup>137</sup> auprès des résidents de deux immeubles très dégradés situés au cœur du quartier : une copropriété de 14 logements, et une mono-propriété de 15 logements en cours d'acquisition par la SOREQA, opérateur du PNRQAD (voir encadrés). Si l'ensemble des résidents rencontrés sont des personnes immigrées, l'enquête dionysienne laisse apparaître deux catégories d'occupants, associés à deux modes d'habitat différenciés : les familles avec enfants d'un

---

134 « *L'habitat indigne [est] largement dévolu aux ménages immigrés* » [Chevron, 2008, p. 27]

135 On se réfèrera à la notion de Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), qui croise les données cadastrales des logements avec les ressources financières des ménages.

136 Mathilde Costil et Benjamin Leclercq.

137 Nous nous y sommes rendus plusieurs demi-journées, à un an d'intervalle, en effectuant à chacun de nos passages du porte à porte auprès des résidents. Ces visites de terrain ont aussi été l'occasion de visiter 4 autres copropriétés à la façade ou aux parties communes dégradées, dans lesquelles nous avons pu également négocier des entretiens ou effectuer des discussions informelles avec les occupants. Au total, 12 entretiens ont été réalisés à l'issue de ces portes à portes, auxquels s'ajoutent une dizaine de conversations informelles avec des résidents. Ces matériaux permettent de dégager certaines tendances sur l'occupation du parc insalubre d'un quartier de gare de proche banlieue parisienne.

côté, dont la situation résidentielle demeure stable, bien que fragilisée par un environnement matériel dégradé voire éprouvant; les colocations d'hommes célibataires de l'autre, dont la situation administrative, souvent irrégulière (sous-location, squat...), affaiblie davantage leur ancrage résidentiel.

Pour le groupe des familles immigrées avec enfants, disposer d'un logement autonome à leur nom constitue une étape ascendante de leur parcours résidentiel. La location, avec un bail, d'un logement de type F1 ou F2, aussi insalubre soit-il, fait souvent suite à un hébergement chez des tiers, qu'il s'agisse de famille ou d'amis dont l'ancrage dans la région est plus ancien. Le mode d'obtention de leur logement donne à voir les règles qui régissent le marché locatif insalubre: toutes trouvent leur logement par des connaissances qui habitaient déjà la cage d'escalier, conduisant ainsi à concentrer des groupes communautaires ou familiaux à l'échelle résidentielle. La résidente du second étage a ainsi su qu'un logement était libre par sa belle-sœur du premier étage. Celle du rez-de-chaussée avait informé sa voisine que le logement d'à côté était vacant, après avoir sympathisé avec elle dans la rue, faisant alors part des liens affinitaires spontanés qui peuvent se tisser entre femmes migrantes d'Afrique subsaharienne.

Ces familles vivent dans de petits F1 ou F2 de 25 à 35 m<sup>2</sup> qu'elles payent au prix fort (entre 650 et 750€, soit un prix largement supérieur à celui du marché dionysien<sup>138</sup>). Malgré leur piètre condition d'habitat, elles séjournent dans leur appartement plusieurs années (les enquêtés ont deux à cinq ans d'ancienneté), en attendant d'obtenir un logement social qui représente ainsi une finalité dans leur carrière résidentielle (Dietrich-Ragon, 2013). Plusieurs enquêtés déclarent en effet avoir déposé un dossier par le biais du Droit au Logement Opposable (DALO), et ce parfois depuis plusieurs années. Il faut dire que leur situation sociale n'est pas propice à l'obtention rapide d'un logement social, dans un contexte de mise en concurrence des demandeurs sur critères essentiellement économiques. Ces différents ménages ont en effet en commun de disposer d'une seule ressource financière stable: l'emploi de l'homme, lequel travaille le plus souvent dans les emplois subalternes de la ville globale (agent d'entretien, agent de sécurité, manœuvre dans le BTP...), et plus rarement dans des petits commerces (un

---

138 Les prix moyens dans le centre-ville de St-Denis avoisinent davantage les 700 € pour 40 m<sup>2</sup>.

enquêté est gérant d'une boutique de tissu dans un grand ensemble de la ville voisine). Les couples de travailleurs avec enfants en bas âge, surtout lorsque ces derniers sont diagnostiqués au plomb (ce qui est le cas de certains de nos enquêtés), représentent en effet les cibles prioritaires des professionnels du relogement.

La deuxième catégorie d'occupants du parc insalubre, celle des hommes célibataires en colocation, se retrouve en revanche souvent exclue de fait des procédures de relogement des opérations de rénovation urbaine, du fait de l'irrégularité de leur situation (Costil, 2016a). Le plus souvent immigrés sans papiers, sous-locataires ou squatteurs, ils ne disposent que rarement de documents officiels (bail, visa...) leur permettant de recouvrer leurs droits. Si les familles, habituées à interagir avec des agents institutionnels (travailleurs sociaux, opérateurs du PNRQAD, agents municipaux...) sont souvent promptes à répondre aux enquêteurs, notamment parce qu'elles sont dans une posture d'attente face à l'incertitude du relogement, les hommes célibataires, surtout lorsqu'ils sont en situation irrégulières, se montrent en revanche beaucoup plus réticents à accepter les entretiens. En conséquence, nous avons essuyé plusieurs refus d'interviews, et les données recueillies apparaissent beaucoup plus évasives que celles délivrées par les couples avec enfants. L'enquête a permis toutefois de croiser plusieurs types de colocations, dont les occupants sont essentiellement issus du continent indien ou du Maghreb : le locataire en titre, partageant son bien avec un ou plusieurs sous-locataires, le squat occupé temporairement par plusieurs migrants, et la sous-location organisée, dans laquelle s'entassent les lits superposés. Ces différentes configurations résidentielles se caractérisent d'abord par le caractère temporaire de l'occupation : à l'exception du locataire titulaire du bail, dont l'ancienneté peut s'échelonner sur quelques années, les sous-locataires habitent de manière plus temporaire le logement, y séjournant quelques mois. Les occupants de ces colocations semblent également participer à l'économie souterraine transmigratoire locale (Missaoui et Tarrius, 2006), qu'il s'agisse des communautés pakistanaises ou bengalis (vente de fleurs dans les restaurants ou de cartes SIM prépayées dans l'espace public...), ou des réseaux algériens de revente de cigarettes. L'un des enquêtés rencontrés a été ainsi aperçu à plusieurs reprises en train de vendre des cigarettes de contrebandes sur le parvis de la gare. Dans plusieurs cas rencontrés, le propriétaire du logement possède également le commerce en pied d'immeuble, comme pour Faisal, 30 ans, locataire d'un F2 qu'il partage avec 4

autres Pakistanais, et dont le propriétaire possède le café du rez-de-chaussée. Les filières d'accès au logement des hommes migrants semblent souvent étroitement imbriquées avec les espaces de sociabilité communautaires des diasporas locales. C'est en fréquentant un café investi par la communauté pakistanaise que Faisal a non seulement trouvé son logement, mais aussi les coordonnées d'un médecin parlant ourdou. En revanche, l'accès au squat enquêté reposerait davantage sur des liens interpersonnels : l'un des squatteurs rencontrés, un immigré algérien qui partage son logement avec 2 autres migrants, un comorien et un marocain, a eu connaissance du logement suite à son séjour en prison, après s'être lié d'amitié avec un codétenu. Un autre Pakistanais a loué un logement à un collègue pakistanaise rencontré lors d'un chantier pendant une mission d'intérim. Ce-dernier lui a fait signer un bail factice, avant de s'évaporer dans la nature après avoir perçu le paiement d'un loyer.

**Encadré 9 : Une copropriété dégradée ordinaire rue Delaune  
(M. Costil et B. Leclercq)**

Cet immeuble de rapport ouvrier compte 14 logements et deux commerces, répartis en deux corps de bâtiments, l'un sur rue et l'autre sur cour, selon une architecture typique de l'architecture faubourienne spéculative de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle. Si l'ensemble de la copropriété rue Delaune apparaît dans un état d'insalubrité irrémédiable, le bâtiment d'arrière-cour est dans un état plus critique encore : murs fissurés, fils électriques apparents, carreaux brisés... Le velux qui éclaire la cage d'escalier est béant et sans vitrage, laissant ainsi l'eau de pluie ruisseler en permanence sur les marches humides de l'escalier, tandis que le lierre qui envahit les façades accélère l'effritement des murs extérieurs. Les observations révèlent des formes de spécialisation du peuplement selon le bâtiment : les appartements sur rue sont essentiellement des colocations d'hommes célibataires, avec dans certains cas un lien direct avec les activités commerciales en rez-de-chaussée (l'épicier du rez-de-chaussée possède ainsi un logement occupé par des hommes d'origine maghrébine, lesquels semblent travailler épisodiquement dans son commerce). L'immeuble sur cours alterne quant à lui des colocations de célibataires et des couples avec enfants originaires du Mali et du Sénégal. L'entretien courant (nettoyage, ramassage des poubelles...) n'est pas non plus assuré, laissant place à des formes d'auto-organisation ; les quatre familles

d'origine africaine se relaient donc pour sortir les containers une fois par semaine et passer le balai dans les parties communes.

Un an après les premières investigations de terrain, l'immeuble a été décrété insalubre par le préfet, suite à plusieurs visites de la mairie et des diagnostics révélant la présence de plomb dans les murs. Si les locataires n'ont donc plus à s'acquitter de leur loyer, les sous-colocations pourraient échapper à la règle. D'autres types d'abus concernent également les locataires en titre, révélant ainsi la faiblesse des administrations à faire respecter les lois : alors qu'aux dires des enquêtés, le décret d'insalubrité a été pris il y a plusieurs mois, aucun hébergement n'a été proposé par les propriétaires à leur locataire. Celle du rez-de-chaussée précise même que sa propriétaire continue de percevoir en tiers-payant les 350 € d'allocation logement de la CAF.

Par ailleurs, au moment de notre visite, un appartement sur rue a été mis aux enchères au tribunal administratif, suite à la cessation de remboursement de prêt du propriétaire à la banque. Sa dette s'élève ainsi au montant de la mise à prix, soit 30 000 €. La consultation du procès-verbal dressé par l'huissier de justice rend compte que le logement en question, un F2 de 40m<sup>2</sup> donnant sur rue, est en bon état, et occupé par deux hommes en colocation d'origine tunisienne. Un seul d'entre eux est titulaire d'un bail datant de mai 2016 et dépourvu du dossier de diagnostic technique en annexe.



**Photographie 8 : Façade du bâtiment sur cour du 9 rue Delaune**



**Photographie 7 : La cour du 11 rue Delaune : distribution du bâtiment cour par galeries extérieures pour économiser l'espace des distributions.**

**Encadré 10 : Une monopropriété dégradée cible du PNRQAD (rue Viollet-le-Duc)**

La monopropriété étudiée, limitrophe d'autres parcelles en cours de démolition, comporte 15 logements et 2 commerces répartis en 3 cages d'escalier, révélant une densification progressive de la parcelle autour d'une bâtisse de 2 niveaux. Au moment de l'enquête, il ne reste plus qu'une locataire en titre dans l'immeuble, en plus du gardien, hébergé à titre gracieux en échange de ses services (nettoyage des parties communes, gestion des poubelles, ...). Les autres logements sont murés ou squattés. Située sur une petite rue perpendiculaire au principal axe commerçant du quartier Gare, l'immeuble est dans une situation d'insalubrité irrémédiable, mais la dégradation du bâti semble s'être accélérée depuis qu'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) y a été lancée par les opérateurs du PNRQAD. Parce qu'elles sont plus simples à acquérir à l'amiable, les monopropriétés sont souvent les cibles privilégiées des DUP, contrairement aux copropriétés qui peuvent mettre des décennies à être préemptées ou expropriées. Selon

l'ancien gardien, un Malien de 47 ans, le propriétaire était une société possédant « *des centaines de milliers d'appartements à Paris* ». Lorsqu'il a emménagé en 2007 pour réaliser l'entretien courant des parties communes en échange de l'occupation de son F1 de 30m<sup>2</sup>, « *il y avait de l'entretien. Quand il y a un endroit qui est pas bon, on les appelait, ils venaient et ils réparaient* ». Dès lors que la procédure de DUP a été lancée, la situation a drastiquement changé selon le gardien : « *le propriétaire il prend que l'argent et il fait pas les travaux. Donc les gens ils ont commencé à partir un à un et puis c'est devenu bordélique parce qu'il y avait beaucoup de gênes, toutes les gênes, voyous dans le quartier et ils étaient en droit, quand tu sors des fois il y a des insultes, il y a tout, et les gens ils ont peur ! Ils ont peur, ils sont partis un à un, ça reste une minorité, dont deux qui trouvent pas grand-chose sur le loyer je pense, je peux pas rentrer ça c'est pas mon affaire, je pense que c'est à cause de ça il a diminué l'entretien, tout, voilà, c'est comme ça* ».

Son récit semble révélateur des pratiques des logeurs en cas de procédures d'expropriation. Comme le montant des indemnités d'expropriation subit une décote si les logements sont occupés par des locataires au moment de la vente<sup>139</sup>, les propriétaires tendent à faire en sorte que ceux-ci quittent les lieux volontairement en amont. En l'occurrence, l'absence d'entretien et de sécurisation de l'immeuble a découragé la plupart des locataires qui ont volontairement quitté les lieux avant l'acquisition de l'immeuble, sans attendre de proposition de relogement. La vacance progressive des logements et la non-réparation de la porte d'entrée ont favorisé le squat progressif des logements et des parties communes par des consommateurs de crack.

Comme le raconte la dernière locataire en titre, une mère célibataire de 2 enfants d'origine haïtienne, l'environnement résidentiel est ainsi devenu aussi éprouvant au quotidien à l'intérieur du logement que dans l'immeuble : en plus du plancher de sa salle de bain qui s'est effondré, « *il y a les rongeurs et tout ça, donc déjà ils rongent tout ce que j'ai, entre la nourriture, la pisse et tout ça* ». A l'extérieur, il faut pouvoir gérer l'absence d'éclairage des parties communes, mais aussi les « *courses poursuites, [...] les bagarres, [...] l'alcool, les bouteilles...* ». En fin de compte, vivre dans un immeuble insalubre en cours de démolition incorpore une vulnérabilité résidentielle qui ne se matérialise pas seulement dans l'inconfort du logement, mais aussi dans l'absence totale de régulation des parties communes de l'immeuble, générant un sentiment quotidien d'insécurité et

---

139 Voir le code de l'expropriation, décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014.

l'impossibilité de s'approprier son environnement résidentiel. Il est d'ailleurs à ce titre significatif que les différents mal-logés rencontrés ont davantage insisté sur le sentiment d'insécurité procuré par l'immeuble et le quartier que sur l'inconfort de leur logement.

A Ivry-sur-seine, l'enquête Appui auprès de 106 ménages impactés par le projet Ivry confluences (en phase 1) s'est déroulé entre 2013 et le début 2014. Elle montre de façon saisissante le contraste entre la situation socio-économique des occupants de ces immeubles et îlots vs ceux de l'Iris ou du quartier. L'un des principaux résultats de cette enquête est d'avoir mis en valeur la présence massive d'une population largement occultée dans l'enquête publique préalable à la mise en place de la ZAC comme dans les discours publics voire même associatifs, tant elle se rend invisible. Or l'expropriation n'a pas les mêmes conséquences pour un propriétaire indemnisé ou qui souvent finit par accepter, même à contrecœur, une négociation amiable ou des locataires qui sont souvent sommés de quitter le logement par les propriétaires conscients de la décote de leur bien (25%) s'il est revendu occupé. C'est une violence par le marché que l'on relève également à Marseille et qui a donné lieu dans cette dernière commune à des évictions musclées constatées de visu, dans un cas à l'échelle d'un immeuble entier (Berry-Chikhaoui, Deboulet, 2007 et 2009).

**Encadré 11 : Locataires et habitants sans titre : vulnérabilités et mise à l'épreuve par le projet urbain**

**Agnès Deboulet**

Les occupants rencontrés et enquêtés dans les périmètres cibles par l'expropriation dans le cadre de la ZAC présentent des caractéristiques sociologiques de plus grande précarité que l'ensemble de la population d'Ivry Port et *a fortiori* de la commune. Cette précarité socio-économique est renforcée par une vulnérabilité résidentielle systémique, elle même accentuée par l'épreuve de l'éviction (personnes avec titre) de l'expulsion (personnes sans titre) ou de l'expropriation à venir.

Qui sont ces occupants ? Ceux qui ont bien voulu nous ouvrir, car il faut souligner les grandes difficultés d'enquête dans des immeubles en partie murés, sont arrivés pour presque la moitié d'entre eux depuis moins de 4 ans (49%), un taux qui dépasse le

niveau déjà record du quartier, appréhendé cette fois sur la base du recensement de 2012 (46,3%). Il s'agit pour la quasi totalité des ménages enquêtées de personnes nés hors France métropolitaine et arrivées en France dans un parcours d'insertion difficile mais pour autant Ivry (cf. infra chapitre hospitalité) est rarement cité comme lieu de prilo-résidence en France (65% des répondants avaient leur précédente résidence à Paris ou dans le Val-de-Marne).

Les locataires y sont 66%, un chiffre très élevé si on considère leur absence des discours officiels (les choses ont commencé à changer à partir des publications de ces chiffres et de ceux de la MOUS). Mais ce chiffre est à relativiser car les locataires sont 72,3% à Ivry Port et même 76,1% à Ivry port nord (source Insee, pour 52% en Ile de France). A ces 66% il faut ajouter 10% d'habitants sans titre ce qui porte le total des occupants non propriétaires à 76%. Bien sur ces 10% donnent une bonne indication de la précarité résidentielle dans laquelle sont ces occupants, parmi lesquels on trouve des squatters mais plus souvent des hébergés. Ce sont ceux-là mêmes qui, davantage encore que les locataires redoutent le plus le spectre de l'expropriation tandis qu'ils s'accomodent malgré eux de l'inconfort du logement. Parmi l'ensemble de ces locataires, 20% ne sont que détenteurs d'un bail précaire, qui leur a souvent été imposé lors d'une mutation immobilière ou préemption au profit de l'aménageur. , ces baux (cf. supra) ne leur ouvrent en théorie pas de droit au relogement.

Appréhendés sur la base de leur catégorie socioprofessionnelle, ils sont à 58% ouvriers et employés dans l'enquête Appuii, un taux bien supérieur à la moyenne d'Ivry port (38,1) et même de l'Iris la plus populaire, Ivry port centre (42,9%). Ce sont bien les secteurs les plus populaires qui sont le plus touchés par cette résorption de l'habitat insalubre, un secteur sur lequel l'enquête Appuii montre qu'un quart des ménages a des revenus inférieurs à 900€/mois.

Si l'enquête Pact a recensé dans ce secteur (mais la base de recueil était différente) 13% de logements insalubres, ils sont 23,6% selon notre enquête à avoir considéré leur logement comme étant en mauvais voire en très mauvais état. Le chiffre le plus marquant est celui du taux de suroccupation puisque en moyenne dans ces immeubles impactés les occupants disposent de 5m2 par personne (bien inférieur à la norme nationale de 9%). Mais la contrepartie, dans un sens, est le niveau de loyer, souvent exorbitant au m2 mais somme toutes plus abordable que dans tout le parc de logement privé de la ville, ce qui explique largement l'attrait de ces logements. Seuls 17% des

personnes interrogées payaient plus de 700€/mois. De fait 65% des enquêtés seraient éligibles à un relogement dans le logement très social (Plai) soit deux fois plus que le nombre total prévu à l'époque de l'enquête (et pas accessibles aux seuls locataires évincés ou expulsés).

### **Encadré 12 : L'habitat dégradé à Belleville : mal logement, abus et précarité**

#### **Claudette Lafaye**

De 1990 à 2007, les rapports d'activités de La Bellevilleuse, association de quartier du Bas-Belleville, dénombrent les personnes reçues et accompagnées dans l'accès à un logement digne et au relogement sur place (Exercice 1997 p. 8 : « 1100 foyers accueillis, en grande majorité d'origine migrante »). Ils illustrent aussi, à travers l'exposé de cas concrets valorisant la nature du soutien réalisé, les situations de précarité sociale et administrative rencontrées par les résidents du parc dégradé bellevillois : occupants sans titre, parfois sans-papiers, en situation de sur occupation – les six membres de la famille Y, à laquelle le propriétaire réclame des charges abusives, vit dans une pièce insalubre de 18m<sup>2</sup> (Exercice 2001, p.51-52) – maîtrisant rarement le français, soumis à des risques sanitaires (saturnisme infantile), ils sont de surcroît confrontés à des propriétaires indécents et à des institutions ignorant leur difficultés. L'exemple ci-dessous témoigne tout à la fois du mal logement, des abus du bailleur et de la vulnérabilité des occupants.

#### **« 21 rue B. : 40 familles locataires d'un immeuble insalubre en attente de relogement**

Une centaine de personnes, principalement étrangères (huit nationalités sont représentées), vivent dans cet immeuble. Les propriétaires (...) ont effectué ces dernières années des travaux sommaires dans les appartements, auparavant sans confort et... loués sous le régime de la loi de 1948. Après l'installation de ces éléments de "confort" (ballons d'eau chaude, douches, WC), effectués au mépris des règles de sécurité les plus élémentaires, les loyers ont bondi, pour atteindre par exemple 4000 francs mensuels pour un deux pièces de 30 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est aujourd'hui insalubre, et les pompiers y sont fréquemment appelés pour des fuites d'eau ou des effondrements. Les propriétaires ont été condamnés près de vingt fois à la suite de plaintes que les familles, sous l'impulsion de la Bellevilleuse, ont déposées auprès des services municipaux de l'hygiène. En raison de l'état des logements (...) le renouvellement des locataires est fréquent. Ceux qui n'ont d'autres choix que de rester, parce qu'ils n'ont accès ni au parc locatif privé normal ni au parc social, sont particulièrement vulnérables.

La Bellevilleuse intervient sur cet immeuble depuis l'hiver 1995, à la demande d'une quinzaine de familles locataires. Celles-ci, représentées (...) par des femmes particulièrement dynamiques, nous demandent des conseils, une aide pour la rédaction de courrier et un accompagnement dans les démarches qu'elles entreprennent. Sur notre conseil, elles se sont regroupées en association de locataires, et se réunissent parfois dans notre local.

En janvier 1996, nous réalisons une enquête dans les logements, afin de dresser un état des lieux aussi précis que possible, et adressons avec les familles de nombreux courriers au gérant et aux propriétaires pour leur demander d'entretenir les bâtiments. Notre association alerte également par courrier le Maire d'arrondissement et le Maire de Paris, rédige des signalements à la Préfecture de Police, et aide les familles à porter plainte individuellement auprès du Service du Ravalement et de l'Hygiène de la Ville.

Au printemps 1996, une famille, dont les enfants sont atteints de saturnisme, est relogée par la Mairie d'arrondissement sur son contingent. Le logement est immédiatement remis en location par les propriétaires sans que des travaux ne soient effectués. Les propriétaires ayant assigné certaines familles pour non-paiement des loyers, nous assistons celles-ci dans leur défense : constitution de dossiers d'aide juridictionnelle, coordination avec les avocats, présence lors des expertises. A ce jour, les propriétaires ont été déboutés dans toutes les procédures qu'ils ont engagées pour obtenir l'expulsion des familles. » (Exercice 1996, p.20)

## **II. Une disparition progressive de l'habitat dégradé à Belleville suite aux différentes politiques publiques**

**Claudette Lafaye**

### **II.1. Belleville : de la rénovation urbaine contestée à une action publique mesurée**

Quartier faubourien, Belleville est émaillé d'îlots rénovés résultant de vagues successives d'éradication de l'habitat insalubre (Bailly, 2011). Le dernier projet de rénovation – la Zone d'aménagement concertée (ZAC) Ramponeau-Belleville – n'a pas été mené à terme, dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement, en raison d'une contestation associative (Cefai et Lafaye, 2001 ; Renaud, 2001 ; Fayman, 2011) qui va reconfigurer les politiques d'urbanisme et de l'habitat sur le quartier et au-delà. Entre 1989 et 2007, actions publique et associative ont participé à Belleville d'une dynamique commune au cours de laquelle la démolition-reconstruction d'îlots entiers a cédé la place, à partir de 1995, à une action publique mesurée. Cette dynamique, qui constitue Belleville en laboratoire urbain (Deboulet et de Villanova, 2011), n'a pu s'accomplir que parce que l'action associative a mobilisé, aux côtés d'une intense activité de soutien aux habitants précaires (*cf. supra*), un format original d'engagement articulant contestation (Mathieu, 2002) et coopération et fondé sur des interpellations (Cossart et Talpin, 2015) aidées par un soutien technique notamment de la Bellevilleuse.

#### **II.1.1. Un laboratoire urbain de la lutte contre l'habitat dégradé**

C'est la combinaison d'une forte mobilisation maintenue dans la durée et d'une auto-qualification technique (Fayman, 2011) qui permet à *La Bellevilleuse* d'ouvrir la boîte noire du projet de rénovation et de contribuer à sa reconfiguration. Les relations entre la municipalité et l'association sont d'abord appréhendées sur le mode du rapport de

forces et du soupçon réciproque<sup>140</sup>. Dans cette perspective, les évolutions du projet, qui au départ envisage la destruction de la quasi-totalité du bâti, sont interprétées en termes d'avancées et de reculs. Les réunions de concertation sont l'occasion d'une mise en scène dramatisée de cette approche et s'ouvrent, l'une après l'autre, sur des plans où le champ des démolitions envisagées (colorié en rouge) ne cesse de s'amenuiser tandis que le champ des bâtiments conservés (colorié en bleu) s'accroît parallèlement<sup>141</sup>.

L'activité d'interpellation mise en œuvre par *La Bellevilleuse* revendique un droit à la parole (Fourniau, 2007), sans jamais s'y réduire. En effet, elle se centre aussi d'emblée sur le contenu du projet et réclame l'amélioration des conditions d'habitation tout en récusant la validité de la solution proposée qui fait craindre l'éviction des plus vulnérables : « *La ville s'apprête à réaménager le quartier ; cette intervention est nécessaire en raison des problèmes de confort que connaît le Bas-Belleville ; tout projet doit cependant être conçu pour les habitants actuels et ne pas viser au renouvellement de la population* »<sup>142</sup>. La force de l'interpellation va alors résider dans un équipement technique apte à armer une critique interne du projet d'aménagement. La demande de réhabilitation, qui est aussi contestation de la démolition, est ainsi outillée par une étude technique que *La Bellevilleuse* fait réaliser, après avoir elle-même recherché les financements, rédigé le cahier des charges, lancé l'appel à candidatures et sélectionné le bureau d'études<sup>143</sup>.

L'interpellation passe également par la saisie de dispositifs de réhabilitation existants, qui sont étudiés, avant d'être proposés à la Ville jusqu'à ce que celle-ci les valide et les mette en place. C'est le cas de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) dont plusieurs courriers demandent la mise en œuvre dès 1993. Sont privilégiés

---

140 Voir notamment le bilan que *La Bellevilleuse* tire lors de ses dix ans : « *La défense de principes paraissant a priori couler de source a provoqué cinq années de sévères affrontements avec la Ville* » (Rapport d'activité, exercice 1999, p.3). Du côté de la Ville, une intervention parmi d'autres d'un conseiller de Paris, donne une idée de la forme prise par cet affrontement : « *On peut se demander quelles sont les intentions réelles de cette association. Son but est-il de laisser pourrir ce quartier ?* » (minutes du Conseil de Paris, 18 octobre 1993).

141 Cf. la reproduction des plans successifs, entre janvier 1990 et décembre 1992 dans Rialan (1993, p. 16-17).

142 *La Bellevilleuse* : rapport d'activités, exercice 1990, p.1.

143 Cet ensemble d'études en trois volets (bâti, commerces et vivre ensemble), datant de 1992, a été réalisé par *Act Consultants* et financé par le Fond d'Action Sociale et le *Plan Urbain*, d'où est issu l'actuel PUCA.

une OPAH « *de type complexe* » et « *les outils complémentaires convenant au quartier : Fonds Solidarité Habitat (...) et Programmes Sociaux Thématiques* »<sup>144</sup>. L'interpellation est réitérée<sup>145</sup> jusqu'au démarrage de l'OPAH, en 1998, période au cours de laquelle *La Bellevilleuse* négocie sa durée à son maximum (six ans), ainsi que ses objectifs prioritaires, parmi lesquels le conventionnement des loyers et la lutte contre le saturnisme et l'insalubrité<sup>146</sup>.

Parallèlement, les bénévoles de *La Bellevilleuse* rédigent un projet de réhabilitation sociale de quatre immeubles du quartier avec l'objectif de montrer aux pouvoirs publics la voie à suivre comme l'atteste le champ sémantique mobilisé : « *Défendre le principe du relogement sur place ne suffit pas. Il faut en définir les modalités pratiques : étudier la faisabilité d'une réhabilitation douce à forte vocation sociale, confortant l'intégration des populations les plus fragiles. (...) La Bellevilleuse propose un projet d'étude-action (...) centré sur quatre immeubles-tests choisis pour leur valeur démonstrative et susceptible de prouver la faisabilité sociale, technique et financière d'une réhabilitation douce.* »<sup>147</sup>. Il s'agit de cerner les conditions de vie, les désirs et les besoins résidentiels des habitants, de concevoir la recomposition des logements et des espaces communs et de simuler le coût des travaux pour les copropriétaires et le reste à charge pour les locataires dans un cadre de loyers conventionnés. L'expérimentation, financée par la Fondation Abbé Pierre, est finalement réduite à une seule copropriété de vingt-neuf logements répartis entre douze copropriétaires-bailleurs : « *Les logements sont exigus (entre 15 et 25 m<sup>2</sup>) et sans éléments de confort. La population qui y loge, dont beaucoup est d'origine étrangère, est essentiellement composée de familles avec enfants (...) et de "célibataires"* »<sup>148</sup>. Les rapports d'activités de *La Bellevilleuse* font état, durant six ans, du suivi de l'étude puis de la réhabilitation en site occupé : les bénévoles assurent négociation et interface ainsi que l'accompagnement des familles. Sont évoquées les difficultés rencontrées jusqu'à la réception des travaux en 1999, année où les loyers sont conventionnés et où les habitants vivent enfin dans des conditions décentes. Cette expérience va conforter

---

144 *La Bellevilleuse* : rapport d'activité, exercice 1993, p.9.

145 Cf. *La Bellevilleuse* : « L'avenir du Bas-Belleville après l'annulation de la ZAC : proposition pour un programme d'action » envoyé en novembre 1995 aux mairies du XX<sup>e</sup>, de Paris et à la Préfecture de Paris.

146 *La Bellevilleuse* : rapport d'activité, exercice 1997, p.25.

147 *La Bellevilleuse* : « Un projet pilote pour le Bas-Belleville : améliorer l'habitat tout en confortant le tissu social », Projet d'étude-action, 19 juillet 1993, p.3.

148 *La Bellevilleuse* : rapport d'activité, exercice 1994, p. 40.

l'association lors du suivi de l'OPAH puis des dispositifs de lutte contre l'insalubrité mis en place par la municipalité socialiste à partir de 2002.

Le cas du saturnisme infantile est exemplaire d'un mouvement qui va de l'alerte, dont F. Chateauraynaud (2006) rappelle qu'elle se constitue sur fond de vigilance, à une interpellation assez outillée pour déboucher sur le volet « mesures d'urgence contre le saturnisme » de la Loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998. Le soutien par *La Bellevilleuse* des familles d'un immeuble très dégradé a fait émerger les problèmes de santé de nombreux enfants. Alertée, la Ville de Paris, qui est aussi bailleur de plusieurs familles, ne donne pas suite et *La Bellevilleuse* contacte *Médecins du Monde*. L'ONG réalise une enquête épidémiologique, pose le diagnostic et alerte à son tour les autorités : « Au mois de décembre 1994, devant l'inertie de la Ville, Médecins du Monde et La Bellevilleuse, décident de rendre public le rapport »<sup>149</sup>, ce qui aidera au relogement des familles concernées<sup>150</sup>. En 1996, l'enquête épidémiologique est relancée puis élargie au quartier afin de tester un dispositif de signalement lancé par la Préfecture et la Ville de Paris. Celui-ci se montrant peu concluant, les deux associations alertent la presse en juillet 1997<sup>151</sup>, ce qui conduit les Ministères de la santé et du logement à faire du saturnisme une priorité nationale et à l'intégrer à la loi. Sur Belleville, cette interpellation s'accompagne du relogement des familles ayant des enfants intoxiqués et par l'intégration du saturnisme parmi les priorités de l'OPAH. Au-delà du quartier, la création, en 1998, de l'Association des familles victimes du saturnisme par des familles contaminées, *La Bellevilleuse*, *Médecins du Monde*, le *GISTI* a permis de pérenniser ce problème dans l'espace public (Pinoteau et Khoma, 2010), non sans ambiguïté (Dietrich-Ragon, 2009).

Jusqu'à l'abandon du projet de ZAC, en 1995, l'action de *La Bellevilleuse*, se caractérise par un format d'engagement contestataire indexé sur des interpellations dont l'équipement technique maintient ouvert un horizon de collaboration. A partir de 1995, la dynamique entre action publique et action associative se renouvelle et s'inscrit dans

---

149 *La Bellevilleuse* : rapport d'activité, exercice 1994, p.36-37.

150 *Ibid.* p.25.

151 *La Bellevilleuse* : rapport d'activité, exercice 1997, p.18-20. Voir également *Libération* du 23 juillet 1997.

un format de coopération<sup>152</sup>. Habilitée par les pouvoirs publics municipaux, l'association de quartier devient membre d'instances d'orientation et de suivi du plan d'aménagement, de l'OPAH du Bas-Belleville ainsi que du Comité départemental de pilotage de la lutte contre l'insalubrité et le saturnisme, mis en place par la municipalité Delanoë, ce qui élargit son intervention à l'ensemble du territoire parisien. Ce format de coopération maintient cependant intact un engagement critique fait d'interpellations qui demeurent étayées techniquement. En attestent les nombreux courriers sur l'OPAH puis sur l'ensemble du dispositif parisien de lutte contre l'insalubrité. En attestent aussi les amendements, que *La Bellevilleuse* rédige et fait porter par des élus, à la convention publique d'aménagement, l'un des nouveaux outils parisiens de lutte contre l'habitat dégradé, mis en place en 2002<sup>153</sup>.

### **II.1.2. L'abandon progressif d'une politique de quartier**

La mandature Delanoë s'ouvre, en 2001, sur un vaste Plan d'éradication de l'habitat indigne qui cherche à « *éviter les démolitions excessives* » et propose de « *faire étudier pour chaque immeuble l'hypothèse de la réhabilitation et l'hypothèse de la démolition-reconstruction* » (APUR, 2007a), objectifs conformes aux revendications des associations de quartier parisiennes. Plus de 1000 immeubles anciens dégradés essentiellement du parc privé sont identifiés et le dispositif opérationnel articule plusieurs outils : deux conventions publiques d'aménagement (CPA), une intervention multi-sites nommée Opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD) et des OPAH territorialisées sur cinq nouveaux sites dont « Moinon-Sainte Marthe » dans le quartier de Belleville (APUR, 2007a), tandis que l'OPAH du Bas-Belleville court jusqu'en 2004. Ce dispositif présente trois caractéristiques : il ne repose plus exclusivement sur des zones de concentration de l'habitat dégradé ; il articule mesures incitatives et coercitives (Martin, 2014) ; il donne à une société d'économie mixte parisienne – la SIEMP – un rôle clé<sup>154</sup>. Le Bas-Belleville, avec plus de 150 immeubles « indignes », est partagé entre trois outils, ce qui

---

152 « *Un véritable partenariat a pu s'établir avec la Ville sur les questions de relogement des habitants et de réaménagement du quartier* » (*La Bellevilleuse* : rapport d'activité, exercice 1997, p.31).

153 *La Bellevilleuse* : rapport d'activité, exercice 2002, p.63 et 64 et rapport d'activité, exercice 2003, p.67-68.

154 Il lui confie 434 adresses à traiter via l'une des deux conventions publiques d'aménagement, mais aussi la coordination de l'OAHD qui comprend 419 adresses dont le traitement est réparti entre deux autres opérateurs.

confère à *La Bellevilleuse* une position centrale face à des interlocuteurs administratifs et techniques dont la permanence sur les postes n'excède pas trois à quatre ans. Présente dans tous les comités de suivi du quartier, mais aussi dans certaines instances parisiennes, elle se trouve de fait en capacité de coordonner l'action publique sur le quartier, voire au-delà.

A partir de 2015, la politique parisienne d'éradication de l'habitat indigne ne cible plus que des immeubles<sup>155</sup> dont le traitement est confié à la Société de requalification des quartiers anciens (SOREQA), créée à cette fin en 2010 par la Ville, le Département de Paris et Plaine Commune. Assurant ses missions à Paris et en Seine-Saint-Denis, la SORAQA est une émanation de la SIEMP qui lui a transféré une partie de son personnel. Les politiques de quartier se sont éteintes à Paris, mais Belleville est demeuré un site d'expérimentation bien après que l'action associative ait reflué. C'est notamment ici qu'a été expérimenté le « portage foncier en copropriétés »<sup>156</sup>, dont la SORAQA tire un bilan mitigé : la reprise ou l'acquisition de logements en diffus au sein de copropriétés, négociées en son temps par *La Bellevilleuse*, si elles favorisent la mixité sociale, demeurent complexes et coûteuse pour un bailleur social...

La lutte contre l'habitat dégradé dont Belleville a constitué le laboratoire va servir de matrice sélective pour Saint Denis et dans une moindre mesure pour Ivry où la municipalité active l'outil de la Zone d'aménagement concertée, abandonné vingt ans plus tôt à Belleville.

---

155 L'OAHD-4 met fin aux OPAH : cf. Ville de Paris, exposé des motifs au projet de délibération 2015-DLH-17.

156 Mairie de Paris-Soreqa, « Le portage foncier en copropriétés. L'expérience de la CPA-SIEMP », 15/06/2012.

### **III. Saint Denis et Ivry : le renouveau des politiques en direction du parc insalubre au tournant des années 2000**

**(Mathilde Costil et Agnès Deboulet)**

#### **III.1. La mise en place de politiques géographiquement ciblées**

Au terme de plus de trente ans d'expérience de diverses politiques d'éradication de l'habitat insalubre, les élus de Saint-Denis ont choisi de cibler géographiquement des quartiers d'intervention. Il faut dire que les chiffres du PPPI, qui font suite au retour de la préoccupation pour l'habitat insalubre au niveau national, sont un véritable électrochoc pour les élus qui n'avaient pas toujours pris la mesure de l'ampleur du phénomène : « *Donc le premier constat difficile à entendre c'était qu'on était une des villes après Marseille les plus impactées par l'insalubrité en terme de force du mécanisme, alors qu'on est quand même dans l'esprit de tout le monde, que Saint-Denis était pionnière en matière d'OPAH, le Pact'arim tout ça et que donc voilà*<sup>157</sup> ». En effet, les élus de Saint-Denis n'ont cessé d'intervenir depuis l'opération de résorption habitat insalubre du quartier Basilique dans les années 1970 à travers la mise en place de plusieurs politiques comme les OPAH, mais aussi en préemptant ou rachetant des lots dans les immeubles insalubres (Costil, 2016a). La ville lance alors une étude sur le centre-ville qui va montrer l'impact du marché immobilier (et des propriétaires bailleurs) sur la dégradation du parc. Ce cabinet propose des politiques ciblées et d'aménagement. Par ailleurs, les élus considèrent souvent qu'ils se sont trop « éparpillés » géographiquement sur cette question (avec jusqu'à trois OPAH simultanées sur des quartiers différents), ce qui a nui à l'efficacité des politiques mises en place. La priorisation géographique de l'intervention publique est aussi fondée sur croyance en un cercle vertueux : à défaut d'avoir les moyens d'intervenir sur tous les immeubles dégradés, les élus espèrent, en concentrant leurs efforts sur le centre-ville, avoir un effet levier du projet urbain, ce qui inciterait les propriétaires privés à rénover leurs biens.

---

157 Entretien avec la chargée de projet du PNRQAD, avril 2016

Ainsi, aussi bien à Saint-Denis qu'à Ivry, l'intervention sur le parc dégradé est comprise dans une politique plus large de requalification de quartier, alors qu'à Paris les interventions se sont faites à l'immeuble. Il faut dire que contrairement à Paris, les deux villes de banlieues n'ont financièrement pas les moyens d'intervenir sur la totalité du parc insalubre. Le choix et la manière d'intervenir est donc stratégique, et dépend tout autant des spécificités de chaque quartier que de la manière d'être le plus efficace possible. A Ivry selon une élue, « *On avait une certaine baisse de population, un quartier qui se dégradait même au niveau de l'habitat, puisqu'on a beaucoup d'habitat indigne dans le quartier (...) Il y a plein de bâtiments qui ont été rénovés dans le cadre de l'OPAH mais il y en a certains que l'on n'a pas pu parce que c'est, comment..., des petits propriétaires diffus, qui n'ont pas les moyens. C'est des personnes qui à un moment de leur vie ont acheté mais qui n'ont pas pu, n'avaient pas les moyens de faire les travaux. Donc du coup petit à petit cet habitat est devenu...bon obsolète quoi (...)* ». La ZAC est apparue notamment comme un des moyens de redresser la situation dans un quartier où malgré la diversification de la population, certains îlots ne semblaient pas pouvoir revenir « à la normale ».

A Ivry-sur-Seine dans le quartier du Port dorénavant promu à devenir « Ivry confluences » les dispositifs se sont succédés dont une OPAH copropriétés dégradées achevée en 2013 et une OPAH renouvellement urbain de 2007 à 2012 qui a permis, selon les chiffres de l'ANAH, de lutter contre l'insalubrité, le saturnisme et requalifier certaines co-propiétés. Au titre de l'Opah-Ru, 36 logements ont fait l'objet d'une RHI, 60 logements d'une mise aux normes et 70 d'une reprise des parties communes. Au total 50 logements ont été remis sur le marché. Pour lutter contre l'insalubrité, la mairie a couplé les interventions avec un programme social thématique. Elle prend parallèlement des arrêtés d'insalubrité (le volet coercitif de ces politiques), que les politiques successives d'amélioration de l'habitat ont permis de limiter, selon le service Habitat<sup>158</sup>.

---

158 Interview, 16 juillet 2016.

### **III.2. Des programmes d'aménagement sur des quartiers stratégiques**

Saint-Denis et Ivry ont toutes les deux mis en place une politique de rénovation urbaine à travers des projets d'aménagement (un PNRQAD pour la première et une ZAC pour la seconde) qui vont transformer le quartier. A Saint-Denis, et fort des constats sur l'habitat insalubre, la ville profite du lancement des Programmes nationaux de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) pour postuler. Ces programmes lancés par l'État en 2009 sont créés pour intervenir là où les politiques d'OPAH ont échoué à résorber l'habitat insalubre. Mais ce sont aussi des projets globaux qui recourent une dizaine d'enjeux dont l'habitat insalubre, mais aussi le commerce, le patrimoine, le développement économique, le maintien des populations, etc. Ils correspondent ainsi bien au souhait des élus de Saint-Denis qui cherchent notamment à rendre le quartier plus attractif. Ainsi, Saint-Denis a mis en place deux périmètres de PNRQAD, sur le quartier gare (étudié ici) et la Porte de Paris, compris plus largement dans une OPAH-RU qui englobe tout le centre-ville. Les deux secteurs sont appuyés à des ZAC importantes, PNRQAD et ZAC ayant vocation à s'entraîner l'un l'autre et permettre un changement de quartier.

Sur le quartier gare, le PNRQAD prévoit la démolition/reconstruction de vingt immeubles sur dix lots acquis par la puissance publique et l'accompagnement renforcé de quinze adresses privées (les adresses ont été choisies par la collectivité et les propriétaires n'ont pas le choix<sup>159</sup>), soit la destruction de 94 logements dont 46 chambres d'hôtels meublés et la construction de 188 logements. L'opérateur du PNRQAD est la Soreqa, émanation de la SIEMP, aussi, la ville de Saint-Denis bénéficie-t-elle de l'expérience parisienne.

Après les Opah, la municipalité d'Ivry-sur-seine a mis en place un programme plus modeste qu'un Pnrqad, qui cible les quartiers avec de plus forts taux d'habitat indigne. Ainsi, un Programme d'Intérêt Général (PIG) a été co-signé par avec la préfecture et géré

---

159 Ils bénéficient d'aides incitatives et au besoin la municipalité peut exproprier.

par l'opérateur Soliha Est Parisien, portant sur « habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique » sur la période 2012-2017. Le total projeté de 2,5 Million d'€ à partir d'un traitement à l'immeuble et qui se décompose en 1,7M° de subventions sur les logements indignes et 2,6M° de subventions Anah (une partie majoritaire étant versée aux propriétaires bailleurs plutôt que syndics de propriété)<sup>160</sup>, sachant que ces chiffres valent pour tout Ivry et couvrent, selon le conseil municipal du 23 février 2017, 35 immeubles (copropriétés dégradées et fragiles) ainsi que 109 logements. La baisse de dotation des collectivités locales a eu une incidence nette sur le soutien à ce secteur qui a accusé une baisse de 17%.

### **Photographie 9 : Ivry Sur Seine, vue générale et transformations**

a) Vue sur la cité de l'insurrection et le Sytcom



---

160 Source Anah, fiches latitudes par commune.

b) Immeuble insalubre muré face à des constructions récentes



c) Réalisation emblématique, la Minoterie



Source : Agnès Deboulet, 2015.

Comme à Saint-Denis, ces programmes sont adossés à une Zac (Ivry Confluences), en revanche l'état de dégradation du bâti étant moins important à Ivry, cette commune n'a pas initié de PNRQAD. Le couplage Opah et Zac permet en théorie de cibler des îlots dans lesquels sont démolis des immeubles jugés vétustes, qui jouxtent un immeuble réhabilité. Pour la collectivité et l'aménageur, cela revêt plusieurs intérêts, dont celui de pouvoir potentiellement accélérer la démolition des immeubles avec arrêtés de péril (27

arrêtés de péril et d'insalubrité au 31/10/2014 sur la phase 1 de la Zac)<sup>161</sup> alors que dans le cours normal des choses, il peut s'écouler des années de procédure avant d'y parvenir (par exemple l'un des derniers en date, le 35 rue Molière). Dans la pratique, la prise en charge de la réhabilitation est cependant le parent pauvre de l'opération.

Il faut revenir sur le choix des immeubles à démolir dans le cadre de la Zac. La municipalité a recensé les immeubles voués à la démolition en fonction d'un croisement de critères : nombre de Déclarations d'Intention d'Aliéner, arrêtés (péril ou insalubrité) qui se concentrent dans 4 secteurs : Paul Vaillant Couturier, rue Galilée, rue Gunsbourg et quai Pourchasse, situation socio-économique des ménages occupants (par exemple les revenus médians, pour connaître notamment les potentiels de relogement). Les immeubles déjà en cours de traitement ont notamment été incorporés dans le PIG et des immeubles nouveaux ont été identifiés avec le Pact, organisme chargé de l'étude relogement dans le cadre d'une MOUS.

Les deux quartiers de Saint-Denis et Ivry ont un fort potentiel de reconversion, en raison de leur proximité et de leur bonne desserte à Paris, mais aussi d'un cadre urbain qui réaménagé, fait le pari d'améliorer la qualité paysagère et la qualité de vie, que ce soit la proximité du canal à Saint-Denis ou bien celle de la Seine à Ivry. Il s'agit également de secteurs de reconversion de zone fluviale dont l'importance stratégique ne s'est guère démentie depuis le début de l'industrialisation. Ils ont aussi pour particularité d'être parmi les moins chers de la petite couronne parisienne, ce qui peut permettre un retour sur investissement très rentable en cas de changement de l'image du quartier. Ce sont donc des quartiers stratégiques au sein de la métropole et c'est aussi en ce sens-là que les élus de Saint-Denis ont choisi d'intervenir à la Porte de Paris et à la gare. En effet, ce sont deux quartiers « portes d'entrée » du centre-ville, et qui ont donc un rôle important d'image pour les élus. Ainsi, un quartier lui aussi très dégradé, mais plus excentré et situé à proximité de la cité des Francs Moisis, n'a-t-il pas été retenu comme quartiers prioritaires d'intervention. Il s'agit également de secteurs de reconversion de zone fluviale dont l'importance stratégique ne s'est guère démentie depuis le début de l'industrialisation.

---

161 Source Revue de projets citoyenne, 04.11.2014.

A Saint-Denis, ces deux quartiers visés par le PNRQAD ont longtemps joué un rôle d'accueil de population étrangère et continuent à être un lieu privilégié d'hospitalité (44% d'étrangers sur le quartier gare de Saint-Denis (Iris du Pnrqad, 40,2% à Ivry Port au dernier recensement, 46,9% sur l'iris Ramponneau à Belleville), rôle mis en danger par le projet urbain du quartier. En effet, ce projet qui entraîne un changement de population réduit aussi les possibilités dans ce sous-marché du logement qui loge (mal) les plus précaires. Face au constat d'un inéluctable changement, les positions des élus et techniciens diffèrent sans doute autant que celles des habitants, on ne peut pas dire qu'il existe un unanimité réel vis-à-vis de cette mutation sociale. A tout le moins, comme en témoigne l'élue de quartier d'Ivry Port, le quartier va changer grâce à la mobilisation en faveur des plus modestes car *« on essaie d'éradiquer l'habitat indigne. Ce n'est pas possible de laisser des gens vivre dans des conditions telles qu'on peut le voir (...) quand vous voyez des gens vivre dans des conditions comme ça, sans fenêtre et tout ça, vous êtes quand même assez fier de voir que, justement pour eux on est en train de se battre... »*. L'objectif de maintien de la ville populaire est parfois rappelé et coïncide avec un discours dans lequel une ville populaire ne serait plus « ouvrière » mais par définition une ville mixte et accueillante. On parle aussi d'une politique de production de nouveaux logements (5600 au total dont 1000 sur la période écoulée depuis 2014) permettant de *« remixer tout cela »*, à la fois *« les employés qui ont envie un jour d'avoir un parcours résidentiel différent. Alors effectivement ça nous amène de la population de Paris qui ne peut pas acheter dans Paris, ça nous amène de la population du Val-de-Marne (...) Mais en même temps on mixe, on a du logement social, on a pas que de l'accession »*, visant aussi les relogés de Ivry confluences et d'un programme de démolition de la cité Gagarine-Truillot, proche d'Ivry port, dans le cadre d'une convention avec l'Anru.

Néanmoins, et au vu des aménités de ces quartiers, on peut faire l'hypothèse qu'en l'absence de politique volontariste ils auraient été de toute façon rattrapés par la métropolisation en cours, qui repousse toujours plus loin les catégories populaires. Si la mise en place de ces projets urbains prévoit la construction de logements sociaux, ce dernier ne joue pas le même rôle que le sous-marché de l'insalubre dans l'accueil de populations immigrées primo-arrivantes.

## IV. Qu'advient-il des populations logées dans le parc insalubre ?

(Mathilde Costil et Agnès Deboulet)

### IV.1. Un relogement dans et hors du quartier selon les terrains

En dépit de la quasi disparition de l'habitat dégradé, le Bas-Belleville demeure aujourd'hui encore un quartier marqué par la grande pauvreté comme l'attestent le taux de bas revenus calculé avec la méthode du carroyage<sup>162</sup>. Le relogement sur place dans le parc social, négocié par *La Bellevilleuse*, s'est étendu entre 1995 et 2007. Il a été négocié quelle que soit la confusion des situations locatives et appuyé par un travail d'accompagnement des ménages réalisé par l'association de quartier, y compris les personnes en situation irrégulière sur le territoire français qui ont été soutenues dans leur régularisation administrative.

A Saint-Denis la question du relogement a été réfléchi en amont du projet en raison de la saturation du logement social et des dispositifs d'hébergement, mais aussi du profil des ménages (faibles ressources, sans-papier, situation de travail instable), qui n'ont pas de « bons » critères pour les organismes de logements sociaux. Les ménages les plus pauvres ont généralement plus de difficultés à accéder au logement social, en raison notamment de la règle du taux d'effort, du reste à vivre et de parcours de vie heurtés. En effet les bailleurs sociaux refusent les ménages dont le loyer serait supérieur à 30% de leurs revenus<sup>163</sup>, quand bien même les ménages s'acquittent de loyers dépassant parfois les 50% de leurs revenus dans le privé. Ils ont des attentes qui correspondent peu aujourd'hui aux réalités comme le rappelait en 2014 la responsable du service logement de la ville : « *les gens ont des vies très compliquées, on le voit dans le dossier des gens (les bailleurs ce qu'ils veulent c'est tous les papiers à la même adresse, les enfants sur la CAF et*

---

162 <http://www.comeetie.fr/galerie/francepixels/#map/revenus/vardefault/14/48.870/2.381> [page consultée le 22 février 2017].

163 Rapport de la Fondation Abbé Pierre 2017, Partie I, chapitre 3 « Pour un parc social accessibles aux ménages à bas revenus ».

*les impôts...).* On a des dossiers que les bailleurs appellent incohérents et il faut une explication pour chaque incohérence<sup>164</sup> ». Or, la question du relogement est un enjeu majeur puisqu'elle peut être un frein à l'avancée du projet. La ville de Saint-Denis et l'opérateur ont ainsi réfléchi en amont à cette question et imaginé deux dispositifs devant permettre de lever les difficultés : un système de logement tiroirs et une convention avec les bailleurs de logements sociaux. L'opérateur du projet a ainsi mobilisé un immeuble du PNRQAD et ce dès le début de l'opération pour en faire des logements tiroirs pour les personnes non éligibles directement au logement social. Cela permet de reloger les ménages le temps de mettre en place un accompagnement social sur le travail, l'obtention de papiers par exemple, afin que ceux-ci puissent ensuite intégrer le logement social. La ville a aussi signé une convention avec six bailleurs de logements sociaux et leur a octroyé des droits à construire dans le cadre du projet urbain en échange du relogement d'un certain nombre de ménages issus des immeubles insalubres. Ces deux dispositifs ont ainsi permis une plus grande fluidité dans les relogements. Si les relogements doivent juridiquement se faire sur le territoire de la commune ou des communes limitrophes, ils ne se font pas sur le quartier, en l'absence notamment de logements sociaux déjà construits et du décalage entre le temps du relogement et la construction de ceux prévus sur le quartier. Mais, en raison des ressources des ménages, les relogements se font principalement dans les logements les moins chers, qui se trouvent le plus souvent en périphérie, le relogement se traduit donc par une perte de centralité.

A Ivry le Programme Social Thématique a permis de produire des réhabilitations avec des loyers « *quand même un peu maîtrisés* » (service habitat). Il s'agit d'outils pour mettre sur le marché une offre de logements conventionnés (par l'Anah) dans le parc privé (logements conventionnés Anah) intégré au Pig. En raison des coupes budgétaires à partir de 2015, le nombre d'immeubles a été revu à la baisse. Ont été retenus les seuls immeubles pour lesquels les travaux étaient déjà engagés ou présentant un risque de sécurité ou sanitaire (arrêté péril, insalubrité, procédure plomb).

---

164 Entretien avec la responsable du service logement de la ville de Saint-Denis, mai 2014, terrain de thèse Mathilde Costil.

## IV.2. Un attachement au quartier différencié

Si les ménages relogés ont un droit au retour, seul un ménage avait demandé à revenir en 2014, l'attachement au quartier apparaissant assez faible, selon les dires de la chargée de relogement du PNRQAD de Saint-Denis. Les entretiens effectués sur le quartier sont venus conforter cette impression. S'il existe une littérature sur les mal-logés parisiens qui montre plutôt une logique de « résistance à l'exil » qui les fait préférer vivre dans l'insalubrité dans la centralité parisienne plutôt que d'envisager de déménager dans une banlieue vue comme éloignée et socialement dévalorisée (Dietrich-Ragon, 2014 ; Henrio, 2017), à Saint-Denis, entrevoir une logique de résistance à l'exil paraît bien peu fécond tant les enquêtés font prévaloir une forme de rejet de leur quartier. Sur toutes les personnes rencontrées en entretien et de manière informelle dans l'habitat insalubre du quartier gare, une seule a témoigné d'un attachement au quartier en raison de la proximité de l'école et des bonnes relations avec l'établissement. L'insécurité ressentie et la peur qui va avec sont les problèmes majeurs évoqués par la quasi-totalité des personnes rencontrées. Il est notamment question de dégradation du quartier, d'un quartier « pas bien », pas pour les enfants<sup>165</sup>, « difficile », en raison notamment de la présence sur la voie publique et dans deux immeubles enquêtés, de groupes de jeunes hommes qui boivent et potentiellement se livrent à divers trafics. Ce sentiment d'insécurité est certainement renforcé par le fait que pour les habitants d'immeubles insalubres, le logement ne joue plus un rôle de protection vis-à-vis de l'extérieur, avec nous l'avons vu de nombreuses intrusions dans les parties communes des immeubles, intrusions qui amènent, au pied de la porte, un sentiment d'insécurité.

Dans l'espace public, les problèmes de sécurité semblent parfois toucher plus certaines communautés, à l'instar de ce Pakistanais qui nous raconte en français, que le quartier n'est « *pas bon* » en raison des vols, et nous explique plus tard ne pas pouvoir sortir le soir : « *But here too much problems, if I go outside at night, 8 or 9 o'clock it's not possible to come here. Person stolen telephone, many problem here*<sup>166</sup> ». En effet, deux membres de

---

165 « *Je ne veux pas que les enfants grandissent ici* », entretien, femme, 9 rue Auguste Delaune.

166 Entretien avec un homme pakistanais, rue Auguste Delaune, février 2016.

l'association des commerçants parlent des problèmes de trafics sur le quartier et au fait que les trafiquants « *s'en prennent au Pakistanais, aux Indiens, aux gens faibles. [...] Ils se mettent à dix dessus*<sup>167</sup> ». Les seuls points positifs du quartier évoqués sont son accessibilité (la gare, les tramways), et le fait que tout se trouve à proximité (marché, commerces, églises, etc.) et à l'ouverture tardive des boutiques. Ce non-attachement voire ce rejet partiel est confirmé par l'enquête réalisée par des étudiants de L2 et Master en 2015 avec bien entendu des exceptions liées en général à la durée de résidence dans le quartier. Il établit une nette différence avec nos résultats de recherche à Ivry où ce sentiment d'insécurité est peu présent, la saleté est également peu évoquée comme facteur répulsif.

A Ivry, la plupart des personnes enquêtées expriment une volonté nette de demeurer à dans la commune. On l'a vu dans la partie hospitalité, l'attachement est fort en raison de la disponibilité de lieux publics et associatifs de soutien, de conseil et d'orientation, mais aussi de la proximité de Paris. Le dernier lieu d'hospitalité en date est la maison de quartier ouverte en 2016 qui va mettre en place un service spécial de conseil sur l'habitat dégradé : « (...)  *dans les demandes d'écrivains publics, de problématiques rencontrées, quand les gens viennent et se confient à nous, en tous cas il y a énormément de problèmes d'habitat indécents. Enfin dans le quartier quoi... Y compris avec beaucoup de personnes qui ont fait les démarches, pour un certain nombre. Mais où, ensuite... Les préconisations aux bailleurs ne sont pas forcément respectées, donc il faut ressaisir le tribunal, ressaisir le service, enfin le secteur « hygiène - insalubrité », alors qu'il y a déjà un rapport. Et puis on a constaté aussi un durcissement au niveau des accords Dalo, en tous cas ces derniers mois. Alors c'est peut-être parce qu'il y avait la présidentielle après, mais... En tous cas beaucoup de personnes pour qui il y avait très clairement des problèmes d'insalubrité, et qui n'étaient pas vraiment prioritaires au-dessus du Dalo, suite à leur demande.. » (interview avec la responsable de la maison de quartier). L'engagement de la mairie en faveur d'une politique d'accueil, régulièrement rappelée par les élus, semble être bien perceptible en particulier par les locataires de logements insalubres qui se sentent autorisés, en particulier dans le cadre de la Zac, à demander un logement social,*

---

167 Entretien avec deux membres de l'association des commerçants du centre-ville, avril 2016.

même si au final pour les expulsés ou les personnes mises à la rue, l'absence de papiers ou de travail stable peut aussi conduire les services de la ville à se replier sur le 115.

Une mobilisation sur un immeuble particulièrement dégradé de la rue Maurice Gunsburg a été notable en 2015 : 23 chambres étaient louées par un marchand de sommeil (locataires marocains mais aussi quelques algériens et deux égyptiens) à des prix exorbitants si l'on considère que l'immeuble était totalement insalubre et menaçant la sécurité des occupants (420€ pour le logement de Mme K., pour une surface de 15m<sup>2</sup>). Les occupants ont presque tous été relogés en 2015 notamment dans de nouveaux logements sociaux à Ivry confluences lorsque leur sort a été publicisé par des personnes et groupes de soutien. A ce jour, trois personnes occupent encore des chambres et n'ont pu être relogées en raison semble-t-il de leur absence de papiers permettant d'assurer une entrée dans le logement social. On peut faire l'hypothèse que la publicisation et le soutien font une différence de taille dans la capacité à assurer le suivi du relogement. Cette posture institutionnelle s'appuie sur un autre élément de discours, celui de la dénonciation des marchands de sommeil, responsables, avec les propriétaires incriminés, de la dégradation. Les premiers sont évidemment davantage visés : *« il y a des situations après de, plutôt dans les mono-propriétés où il y a des propriétaires véreux quoi. Ce que l'on a connu au 59 rue Gainsbourg où à d'autres endroits dans la ville, ou au 10 rue Pierre Rigaud où, voilà il y a des gens qui exploitent honteusement la crise du logement. Et pour éviter que des personnes ne se trouvent en situation irrégulière et en recherche de logement. Donc cela c'est les deux, c'est les deux jambes du, les deux origines du projet (avec la disponibilité foncière) »* (élu à l'urbanisme).

Enfin à Belleville, le profond attachement des habitants à leur quartier, identifié par une enquête réalisée à l'automne 1989, dans un cadre pédagogique<sup>168</sup>, est confirmé deux ans plus tard par l'étude d'Act Consultants qui montre que si la plupart des ménages interrogés manifestent le désir de voir l'immeuble où ils résident remis en état, 80% d'entre eux souhaitent pouvoir continuer à vivre dans le quartier (Van de Walle, 1991, p.80-81). Aujourd'hui, chez les mal-logés de Belleville, migrants récents hébergés par des proches, souvent en foyer, l'attachement au quartier demeure palpable. Au-delà des

---

168 La Bellevilleuse : rapport d'activité, exercice 1990, p.3-4.

aménités de la ville-centre et de la sécurité procurée par les liens familiaux ou d'interconnaissance à l'origine de leur installation, les enquêtés font état du soutien qu'ils y trouvent et tout particulièrement de la tolérance à leur égard manifestée par les autres habitants (Touré, 2017). C'est cette tolérance qui conduit, par exemple, une enquêtée ivoirienne à refuser un logement social par crainte de s'éloigner d'un quartier où le regard des autres, subi à Neuilly dans le restaurant où elle a longtemps travaillé, ne pèse pas.

### **IV.3. Des mobilisations « pour » les exclus du relogement et « des » personnes impactées**

L'un des points aveugles de ces opérations (Pnrqad ou Zac) est le nombre de personnes impactées et relogées ou devant être relogées. Le comptage est malaisé de la part des Mous en raison de la diversité des statuts d'occupation des occupants, sous-locataires et squatters mais également sans-papiers ayant tendance à refuser de répondre aux questions. Les chiffres sont par ailleurs rarement communiqués et lorsqu'ils le sont, sont au centre (à Ivry) de débats et de conflits. Une revue de projets de fin 2014 faisait état de « près de 250 logements » concernés en phase 1 tandis qu'en se basant sur les listes préfectorales on obtiendrait un chiffre d'environ 400 ménages expropriables. Sur cette base l'association Appuii avait calculé que, en extrapolant le nombre de locataires, cela devait représenter pas loin de 700 ménages au total. Ces chiffres demanderaient à être vérifiés dans la mesure où les personnes visées en phase 2 et 3 (à venir) n'ont pas été prévenues de l'expropriation (parfois malgré leurs demandes répétées), et que le périmètre lui aussi est évolutif.

#### **IV.3.1. Le talon d'Achille du relogement**

Une partie des habitants du parc insalubre traité dans le projet d'aménagement à Saint-Denis est exclue des procédures de relogement. En effet, la ville ne reloge que les personnes juridiquement éligibles, c'est à dire les personnes avec un titre d'occupation ou de bonne foi, et fait une offre de relogement à titre social aux ménages avec enfants.

De plus, si la quasi-totalité des ménages délogés sont éligibles au logement social, ces logements sociaux ne représentent que 30% du total du parc reconstruit prévu sur place. Les squatteurs et célibataires, souvent sans papiers sont ainsi exclus des procédures de relogement mais également les ménages aux conditions de ressource insuffisantes. Les critères d'attribution sont ici beaucoup moins clairs que dans le reste des programmes Anru.

Or, les squats ont été nombreux à Saint-Denis dans le parc insalubre (même si de nombreuses évacuations ont eu lieu depuis dix ans). Par ailleurs, la préfecture a évacué deux immeubles compris dans le projet en décembre 2011, en raison de risques pour la sécurité des habitants. Ainsi, de nombreuses personnes se sont retrouvées à la rue, suite à des évacuations et/ou en l'absence de proposition de relogement.

#### **IV.3.2. des mobilisations ponctuelles sur des enjeux peu lisibles et peu dicibles**

Plusieurs mobilisations importantes ont eu lieu pour tenter d'obtenir l'hébergement et le relogement des personnes expulsées notamment rue Gabriel Péri. Ces personnes à la rue ont notamment occupées l'espace public en installant des campements. Le parvis abrité devant le centre administratif de la municipalité de Saint-Denis a ainsi été occupé à plusieurs reprises et pendant de longs mois. L'une des luttes les plus dures de ces dernières années concerne deux immeubles rue Péri évacué en juin 2013 dans le cadre du projet urbain et en grande partie squattée par des hommes célibataires. Ces derniers ont occupé le parvis du centre administratif pendant plus de six mois : ils ont été évacués à plusieurs reprises et s'y sont réinstallés. Des manifestations de soutien, organisant un tour du centre-ville ont été organisées à cette occasion. Une partie des militants impliqués auprès de ces ménages sont aussi à l'origine de l'ouverture du squat militant Attiéké, lieu de vie pour des personnes évacuées mais aussi centre social autogéré. L'Attiéké, ouvert à l'automne 2013 a été évacué en août 2017, après une longue bataille juridique. Ainsi, l'absence de solutions de relogement pour des personnes évacués dans le cadre du projet urbain peut donner lieux à d'importantes mobilisations, lorsque habitants et militants se mobilisent, mais elle peut aussi engendrer une dispersion et en quelques sortes une évaporation des ménages quand

l'évacuation se fait sans bruit. Ainsi, une famille romano-pakistanaise rencontrée pendant l'enquête de terrain au printemps 2016, et qui avait exprimé le souhait et l'espérance d'être relogée n'a pas accepté l'hébergement proposé en hôtel suite à l'évacuation de l'immeuble selon le récit de la responsable du projet. Y-a-t-il eu incompréhension ? Les perspectives d'un long séjour en hôtel (avec tous les inconvénients comme le fait de ne pas pouvoir cuisiner, s'installer, etc.), ont-elles découragé la famille ?

Si les élus de Saint-Denis sont sensibles aux conditions de vie des plus précaires, les luttes sur le logement sont plus complexes et moins unanimes que celle pour les papiers. En effet, comme le note l'ancien directeur de cabinet, « *la distinction c'est que les papiers c'est un rapport de force avec l'Etat et la loi (Pasqua, Debré...), avec une position idéologique (ça coûte rien les papiers), ce qui est en cause ce n'est pas un bien matériel c'est une carte en plastique<sup>169</sup>* », or les luttes du logement en raison de la pénurie, met des publics en concurrence. Ainsi, plus à l'aise avec la question de l'obtention de papiers, qui permettent notamment aux personnes d'accéder au logement social, les élus de Saint-Denis, ont remis en avant leur soutien aux sans-papiers via des parrainages<sup>170</sup>, notamment pour les expulsés de l'avenue du président Wilson à La Plaine Saint-Denis toujours sans solution et tous sans-papiers.

La sélection des immeubles à démolir dans le cadre du PIG et de la ZAC – à Ivry- s'inscrit quant à elle dans une vision controversée du projet urbain. Il serait inexact de dire que toutes les démolitions de la Zac se sont arrêtées sur des immeubles insalubres. Selon le service habitat, les trois-quarts des immeubles ont été ciblés ou correspondaient à un ciblage en fonction de leur niveau de péril ou d'insalubrité mais le reste comme le 46 rue Molière « *aurait pu bénéficier d'une réhabilitation, mais en fonction du projet urbain qu'on développait sur l'îlot, a dû être démolit. Il y avait un peu les deux...* » (technicien, service habitat). Il s'agit bien entendu aussi de voir comment la configuration de l'immeuble et de l'îlot permet aussi selon le cas, de « *recupérer suffisamment de charge foncière pour l'îlot* » comme le 59 rue Gainsbourg.

---

169 Entretien avec le directeur de cabinet de la ville de Saint-Denis, octobre 2014, terrain de thèse Mathilde Costil.

170 « Le parrainage en soutien aux sans-papier », Linda Maziz, Journal de Saint-Denis, 12 septembre 2017.

Dans ce projet mille-feuilles, la ZAC coïncide avec la dévolution de l'acquisition foncière à un aménageur, la Sadev, qui va accélérer le processus en rachetant un certain nombre d'entreprises et de logements ou immeubles vétustes. Du point de vue de la municipalité, le rachat des lots à l'amiable par la Sadev permet d'éviter les expropriations. Cette opposition a été manifeste dans le cas de la rue Lénine où trois immeubles considérés comme insalubres ont été ciblés par la mairie. La mairie met en avant l'impératif de cette acquisition car les immeubles ne peuvent être selon elle remis sur pied « *c'est un gouffre de travaux* » d'après un responsable tandis que pour les associations et collectifs mobilisés (Ivry sans toit, CLCV, l'équipe de rédaction du journal Charivary...) en 2015 la ville exagèrerait l'état de dégradation des immeubles pour les racheter à un prix inférieur à leur valeur marchande. On retrouve ici une forme de critique du projet qui n'est pas sans rappeler, avec moins de force cependant, celles d'un Centre Ville pour Tous à Marseille et des occupants menacés par le Programme de restauration Immobilière dans les années 2000 : justifiant l'intervention des pouvoirs publics sur les parties communes mais pas à l'intérieur (Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2007).

Les locataires ou certains occupants sans titre passent dès lors avec l'aménageur une convention d'occupation précaire qui totalise 20% des logements enquêtés dans les îlots ciblés par l'expropriation en phase 1<sup>171</sup>. Les immeubles préemptés par la ville ont à cette occasion aussi été rétrocédés à la Sadev qui a fait aussi du logement-tiroir, en y mettant provisoirement des ménages délogés, ce qui lui permet d'éviter de payer des frais de gardiennage. D'aménageur, la Sadev devient aussi bailleur transitoire sans que les ménages interrogés –et du fait de leur situation également transitoire - n'arrivent à les distinguer d'un bailleur ordinaire ou de la municipalité. Ce point est important à souligner dans la mesure où les occupants de ces baux précaires ne reçoivent pas de quittance de loyer mais une facture et n'étant pas considérés comme locataires en titre, ne sont plus éligibles en théorie au relogement. Ceci fait dire à un militant lors d'une réunion sur la charte de relogement « *actuellement, ce sont de purs rapports de force, c'est le far ouest, la Sadev fait n'importe quoi* ». Quant à lui, le service foncier de la mairie met de son côté en avant le fait que certes ces contrats sont précaires au sens où ils

---

171 Source : enquête Appui-Paris 8.

sortent des dispositions de 1989 relatives au contrat d'habitation ou de la loi de 1953 en matière de bail commercial mais ils mettent en revanche en œuvre la possibilité de renouvellement de ces contrats et pratiquent des prix plus faibles que les contrats « classiques ». La ligne de la mairie consiste à souligner que, avec la Sadev, ils ont profité de cet état transitoire pour promouvoir de l'activité culturelle, notamment le Soft rue Pierre Rigault « *on cherche des aménageurs qui sont capables de faire ça...pour que Ivry soit un endroit pour d'autres cultures, plus alternatives (...) et si dans les trois ans ils y arrivent on va se dire « voilà, les personnes sont capables de gérer ces choses là et on ne va pas mettre une entreprise de gestion pourrie qui va faire du fric... »*<sup>172</sup>.

Indépendamment de cet élément, le projet Ivry confluences a donné lieu à une controverse nourrie avec l'association Ivry sans toit et d'autres associations et collectifs mobilisés sur ses finalités (avec un soutien ponctuel du PC et de Europe Ecologie) sur la thématique de la gentrification/mutation radicale d'un quartier populaire mais aussi absence de perspective de maintien sur place. Le droit au maintien apparaît vraiment comme le talon d'achille des revendications. Un élément complémentaire des échanges houleux concerne la possibilité de rester sur le quartier. Ces ménages comme ceux impactés principalement par les démolitions d'immeubles dans le cadre de la Zac sont-ils en effet éligibles au logement social ? La question se pose différemment qu'à Saint-Denis car le périmètre de projet étant très vaste il permet de proposer un programme de construction neuves diversifiées. Pourtant, la question du relogement reste constamment posée par les groupes mobilisés. A raison si l'on en croit les diagnostics du service habitat, du Pacte et de l'association Appuii qui montrent l'importance de la population précaire dans les îlots impactés. Le service habitat note la présence assez récente de ménages qui ne peuvent plus rentrer dans les demandes PLAI (le logement social le meilleur marché) car se situant en dessous du seuil de pauvreté. « *(...Ces gens là ne peuvent plus accéder au logement social. Mais ils habitent sur Ivry port, ils sont dans une Zac, on doit les reloger, pour nous ça va être très très compliqué »*.

Dans l'affichage du programme Ivry Confluences est soulignée la dimension de mixité fonctionnelle avec 50% de logements neufs et 50% d'activités. Parmi ces 50% de

---

172 Entretien avec deux responsables (services foncier et habitat), Vendredi 27 mars 2015, Flavia Leone et Alvand Sanjabi.

logements, 40% sont du logement social. Mais la difficulté réside dans le fait que la population des ménages relogés est globalement éligible au Plai dans sa grande majorité alors que la part de ce financement ne représente que 10% des constructions HLM (65% dans l'enquête Appuii). La mairie souhaiterait obtenir 15% mais -et techniciens comme élus le répètent souvent- la Drihl ou « l'Etat » font blocage pour éviter une reconcentration de logement social sur place.

L'autre arme de la mairie qui a permis de désamorcer un certain nombre de conflits consiste à proposer des prix maîtrisés à l'accession à la propriété. Ces prix seraient ouverts en priorité aux résidents et salariés d'Ivry, à un prix de 3300/m<sup>2</sup> (pour prix de sortie de 5000€ en neuf classique). L'alignement de la position entre mairie et aménageur semble là abouti. Selon l'ex. directeur de la Sadev *« ce système de prix, qui est très encadré à Ivry, avec trois niveaux dont un niveau qui est niveau le plus bas qui est destiné justement aux personnes impactées, aux personnes impactées donc du territoire (...) et une fois que la construction est faite, la personne impactée va occuper son nouveau logement. Et ça, je crois qu'il y a pas d'égal. Je n'ai jamais vu un modèle aussi...qui prend en compte à ce point les impactés...ça par contre, je trouve que c'est un truc formidable. Bon après effectivement, il y a toujours des gens qui...on peut tout entendre mais moi je vous donne vraiment le...l'approche de sentiment du professionnel qui a fait plusieurs opérations d'aménagement »*.

Cette question du maintien sur place et du relogement constitue le talon d'Achille de la critique du projet urbain avec les expropriations qui y sont associés. Nos observations récurrentes dans les instantes participatives initiées par la commune montrent cependant que ces revendications ne sont pas entendues ni relayées par la majorité des autres résidents impliqués localement, notamment dans le cadre du comité de quartier d'Ivry Port, même si à certains moments « de crise » le message d'Ivry sans toit a pu être relayé en dehors ou au travers de comités tels que Passerelles (sur Ivry port Nord). Le comité de quartier s'intéresse au projet Ivry Confluences en ce qu'il modifie substantiellement les caractéristiques morphologiques et sensibles du quartier. Un atelier de réflexion architectural a pris place sous la houlette de deux de ses membres. Mais lorsque, en 2015, des groupes de travail se sont constitués, le lien social et la question des circulations (au demeurant très compliquées en raison des travaux) ont

attiré le gros des participants tandis que celui sur les expropriations restait vide, à l'exception de ses initiateurs. Ces décalages d'intérêt s'expliquent bien entendu par le niveau distinct de « concernement » des acteurs mais également par la sous-représentation notable des classes populaires et des personnes migrantes récentes, les plus nombreux à être logés dans les immeubles et îlots impactés, dans les instances de la démocratie participative. Une des anciennes responsables du comité de quartier témoigne d'ailleurs du désintérêt « des services » pour la concertation, le cas d'Ivry n'étant pas en cela isolé, qui trouvent que cela ralentit le projet. *« Bon, c'est un peu un grand rendez-vous manqué cette affaire...sur un projet de cette ampleur. Mais après sur les questions d'insalubrité, on n'a pas, on n'a pas touché ces gens-là dans les réunions de quartier, ça c'est sur. Enfin...je vois qu'il y a une ou deux familles dont je sais qu'elles ont ces problèmes là, mais bon elles sont pas venues, elles n'ont pas parlé, elles sont reparties enfin voilà. Mais par contre c'est un public que touche beaucoup la nouvelle maison de quartier (...).*

### **Encadré 13 : Un Centre-Ville Pour Tous**

*« Faire respecter le droit des habitants à vivre au cœur de la ville de Marseille dans des conditions conformes à la dignité et à la décence »*

#### **David Mateos Escobar**

En 1999, alors que les quartiers centraux de Marseille sont plongés dans un long processus de dévalorisation et de dépeuplement, la municipalité de Jean-Claude Gaudin s'engage dans une politique de réhabilitation « agressive » au Panier, Belsunce et Noailles, à travers plusieurs procédures (OPAH, PRI) données en concession à deux sociétés d'économie mixte, *Marseille Habitat* puis *Marseille Aménagement*. Leur mise en œuvre interpelle un petit groupe d'individus bien informés, inquiets de l'exclusion des populations (les plus pauvres et/ou d'origine étrangère) ainsi que du manque de transparence et de dialogue. Dans ce contexte ont lieu les premiers pas d'une action collective qui trouve dans la constitution en association loi 1901 (dépôt des statuts en septembre 2000), un moyen d'agir en justice et auprès des administrations, ainsi que d'organiser et animer des actions d'information et de formation en relation avec son objet, précisé par l'article n°2 de ses statuts : *« Agir pour faire respecter le droit au*

*logement et le droit des habitants à vivre au cœur de la ville de Marseille dans des conditions conformes à la dignité et à la décence, et tout autant soucieuses de l'existence et de la qualité des services et des espaces publics de proximité. Il s'agit en particulier de porter l'attention sur trois enjeux : la concertation et l'information des habitants, la lutte contre les pratiques illicites dans le domaine de l'habitat, l'exigence de diagnostic et d'évaluation des politiques publiques. » (Un Centre-Ville Pour Tous 2000).*

Parmi les membres fondateurs (fonctionnaires et consultants en urbanisme, en poste ou à la retraite), les dérives sociales et économiques des PRI à Nice et Toulon sont connues. Ils agissent alors pour rompre la confidentialité des conclusions des contrôles et audits menés par la Chambre Régionale des Comptes PACA en 1998 sur la concession du PRI Panier par *Marseille Habitat* et pour alerter les décideurs et l'opinion sur l'instrumentalisation de la procédure et sur l'utilisation des fonds publics (Un Centre-Ville Pour Tous 1999). D'autres membres fondateurs, impliqués sur le terrain de par leurs activités professionnelles (traduction et interprétation, travail social), accompagnent des groupes de résidents d'hôtels meublés, âgés et immigrés, devant la justice où ils dénoncent des situations intolérables en termes de conditions d'habitat et de respect des droits des occupants à l'information et au relogement. Plusieurs mécanismes d'éviction sont mis au jour (Un Centre-Ville Pour Tous 2002) : les acquisitions d'hôtels meublés par le concessionnaire *Marseille Aménagement* conduisent presque systématiquement à évincer les locataires sans solution de relogement. L'association estime qu'entre 300 et 600 ménages ont ainsi été évincés entre le milieu des années 1990 et la fin des années 2000. Des actions en justice sont engagées : la Ville de Marseille et des gérants d'hôtels meublés sont sommés de reloger les occupants dans le cadre de travaux de réhabilitation; l'inaction des acteurs publics est brisée quant à la prise de mesures imminentes de mise en sécurité des habitants et d'interdiction de louer sans travaux d'amélioration.

Ainsi se façonne progressivement une posture collective singulière d'*experts-militants* qui accroît la visibilité de l'association et la légitimité des valeurs qu'elle défend : réhabiliter *avec* et *pour* les habitants existants ; agir *avec* et non pas *à la place de* ; agir et communiquer sur des faits concrets, observables et vérifiables. L'autonomie financière totale (adhésions et bénévolat) est vue comme garante d'une indépendance d'action et de parole. En 2004, cette posture se consolide autour de l'irruption d'un conflit rue de la

République qui oppose près de 500 locataires et *Marseille République*, filiale du fond d'investissement *Lone Star Funds* (détient 1300 logements sur près de 5000 dans le périmètre de l'OPAH) qui annonce le non-renouvellement massif des baux pour cause de « travaux lourds et imminents » (Berry-Chikhaoui, Deboulet, 2007).

Il s'agit d'une « opération privée d'initiative publique » (Dubois et Olive 2002) qui s'inscrit dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée à travers une procédure d'OPAH-Renouvellement Urbain et qui fait l'objet d'investissements publics massifs (subventions à l'amélioration de l'habitat, réaménagement des espaces publics, mise en place d'une ligne de tramway, construction d'un bassin de rétention et d'un parking). La programmation des logements repose sur une convention d'OPAH (avril 2002) et sur une série de protocoles d'accords conclus entre les deux grands propriétaires privés et les acteurs publics (juillet-mars 2001) concernés qui prévoient une ventilation des logements réhabilités en trois tiers entre logements sociaux, intermédiaires, libres.

Après une période de « gestation du problème » entre 2001-2004, une mobilisation prend forme et accompagne l'émergence du *problème de la rue de la République* (Borja 2013). Interpellés par des résidents, un traducteur-interprète, un économiste à la retraite, une artiste-photographe et un jeune chercheur tiennent une permanence pendant près de deux ans. Elle devient « un lieu de rencontre où l'on prend ou donne des "nouvelles", où se traitent en public les problèmes de chacun » (Borja, Mateos Escobar, et Dippel 2016), où l'on apprend à faire face aux pressions (résiliations, contestations de la légalité des baux régis sous la loi de 1948 ; « menaces » et « intimidations » relatives aux futurs travaux, « soudoiement » des locataires pour obtenir leur départ ; abandon et dégradation des immeubles ; « harcèlement quotidien » pour obtenir des locataires une demande de relogement en logement social (*idem*). Dans un premier temps, la justice devient l'« horizon de régulation » du dispositif : il s'agit d'informer les locataires pour faire respecter leurs droits en créant des jurisprudences (*idem*).

L'exposition du conflit dans la sphère publique (manifestation, médias, travaux scientifiques) suscite des réactions du comité de pilotage de l'OPAH qui, sous l'impulsion du préfet de région Christian Frémont (mars 2005), exerce sur *Marseille République* des pressions pour garantir le relogement et la production de logements sociaux contractés. De ce fait, le relogement est vu comme une victoire de l'action collective. Les

négociations avec des locataires, désormais « *suffisamment au fait de leur droit pour faire "leur propre choix" et être en position de force* » (Borja, Mateos Escobar, et Dippel 2016) sont ainsi rendues possibles. Dès lors, l'action associative se limite à un accompagnement du relogement et la mobilisation finit par s'évaporer (Un Centre-Ville Pour Tous 2009a).

La mise en route des processus de relogement rue de la République et dans les PRI marque la fin d'une période de l'action de l'association (Un Centre-Ville Pour Tous 2008). En cette fin de décennie, le contexte est à la réduction des évictions, la faillite du *Fonds IV* de la banque *Lehman Brothers* (septembre 2008) met à l'arrêt l'opération d'*Atemi* (repreneur de *Marseille République*) et la clôture des concessions des PRI s'ouvre sur la réorientation de l'action publique pour le centre-ville (délibérations municipales : engagement renforcé pour le centre-ville, création de l'Opération Grand Centre-ville, création de la SPLA SOLEAM).

Dans ce contexte, des membres du groupe « veille » (un économiste à la retraite, un architecte et deux étudiants en géographie) mettent en place une enquête de terrain sur le PRI Noailles qui révèle un bilan mitigé des réalisations en termes quantitatifs et qualitatifs (Un Centre-Ville Pour Tous 2009b; Un Centre-Ville Pour Tous, Guiraud, et Mateos Escobar 2010) et qui rappelle aux pouvoirs publics leurs responsabilités dans l'évaluation des opérations. L'effort d'interpellation engagé en 1999 se solde par la saisie de la Chambre Régionale des Comptes de PACA qui auditionne l'association au cours de ses contrôles et audits sur les relations entre *Marseille Aménagement* et la *Ville de Marseille*, qui aboutissent à la dissolution de la SEM et à la condamnation de certains de ses administrateurs (Chambre Régionale des Comptes PACA 2013).

En s'appuyant sur l'agrément préfectoral reçu en 2009 (*association locale d'usagers*, article L121.5 du Code de l'Urbanisme), les membres du groupe « habitat » (fonctionnaires et consultants en urbanisme, en activité ou à la retraite) se lancent dans un effort d'anticipation en participant à l'élaboration des principaux documents de planification (PADD, SCOT, PLH, PLU). La réduction structurelle de l'offre du parc social «de fait» dans le centre-ville sans reconstitution d'une offre de logements accessibles (publics ou privés) apparaît comme un enjeu central. Les moyens mis à disposition par le PLU pour atteindre les objectifs du PLH en termes de production et de rééquilibrage spatial des logements sociaux, jugés insuffisants, le PLU de la ville est attaqué en justice

(décembre 2013) mais le Tribunal Administratif rejette le recours, ne s'estimant pas compétant pour juger sur la mise en œuvre de la « mixité sociale ».

Les travaux et les transactions reprennent rue de la République. La lenteur de l'opération et le désengagement des pouvoirs publics dans son encadrement et son évaluation interpellent l'association qui mandate en 2015 des membres actifs (fonctionnaires à la retraite et en activité, économistes à la retraite, jeune chercheur) pour réactualiser, par un travail d'enquête sur le terrain, ses connaissances sur l'avancement de la réhabilitation et sur l'occupation commerciale et résidentielle de la rue (Un Centre-Ville Pour Tous 2015). La persistance d'une vacance résidentielle et commerciale préoccupante rouvrent les débats sur le devenir de la rue. Cette enquête est prolongée fin 2016 par la mise en place d'une collaboration en cours avec le monde universitaire autour de l'enquête ENCRE (Enquête Cadre de Vie et Résidents), qui cherche à caractériser les résidents de la rue et à pourvoir des éléments de connaissance sur leur mobilité résidentielle, niveau de satisfaction et pratiques quotidiennes.

Face à la réorganisation de l'action publique municipale, à la reconfiguration des modalités de l'action collective et du tissu associatif local, mais aussi à l'essoufflement de ses forces vives et au difficile renouvellement de ses instances décisionnelles, *Un Centre-Ville Pour Tous* se cherche depuis plusieurs années. Suite à un long processus interne, un nouveau conseil d'administration se constitue début 2017 et œuvre depuis à la mise en place d'un projet collectif renouvelé, que seul le temps mettra à l'épreuve.

Un autre motif de controverse tient au nombre de ménages impactés par le projet et à leur statut d'occupation. Dans les réunions préparatoires à la mise en place d'une charte de relogement et d'une commission de conciliation (qui n'a en fait jamais débouché concrètement) entre la mairie, Ivry sans toit et un syndicat d'usagers et habitants, la CLCV, plusieurs dimensions ont pu être discutées, d'ailleurs souvent de façon très houleuse. Comme dans chaque opération associée à des expropriations, le prix fixé par France Domaine apparaît insuffisant pour racheter un logement équivalent dans le quartier. La chargée d'opérations relogement de la mairie le reconnaît d'ailleurs, qui juge l'indemnisation de l'aménageur « *ridicule* ». La question des prix maîtrisés est souvent utilisée par la mairie pour justifier de son souhait de voir les résidents actuels rester sur place tandis que les résidents mobilisés soulignent que ces prix leur sont

encore inaccessibles, expropriés ou non et surtout « *le préjudice pour les commerces, propriétaires et locataires qui n'ont pas les moyens* ». L'idée que de nombreux propriétaires n'ont « pas les moyens » d'assumer le coût de la propriété revient dans de nombreux entretiens avec des élus ou services techniques. Le changement de statut d'occupation est ainsi vu comme un avantage ou un bénéfice indirect de l'opération alors qu'il apparaît comme une forme de déclassement matériel et symbolique pour nombre de personnes concernées. L'élus à l'urbanisme explique cet argument opposé à une des associations « *Il y a peut-être des propriétaires pour qui ce serait mieux, dans leur situation de redevenir locataires, d'être indemnisé et puis, voilà d'avoir un peu de sous pour voir devant eux* ». *Parce qu'en vérité être propriétaire cela a un coup. Quand on considère que l'on a rien à payer, mais certes on n'a pas de loyer à payer mais il y a des investissements. Et plus la copropriété est ancienne, plus ses coûts sont importants. Et des cas de copropriétés dégradées il y en a, il y en a beaucoup en France. Donc il y a ces situations là (...)* ».

Les personnes qui ne peuvent se reloger à ces prix, propriétaires occupants ou locataires, se voient proposer un logement social. « *C'est un mal pour un bien d'être intégré à une Zac, parce que c'est des personnes qui vont pas attendre très longtemps avant d'être relogées (dans le parc social). Alors que nous dans notre politique d'attribution de droit commun, les gens c'est plus de 10 ans d'attente* ». Ce changement de statut d'occupation qui est perçu comme une avancée sociale par les élus et techniciens est au contraire vu comme une forme de déclassement social par les propriétaires occupants et plus encore, selon certains, pour les propriétaires bailleurs...

On pourrait citer le cas de cette femme, la cinquantaine, qui « pense » être en phase 2 ou 3, venue à Ivry par choix d'une municipalité communiste avant la naissance de ses enfants adolescents et qui a toujours refusé la dépendance à un propriétaire quand bien même ses revenus sont faibles et irréguliers. Même dans un deux pièces à trois, peu confortable, cette situation lui paraît infiniment plus adaptée à sa situation que de devenir locataire. Ce sentiment est assez largement partagé, rappelant la thèse de R. Habouzit (2017) sur la honte de ce changement de statut résidentiel dans les opérations de démolition de copropriétés privées dégradées dans la rénovation urbaine. Ce sentiment est également ici associé à l'idée d'une perte et d'un investissement également à perte pour céder la place à un projet destiné à d'autres « *tant que c'est pourri on peut y*

*habiter, maintenant que ça devient mieux on doit dégager* » formule le leader d'Ivry sans Toit à une réunion publique<sup>173</sup>. Pour les locataires en revanche, la perspective d'un logement social lorsque le logement occupé est petit voire inconfortable ou insalubre fait l'objet d'une véritable enjeu personnel de mobilisation. Seule préoccupe le risque de quitter Ivry, et surtout de devoir payer des charges supplémentaires. Dans l'enquête Appuii, 80% des personnes enquêtées expriment le souhait de rester sur Ivry, une ville qui -sans doute en raison de conditions d'environnement et de logement moins dures et au final de davantage d'aménités- ce qui contraste avec les enquêtes menées à Saint-Denis dans le secteur gare et Pnrqad, même si ces réponses n'ont pas été quantifiées.

Les prix maîtrisés se déclinent ainsi entre 3300/m<sup>2</sup> pour les expropriés tandis que les prix maîtrisés pour les Ivryens sont de 3800€/m<sup>2</sup>. La politique municipale veille aussi à ce que les prix de sortie sur le marché libre soient également maîtrisés et ne dépassent pas les 5000/m<sup>2</sup>. Une interview réalisée par A. Sanjabi avec un vendeur de la Cogedim montre cependant que les nouvelles réalisations les plus prestigieuses (le Quai aux grains), même avec ce prix de sortie le plus bas, ne drainent aucune clientèle d'expropriés (1% selon lui). Sur un autre plan, la municipalité a mis en place une forme de commercialisation où les Ivryens sont prioritaires durant deux mois sur l'achat, ce qui permettrait, selon l'élus à l'urbanisme, d'arriver à ce que les Ivryens représentent 50-60% des acheteurs. A défaut de permettre aux expropriés ou à leurs locataires évincés de pouvoir se reloger dans de l'accession libre sur le quartier, la politique d'accession offre donc certaines garanties de maintien de la ville « populaire » et de cette mixité qui semble en être, selon les élus, la marque de fabrique qu'ils ont cherché à maintenir dans le temps.

## **Conclusion**

Les quartiers enquêtés, qui se caractérisent par la forte proportion d'habitats potentiellement indignes, sont une porte d'entrée persistante, quoique plus faible (mais

---

173 Réunion avec la mairie sur la charte de relogement.

cela est difficile à évaluer) dans la ville pour les habitants les plus précaires et notamment les étrangers primo-arrivants. Ces quartiers et villes tremplins, lieux dynamiques et en mouvement, offrent un certain nombre d'opportunités aux nouveaux arrivés. Ainsi, l'habitat dégradé de ces quartiers est souvent une des premières étapes du parcours résidentiel de ces nouveaux migrants, et qui même insalubre, représente pour les ménages ayant un bail, une amélioration de leur statut résidentiel, nombreux sont ceux ayant d'abord été hébergés chez des proches ou des connaissances auparavant. Ainsi, ce sous-marché du logement permet-il une installation, aussi précaire soit-elle dans les quartiers populaires et anciens de la métropole parisienne. Or, la métropolisation et les politiques de résorption en direction de cet habitat tendent à réduire les possibilités d'accueil de ces quartiers. Si les habitants de ces quartiers y sont plus ou moins attachés selon les terrains, tous perdent ou perdront la centralité et la bonne liaison au cœur de la métropole que leur procure le fait d'habiter dans ces quartiers. Ainsi, et alors que l'habitat de faubourg, dégradé a longtemps été une porte d'entrée majeure pour les personnes en situation de précarité, ces « portes d'entrée » se déplacent dans les lotissements des quartiers plus périphériques avec le fort développement de ce qu'on appelle la division pavillonnaire ces dernières années<sup>174</sup>. Celle-ci qui se caractérise par la division « *après des travaux sommaires, en cinq ou six studios ou deux pièces et y entassent autant de familles qui paieront chacune 600 euros par mois pour 15 malheureux m<sup>2</sup><sup>175</sup>* » et fait l'objet depuis septembre 2017 d'une politique de la région Ile-de-France pour tenter d'enrayer ces pratiques. Mais, notons que les évolutions sociologiques de ces quartiers ne sont pas linéaires, et que des phénomènes comme la gentrification ou la paupérisation peuvent tout à fait être concomitants comme l'observe Anaïs Collet à Montreuil, ou une étude récente sur le centre-ville de Saint-Denis (Demoulin et al., 2016) et comme le laissent présager les dernières analyses du secteur études locales de la ville de Saint-Denis. Ces dernières montrent que l'écart entre les plus pauvres et les plus riches s'accroît et que les 10% les plus pauvres le

---

174 « L'Institut d'aménagement d'urbanisme d'Ile-de-France estime que 2 000 « nouveaux logements » ont ainsi, entre 2001 et 2011, été créés chaque année à partir de 770 maisons. En Seine-Saint-Denis, cette « division pavillonnaire » touche une maison sur cent, mais déjà plus de 25 % de l'offre locative nouvelle de Neuilly-Plaisance, Gagny ou Epinay-sur-Seine et jusqu'à 38 % de celle de Montfermeil » comme le note Isabelle Rey-Lefebvre dans un article du journal Le Monde, le 5 septembre 2017 « L'Ile-de-France s'attaque aux marchands de sommeil ».

175 « L'Ile-de-France s'attaque aux marchands de sommeil », Isabelle Rey-Lefebvre, Le Monde, le 5 septembre 2017.

deviennent encore plus (Bellavoine et Turpin, 2014, p. 46-47). De la même façon les indices de disparité sociale se multiplient également à Ivry port entre des groupes d'habitants dont les pratiques (notamment vis-à-vis des instances de démocratie locale) mais aussi la fréquentation des équipements ne reflètent pas tant la « mixité » dont parle les acteurs locaux que des écarts grandissants dans les trajectoires résidentielles et les aspirations, qu'il s'agisse des « *catégories socio-professionnelles « plus plus » présentes dans tous les programmes d'achat, c'est une évidence* » (selon une employée municipale) et les classes populaires fragilisées par des problèmes d'accès au droit, de santé accentués par l'indécence du logement ou des revenus incertains. Le quartier tremplin continue en partie à jouer son rôle, mais davantage pour les ménages qui ont pu quitter des logements insalubres ou exigus pour aller dans le logement social (nouveau) dans le quartier que pour des nouveaux arrivés pour qui l'offre s'est réduite en raison des démolitions en cours ou à venir.

# Chapitre 6 - Les hôtels meublés, ou le devenir d'un parc social de fait menacé

**Virginie Baby Collin & Assaf Dahdah**

**Avec la participation de Florence Bouillon, David Mateos Escobar, Hélène Jeanmougin, Johanna Lees, Mathilde Costil et Claudette Lafaye**

## **Introduction**

Parmi les ressources dont bénéficient les quartiers tremplins pour les populations précaires, de passage, récemment arrivées, il existe un parc de logements bon marché de piètre qualité, au sein duquel se nichent les hôtels meublés. Attestés de longue date comme logements de passage pour les populations (migrantes ou non) en transit par Marseille (comme le montre au XIX<sup>ème</sup> siècle le travail de Regnard, 2016), mais aussi dans d'autres grandes villes de France (à Paris, voir les travaux de référence de Barrère et Lévy-Vroelant, 2012 ; Faure et Lévy-Vroelant, 2007), les hôtels meublés constituent un parc en voie de disparition.

Ces établissements commerciaux sont soumis au code du commerce, aux exigences des ERP (établissements recevant du public) en ce qui concerne les normes de sécurité, ainsi qu'aux règlements sanitaires départementaux<sup>176</sup>. Les propriétaires des murs y contractualisent avec les propriétaires des fonds de commerce un bail commercial. Pourtant, l'homologation comme établissement de tourisme, à laquelle se soumettent les hôtels classiques, n'est ici pas courante. Leur taille est variable, la capacité d'accueil variant en général entre quinze et vingt chambres, dans des immeubles anciens de trois à cinq étages le plus souvent. Les occupants peuvent être en contrat d'hôtellerie (ce qui implique des prestations – telles que les draps, le nettoyage des chambres, l'accueil) mais, le plus souvent, il s'agit d'occupants "permanents", réglant un loyer au mois,

---

<sup>176</sup> Ces règlements imposent des chambres de 9 m<sup>2</sup> minimum, une hauteur sous plafond de 2,20 m, une porte indépendante, une douche et WC pour 10 personnes minimum.

pouvant prétendre aux mêmes droits que des locataires d'un logement ordinaire, y compris aux allocations logement. Le prix des chambres y est peu élevé<sup>177</sup>, ce qui fait de ces lieux une ressource du parc de logements bon marché.

La forte dégradation de ce parc de logements, dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, a souvent conduit à leur stigmatisation, voire à leur rapprochement avec les "marchands de sommeil". Logements sociaux de fait, ne répondant pas ou peu aux normes de salubrité et de sécurité exigées, ils ont été la cible des politiques publiques d'intervention urbaine. Un grand nombre d'entre eux a fermé, d'autres se sont reconvertis, certains continuent à fonctionner toutefois, marquant la persistance de cette fonction d'accueil de populations précaires, mobiles, ne pouvant pas accéder au logement ordinaire, ou trouvant dans le meublé une forme de logement parfois adaptée à leurs besoins.

Quelles sont les évolutions contemporaines de ce parc de logements, dont l'offre a été considérablement réduite, en lien avec des politiques publiques d'intervention municipale ? Dans quelle mesure restent-ils des espaces d'accueil pour des populations aux faibles ressources ? En quoi sont-ils révélateurs des contradictions de l'action des autorités publiques en matière de logement des populations précaires, qui combattent un parc de logements vétuste et bon marché tout en faisant appel à lui pour loger les plus nécessiteux ? Dans quelle mesure les hôtels meublés constituent-ils un élément de résistance des fonctions d'accueil et de ressources dans le centre ville marseillais, mais aussi à Paris, dans les secteurs de Belleville ou Saint Denis ?

#### **Encadré 14 - Méthodologie de l'enquête réalisée à Marseille**

L'enquête a principalement été réalisée à Marseille, mais nous y intégrons des éléments issus des enquêtes parisiennes, qui ont pu par la marge aborder les politiques publiques, les évolutions du parc d'hôtels meublés et de ses usagers, dans les quartiers de Belleville et du quartier Gare de Saint Denis.

---

177 D'après nos observations à Marseille en 2016, le prix au mois varie de 300 à 600€ selon les établissements (dont les locataires peuvent déduire autour de 250€ d'allocation logement) ; le prix à la nuitée varie de 10 (rarement) à 30-50 €.

### ***Une enquête qui s'inscrit dans la continuité de plusieurs études marseillaises***

Plusieurs diagnostics, études et recherches actions bénéficiant de commandes publiques ont été réalisés à ce sujet à Marseille depuis une trentaine d'années (ADEUS, 1996 ; Benaïssa et Sayouri, 2004 ; Gachet, 1986).

En 1986, André Gachet rédige pour la SOMICA un rapport sur les isolés et les hôtels meublés du centre de Marseille, fruit d'une enquête auprès de 400 personnes résidant en meublé et en foyer de travailleurs, et auprès de propriétaires et gérants de 333 établissements du centre ville, afin de connaître le fonctionnement de ces structures et le portrait de leurs occupants (Gachet, 1986).

Dix ans plus tard, l'agence ADEUS se voit confier par Marseille Aménagement, mandatée par la Ville de Marseille, l'Etat, le Fonds d'Action Sociale et l'Agence Nationale pour l'Effort des Employeurs à la Construction (ANPEEC) une étude action sur les "isolés" du centre ville, vivant en foyers, meublés ou hôtels meublés, soit une population estimée à 3500 personnes dont environ 2000 dans les hôtels meublés. Elle repose sur une nouvelle enquête auprès de 400 personnes, dont un peu moins d'une centaine de gérants et autant d'occupants d'hôtels meublés. Son objectif est d'établir un diagnostic préalable à une intervention publique visant à réduire le parc d'hôtels meublés et de foyers dégradés, à l'heure où se met en place à Marseille l'opération d'intérêt national Euroméditerranée, au cœur de la cité (ADEUS, 1996, voir aussi l'ouvrage qu'en ont tiré Ascaride, Condro et Peraldi, 2001).

Enfin, en 2002, dans le cadre du protocole relatif à l'éradication de l'habitat insalubre signé entre la Ville, l'Etat, la DDE (Direction départementale de l'Équipement) et le FASILD (Fonds d'action sociale pour l'intégration et la lutte contre les discriminations), l'AMPIL (Association méditerranéenne pour l'insertion par le logement), une association marseillaise, s'est vue confier une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) visant à produire une analyse juridique des hôtels meublés, un diagnostic de 433 établissements identifiés en centre ville (dont en fait 182 sont encore actifs comme hôtels meublés à cette date), et à mener à bien des actions de traitement d'hôtels considérés comme prioritaires (Benaïssa, Sayouri, 2004)

C'est sur la base de ces études et rapports que nous avons entrepris notre enquête.

***La liste de l'association Un Centre Ville pour Tous : une source d'informations riche, mais incomplète***

L'association Un Centre Ville pour Tous (CVPT) a répertorié en 2001 l'ensemble des établissements hôteliers sur la base des arrêtés de fermeture administrative délivrés par les autorités municipales dans le cadre d'un programme de rénovation du centre-ville qui a débuté en 1995. Ce secteur concentre l'essentiel du parc hôtelier dans les quartiers de Belsunce, Noailles et Thiers, et secondairement dans le Chapitre et autour du Panier. Dans ce cadre, les bâtiments ont fait l'objet de travaux de rénovation et de mise aux normes permettant l'obtention d'un permis de réouverture, ou alors de requalification synonyme généralement de transformation en logement social. Nous avons parcouru ces quartiers pour localiser et photographier l'ensemble des établissements, compléter la liste lacunaire d'un CVPT, et appréhender les transformations et les enjeux qui animent ces hôtels à l'aune des politiques urbaines et des mobilités, présentes et passées. Nous avons pu ainsi construire un inventaire des hôtels meublés existants en 2001, en actualisant leur statut en 2015-2016, et en établissant une cartographie précise. Nous avons parallèlement mené une enquête de type qualitative basée sur des entretiens avec les différents acteurs impliqués. Ces entretiens, malgré la méfiance de certains interlocuteurs et l'opacité des modalités de fonctionnement de certains établissements, nous ont permis de saisir, parfois de manière parcellaire, les réalités qui caractérisent ce parc hôtelier.

***Retracer l'histoire et comprendre la gestion des hôtels : le gérant, un acteur incontournable mais pas toujours disponible ni collaboratif***

Rentrer dans un établissement et trouver un interlocuteur avec qui échanger n'a pas toujours été aisé puisqu'un certain nombre d'hôtels, dont certains ne font pas mention de leur activité commerciale, n'offre concrètement aucune prestation qui nécessite la présence d'un personnel permanent. Il n'a pas non plus été évident de distinguer les différentes fonctions et responsabilités de personnes qui se présentent comme « gérant » ou « réceptionniste », et qui s'avèrent être parfois des locataires à qui le gérant absent demande d'assurer une présence à l'entrée ou encore la distribution du courrier. En outre, si nous avons eu à affronter plusieurs refus ou été dans l'incapacité de contacter des gérants en raison de leur absence, nous avons néanmoins réalisé 18 entretiens qui ont duré entre vingt minutes et une heure ; certains ont également

accepté de nous recevoir plusieurs fois. Lors de ces échanges, nous avons tenté de retracer leur histoire personnelle, celle des hôtels et l'évolution de leur clientèle, de comprendre leurs modalités de fonctionnement et les enjeux actuels. Cependant, rares sont les locataires rencontrés par le biais des gérants qui pour la plupart interdisent les visites dans leur établissement.

### ***De l'entretien-trottoir à l'approche ethnographique : l'adaptation de l'enquête aux conditions hasardeuses du terrain***

Les hôtels meublés sont généralement surveillés, parfois équipés de caméras de vidéo surveillance. Mais il existe également des établissements où les locataires se déplacent librement tout au long de la journée et se postent sur le bas de porte, qui fumant sa cigarette, qui attendant le facteur, et avec qui nous avons pu nous entretenir brièvement. Certains gérants collaboratifs ont également tenté de nous aider en sollicitant leurs locataires. Mais entre méfiance et problèmes de communication – la plupart étant des personnes âgées originaires du Maghreb qui ne maîtrisent pas (ou mal) la langue française –, ces tentatives d'entretien par le biais des gérants ont été vaines. Enfin, il y a eu des rencontres avec des demandeurs d'asile qui ont donné lieu à une enquête de type ethnographique, synonyme d'un suivi des parcours sur le temps long – avant et après le passage en hôtel – et d'une implication de certains membres de l'équipe pour les soutenir dans leurs démarches d'installation. Somme toute, nous avons mené dix-sept entretiens avec des occupants, dont onze avec des demandeurs d'asile notamment contactés par le biais de la Plateforme Asile (PFA).

### ***La rencontre des acteurs associatifs et institutionnels, un travail inachevé***

Ayant constaté la présence des demandeurs d'asile dans les hôtels, nous avons contacté la Plateforme Asile responsable de leur hébergement. Les salariés de cette structure, gérée par l'association Hospitalité Pour les Femmes jusqu'en décembre 2015, ont accepté de nous transmettre les données statistiques relatives aux locations hôtelières et de nous mettre en relation avec des demandeurs d'asile. Grâce à leur collaboration, nous avons pu comprendre le fonctionnement du dispositif d'hébergement d'urgence et les problématiques actuelles. Toutefois, nous n'avons pas été en mesure de nous entretenir avec les institutions publiques responsables de ce dispositif, notamment la

Délégation Départementale à la Cohésion Sociale, ni avec les services municipaux en charge de la question des hôtels à Marseille. De ce point de vue, notre enquête reste encore incomplète.

Après avoir mis en évidence les effets de contraction de ce parc de logements, dans le cadre d'une politique offensive de la Ville, nous interrogerons les trajectoires et les profils des gérants et des occupants des hôtels meublés, puis nous verrons comment ils s'insèrent aujourd'hui dans les dispositifs d'hébergement d'urgence, au cœur des contradictions d'une action publique qui semble utiliser d'une main ce qu'elle combat de l'autre.

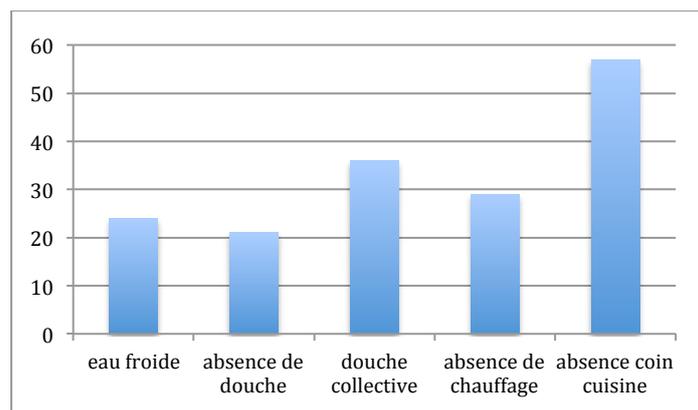
## **I. Entre résilience, adaptation et disparition. La transformation du parc hôtelier meublé**

### **I.1. L'évolution du parc d'hôtels meublés**

Les différentes études réalisées à Marseille nous permettent de brosser l'évolution du parc d'hôtels meublés sur les trente dernières années. Ce parc est quasiment exclusivement concentré dans l'hypercentre, et aux  $\frac{3}{4}$  dans le premier arrondissement. Son épicentre historique est Belsunce, et il le reste aujourd'hui même si on trouve des hôtels meublés à Noailles, Thiers, dans le quartier de l'Opéra, au Chapitre. Très nombreux au Panier (2<sup>ème</sup> arrondissement) au XIX<sup>ème</sup> siècle, et dans les quartiers de l'arrière port du bas du Panier, comme le montrent les travaux de Céline Regnard, ils semblent avoir quasiment disparu de ce secteur (Regnard, 2016). On en trouve toutefois encore une petite concentration au nord du Panier, aux abords du port de voyageurs de la Joliette. Ce n'est ainsi plus derrière le port, mais entre le port et la gare, point névralgique de l'arrivée à Marseille, que se concentrent dans les années 1980 la plupart de ces établissements.

Le rapport ADEUS, en 1996, insiste sur leur très mauvaises conditions d'habitabilité : moins de 20% des hôtels accueillant des permanents satisfont aux normes, et 13% des hôtels cumulent tous les critères de non conformité et d'absence de confort.

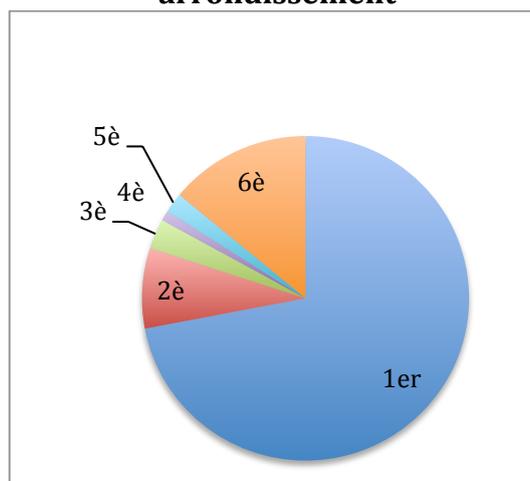
**Graphique 21 : Conditions d'habitabilité des 182 hôtels meublés accueillant des résidents permanents en 1995 (%)**



Source : ADEUS, 1996

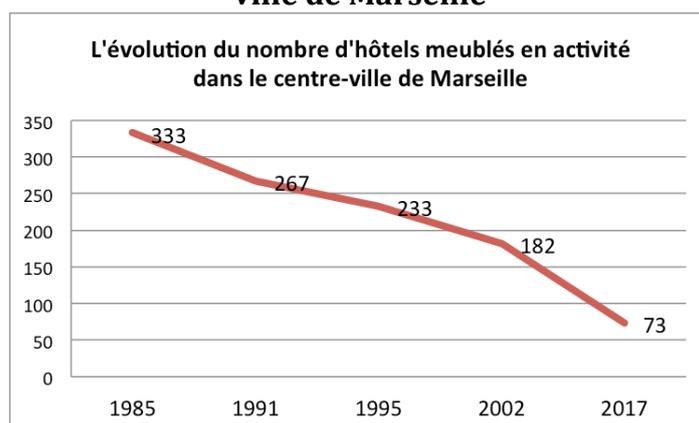
Aussi, le rapport souligne : *"Le parc des meublés est donc un logement social de fait mais qui n'en est pas un, parce qu'il se situe la plupart du temps en deçà des normes requises pour revendiquer ce rôle. Nous devrions donc plutôt écrire « logement infra-social de fait ». En cela, il ne participe pas à l'accès ou au maintien des plus démunis dans un logement. En stigmatisant, il ne favorise pas pour ses résidents la mise en œuvre d'un droit à la ville. Il conforte des situations d'exclusion."* (ADEUS, 1996, p. 96)

**Graphique 22 : Localisation des hôtels meublés marseillais en 2004 par arrondissement**



Source : inventaire des 182 hôtels meublés, AMPIL 2004.

**Graphique 23 : L'évolution du nombre d'hôtels meublés en activité dans le centre-ville de Marseille**



Source : ADEUS 1996, AMPIL 2004, enquête PUCA 2016.

L'enquête de 1985 comptabilise 333 établissements actifs dans le centre ville, pour une population hébergée de l'ordre de 3.000 personnes pour le seul 1<sup>er</sup> arrondissement qui en concentre la quasi-totalité. En 1996, le rapport ADEUS estime à 2000 personnes les occupants des hôtels meublés<sup>178</sup> dans cet arrondissement, dans des établissements de petite taille (82% d'entre eux possèdent entre 11 et 25 chambres, les  $\frac{3}{4}$  ont moins de 20 chambres – ADEUS, 1996).

<sup>178</sup> Sur les 3600 isolés du centre ville dont l'étude est l'objet, les autres étant hébergés dans des foyers (1300 personnes) ou dans des hébergements d'urgence ou provisoires (300 environ).

## **I.2. Actions et effets des politiques publiques pour résorber ce segment hôtelier**

L'intervention publique sur l'habitat dégradé dans le centre ville de Marseille a connu, depuis la fin des années 1970, deux grandes phases : la première instaure des mesures incitatives d'amélioration de l'habitat par le biais des OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat), aux effets limités ; la seconde, à partir du début des années 1990, se concrétise par la mise en place des PRI (Périmètres de Restauration Immobilière), beaucoup plus coercitifs, essentiellement dans les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> arrondissements où se concentre le parc hôtelier meublé dégradé. Aujourd'hui, finalement, l'action publique municipale à Marseille ne se concentre plus les hôtels meublés mais agit à l'échelle de l'îlot, dissolvant une action ciblée dans une intervention plus large. De plus, cette action pour la résorption de l'habitat insalubre s'est quelque peu détournée du centre-ville pour se concentrer davantage sur les copropriétés dégradées, nombreuses dans les quartiers péricentraux et nord de la commune.

La politique en direction du parc des hôtels meublés a ainsi évolué. Dès les années 1970, la ville émet des arrêtés de fermeture sur des hôtels insalubres ou ne répondant pas aux normes de sécurité. Néanmoins, les rapports de la SOMICA et d'ADEUS (1986 et 1996) indiquent que les deux tiers des hôtels ayant reçu des arrêtés de fermeture sont encore en activité<sup>179</sup>, ce qui relativise l'effectivité de la mesure. Les mauvaises conditions d'habitabilité des hôtels sont entretenues par d'un côté des gérants qui misent sur une rotation de clientèle, ou une clientèle peu revendicative, et n'investissent pas dans la rénovation, et de l'autre côté par l'attitude des pouvoirs publics, qui émettent des arrêtés mais ne se donnent pas les moyens de les appliquer, dans un contexte de manque de coordination des acteurs.

Dans le cadre de la politique plus coercitive des PRI, les autorités municipales tentent de contraindre les hôteliers – par des Déclarations d'Utilité Publique suite à des arrêtés de fermeture administrative – à réaliser des travaux de mise en conformité avec les normes de sécurité incendie indispensables pour tout ERP.

---

179 59 des 89 établissements frappés d'un arrêté de fermeture sont actifs lors de l'enquête de 1995.

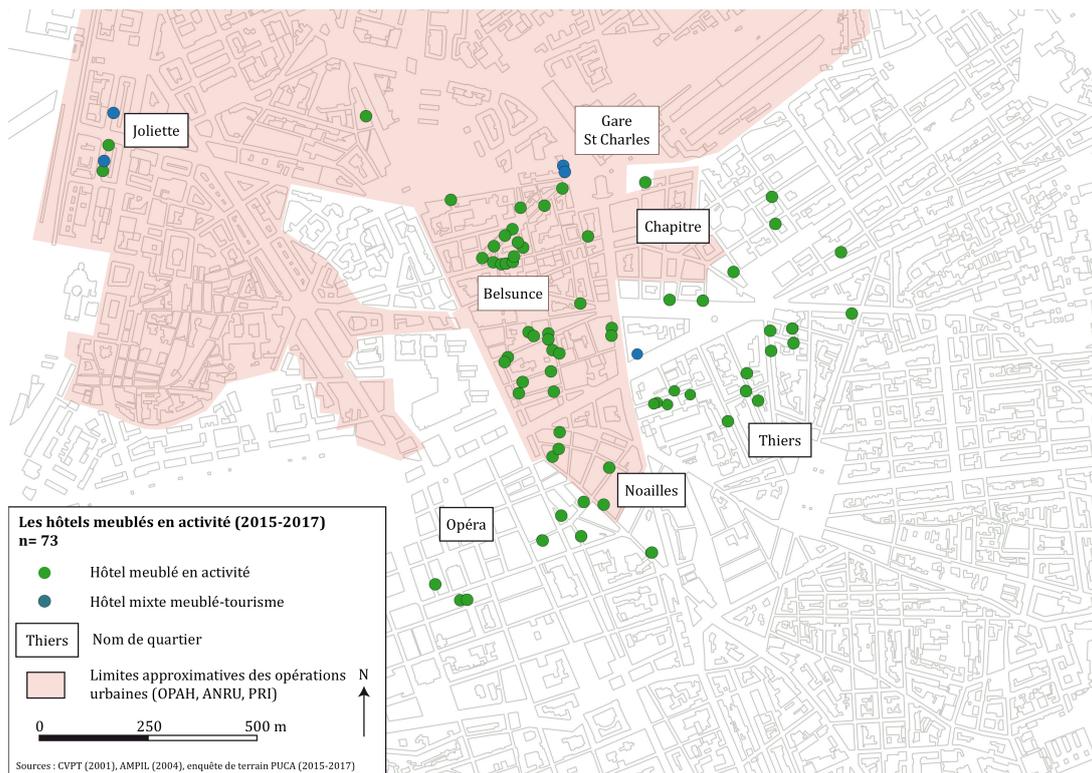
Ces travaux coûteux – construction de sas et installation de portes coupe-feu, système électrique et alarme modernisés – à la charge des gérants souvent désargentés, ont dissuadé nombre d’entre eux de continuer leur activité commerciale. Si la commission sécurité de la Ville de Marseille constate que les travaux ne sont pas réalisés, les autorités peuvent alors contraindre le propriétaire des fonds à les entreprendre, convaincre le propriétaire des murs de changer la fonction du bâtiment, ou engager une expropriation du bien pour le transformer par exemple en logement social, souvent confié au bailleur ADOMA, ou l’intégrer au marché immobilier privé ordinaire. Des propriétaires des murs ayant conservé leur bien ont aussi pu le convertir en logement social conventionné ou ordinaire. Somme toute, suite aux arrêtés de fermeture, moins de la moitié des hôteliers ont été en mesure de poursuivre ou de reprendre leur activité après avoir réalisé la remise aux normes exigée. Par conséquent, moins de la moitié des hôtels meublés en activité répertoriés entre 2001 et 2004 par l’association un Centre Ville Pour Tous et l’AMPIL existent encore en 2017, comme le montrent les cartes suivantes.

**Carte 35 : Le parc hôtelier meublé en activité entre 2001 et 2004**



Réalisation : Assaf Dahdah, 2017

### Carte 36: Le parc hôtelier meublé en activité en 2017



Réalisation : Assaf Dahdah, 2017

#### Encadré 15 : Le plan d'action parisien en direction des hôtels meublés (Claudette Lafaye)

Le plan d'action parisien en direction des 648 hôtels meublés répertoriés en 2007 trouve son origine dans la convention cadre sur le logement, signée entre la Ville de Paris et L'Etat le 22 février 2002. Parmi ses priorités, celle-ci affiche l'éradication de l'habitat indigne dont relèvent les établissements ne répondant plus aux normes sanitaires et de sécurité et proposant des chambres dépourvues de confort à une clientèle captive. Ce plan s'appuie sur tout l'arsenal réglementaire disponible, met en branle des coopérations, suscite des réorganisations chez plusieurs partenaires<sup>180</sup> et créer de nouveaux dispositifs.

En 2005, l'incendie de l'hôtel Paris-Opéra accélère sa mise en œuvre et la collaboration entre les services municipaux et préfectoraux. Les contrôles de salubrité et de sécurité

<sup>180</sup> Modification du règlement intérieur de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) ; réorganisation des services de la Préfecture de police de Paris (APUR, 2007).