



HAL
open science

En attendant sa gentrification, Discours et politiques publiques à la Goutte d'Or (1982-2000)

Marie-Hélène Bacqué, Yankel Fijalkow

► **To cite this version:**

Marie-Hélène Bacqué, Yankel Fijalkow. En attendant sa gentrification, Discours et politiques publiques à la Goutte d'Or (1982-2000). Sociétés contemporaines, 2007, 63, pp.63-84. hal-00444161

HAL Id: hal-00444161

<https://hal.science/hal-00444161>

Submitted on 6 Jan 2010

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

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

En attendant sa gentrification,
Discours et politiques publiques à la Goutte d'Or
(1982-2000)

Marie Hélène Bacqué (UMR LOUEST)

Yankel Fijalkow (UMR LOUEST)

La littérature scientifique appréhende souvent la gentrification comme un processus qui engagerait une transformation à la fois sociale et physique d'un territoire : après une phase de déclin immobilier et économique, un quartier connaît une phase rapide de changement qui affecte le cadre bâti, le niveau des prix immobiliers, le peuplement et la fréquentation des espaces et équipements publics (**R.Glass 1963**¹, **A. Bourdin 1979**², **F.Dansereau 1985**³, **N.Smith 1999**⁴ **C.Hamnet 1995 1996**⁵)

Ce scénario de changement des populations et d'adaptation du cadre bâti est particulièrement sensible dans les quartiers populaires centraux des grandes villes dans lesquels le « retour en ville » des classes intellectuelles ou supérieures engage des processus de valorisation immobilière par le simple jeu du marché (**Bidou 1996 et 2003**⁶, **Authier 1993**⁷). Mais ce changement résulte aussi des politiques urbaines de revitalisation/renouvellement qui entrent en relation avec les dynamiques privées, immobilières et commerciales et les stratégies des habitants dont tout particulièrement les propriétaires occupants. Si les politiques urbaines de rénovation ont suscité des mouvements urbains importants dans les années 70/80 conduisant à Paris par exemple à une reformulation partielle de leurs objectifs, il semble que le processus de gentrification en cours dans l'espace parisien soit aujourd'hui mieux accepté comme une conséquence inéluctable du marché et n'engage pas de contestation aussi forte. Sans doute faut-il aussi y voir les effets d'un retournement des représentations des quartiers populaires et d'immigration aujourd'hui largement stigmatisés alors qu'est enjolivée et pour partie inventée l'image de la ville traditionnelle caractérisée par sa mixité sociale, au sein duquel cohabiteraient différents groupes sociaux voire différentes origines à l'instar du Montmartre d'Amélie Poulain. Pourtant, ce processus de gentrification ne s'opère pas sans conflits sociaux dans l'occupation de l'espace comme dans les représentations de la ville et la gentrification de type « revanchist » décrite par Neil Smith (Neil Smith 1996⁸) s'accompagne de luttes spatiales et symboliques entre différents groupes sociaux, ethniques et générationnels.

Nous nous sommes ici intéressés aux discours qui précèdent et accompagnent la gentrification de ces quartiers centraux, légitiment des formes d'intervention publiques ou privées de

¹ Glass R (1963) introduction to London : aspects of change, center for urban studies

² Bourdin A (1979) Le patrimoine réinventé, PUF

³ Dansereau F (1985) La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes, Sociologie du travail, 2, 191-205

⁴ Smith N (1999) A propos de Yuppies et de logements, la gentrification, la restructuration sociale et le rêve urbain, Géographie, Economie et Société, 1, 157-189

⁵ Hamnet Ch (1995) Les changements sociaux économiques à Londres, Sociétés contemporaines, 23, 15-32

Hamnet Ch (1996) Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification, Strates

⁶ Bidou C (1996) Classes populaires et classes moyennes en centre historique rénové, in La ville : agrégation et ségrégation, Haumont N. (ed), L'harmattan, (2003) Bidou C (ed) Retours en ville, Descartes et cie

⁷ Authier J.Y (1993) La Vie des Lyeux, un quartier du vieux Lyon au fil du temps, PUL

⁸ Re presenting the city, King A (ed) Macmillan

revalorisation, structurent la résistance ou les stratégies de reconquête de certains groupes habitants. Derrière l'image de la « boboïsation » se dessinent en effet des profils et des pratiques bien différents de « gentrifiers » qui renvoient à des situations professionnelles, des générations et des cursus résidentiels divers.

Nous tenterons de montrer, à partir de l'exemple du quartier de la Goutte d'Or, quartier populaire et d'immigration situé dans le nord-est parisien qui a connu une opération de démolition/reconstruction d'envergure au cours des années 80 puis de réhabilitation plus douce dans les années 90-2000, la façon dont ce processus de gentrification est annoncé et mis en œuvre à travers le discours public par les acteurs de l'aménagements (experts, pouvoirs municipaux et médias) et la manière dont il se reformule ces dernières années autour de la notion de mixité sociale. Nous pourrions alors confronter ces représentations du déclin (**Beauregard 2000**)⁹ et du renouveau attendu aux éléments objectifs dont nous disposons. Puis nous étudierons les mutations du discours des associations d'habitants en relation avec celles du discours public : comment passe t-il de la valorisation d'une diversité ethnique à celle d'une reconquête explicite de l'espace sous couvert de mixité sociale et d'égalité républicaine ?

Ces éléments d'analyse sont issus d'une recherche en cours qui porte parallèlement sur les processus de transformation d'un quartier de Boston, le *South End*.

LE QUARTIER DE LA GOUTTE D'OR, UN QUARTIER D'IMMIGRATION ET UN MARCHE REGIONAL PROMIS A UN CHANGEMENT DES LE DEBUT DES ANNEES 1980

Le très relatif déclin d'un des derniers quartiers populaires et d'immigration de Paris

Construit au 19^{ème} siècle sous forme d'un lotissement spéculatif, le quartier de la Goutte d'Or est dès ses origines un quartier populaire et ouvrier. Après guerre, ce quartier se spécialise dans l'hébergement des populations immigrées d'Afrique du Nord et le développement des hôtels meublés. On assiste alors au découpage des appartements en chambres individuelles, permettant d'échapper à la réglementation des loyers et de rentabiliser le patrimoine. A partir de 1962, la Goutte d'Or se dépeuple, suivant en cela le mouvement parisien, et devient progressivement, parmi les quartiers de Paris, celui qui accueille la part la plus importante d'étrangers (29% contre 13,6% en 1999). Elle conserve une part importante d'ouvriers (29% contre 16% des actifs parisiens en 1999). Quant au parc de logements, il est essentiellement constitué de petits appartements locatifs, anciens et sans confort (13% sans Wc intérieurs en 1999 contre 7% à Paris). Néanmoins, avant même le début de l'opération d'urbanisme en 1982, on observe une réduction du parc inconfortable et une baisse de la proportion des actifs ouvriers.

Une évolution des prix récente qui liée à la dynamique du marché parisien

La politique de rénovation réhabilitation engagée dans les années 80 a reposé sur la reconstruction au sud du quartier d'un ensemble de 900 logements sociaux et sur l'incitation à la réhabilitation du parc privé (OPAH). Elle s'est accompagnée de la réalisation de plusieurs équipements sociaux. L'opération a ensuite été prolongée dans le Nord du quartier mais les

⁹ Beauregard R.A (2003) *Voices of decline*, Routledge

choix d'urbanisme ont privilégié de petites opérations de démolition-reconstruction dans l'objectif de préserver le tissu urbain.

Selon l'exploitation des fiches de relogement et d'attribution la construction des logements sociaux dans la zone Sud a conduit à augmenter la part des familles nombreuses, des populations étrangères et au statut économique fragile car ces nouveaux logements ont représenté pour l'organisme bailleur un lieu privilégié pour reloger les ménages en difficulté ou touchés par des opérations d'urbanisme venant de différents quartiers. Par ailleurs, l'OPAH a généré d'importants travaux de structure, a solidifié des immeubles en copropriété mais n'a pas radicalement transformé le paysage. Elle a néanmoins valorisé le patrimoine des propriétaires locaux, quelle que soit l'étendue de leur possession et la durée de leur installation dans le quartier.

Face à un marché immobilier de plus en plus tendu, la Goutte d'Or, constitue cependant encore un des derniers quartiers parisiens où l'habitat vétuste accueille des populations au revenu faible. Le secteur privé en accession à la propriété offre par ailleurs un éventail de prix accessible à des populations à revenus moyens que la promesse du changement urbain attire. Bien que ne rattrapant pas la moyenne des prix parisiens, la Goutte d'Or fait partie des quartiers où la hausse des prix immobiliers a été la plus forte ces dernières années. La différence entre le prix du quartier parisien le plus cher et la Goutte d'Or tend à diminuer, ce qui est un indice d'intégration du quartier dans la dynamique parisienne et peut être présenté comme un signe de gentrification.

Une structure commerciale en (trop) lente mutation

La structure commerciale a fait l'objet d'enquêtes répétées depuis 1995 ce qui montre l'intérêt de la question pour les acteurs municipaux et associatifs qui les réalisent. Le secteur de la Goutte d'Or se caractérise par sa vocation commerciale à l'échelle de la région parisienne et par la diversité du tissu commercial. La Goutte d'Or sud accueille surtout des commerces de vêtements et tissus alors que les commerces de Château Rouge, au Nord, sont plutôt alimentaires. Entre 1994 et 1999, on constate pour l'ensemble de la zone une diminution générale du nombre de commerces notamment de vêtements et tissus ainsi que des commerces de gros alimentaire connus pour attirer une clientèle au-delà du quartier. On observe aussi une augmentation des commerces d'alimentation générale. Par ailleurs, l'implantation d'activités commerciales de culture et de loisirs indique une certaine adaptation à de nouvelles catégories de résidents mais celle-ci reste marginale.

Ces quelques données ne rendent pas compte de la concentration des commerces perçus comme « ethniques » à Château Rouge qui s'est accompagnée de la disparition de commerces dits traditionnels. Ce commerce spécialisé est concentré dans les secteurs alimentaire, de l'équipement de la personne et de la santé, de l'hygiène et de la beauté. Il attire une clientèle parisienne et francilienne, souvent d'origine étrangère. Cette fréquentation induit une occupation dense de l'espace public tant par l'affluence des consommateurs que par l'utilisation de la rue par les commerces qui contribue à pérenniser l'image d'un quartier populaire et multi-ethnique et c'est bien autour de l'espace public et commercial que se focalisent les conflits d'appropriation.

En définitive, le quartier de la Goutte d'Or reste depuis le début des années 1980 dans l'attente d'un processus de gentrification qui se fait de manière très lente malgré des signes avant coureurs. Or, la transformation sociale du quartier comme enjeu et objectif des politiques municipales était avancée dès les premières réflexions opérationnelles dans les années 80.

TRANSFORMER LE QUARTIER SOCIALEMENT, UNE PREOCCUPATION RECURRENTE

La transformation sociale du quartier est, dès le début des années 1980, une préoccupation exprimée dans les discours techniques, administratifs et politiques et qui sous-tend les politiques publiques. De ce point de vue, la nature des diagnostics qui précèdent et accompagnent la définition puis la mise en œuvre des projets d'urbanisme apparaît déterminante. L'embourgeoisement de Paris, présenté au début des années 1970 comme un simple effet, certes regrettable, de l'urbanisation, est identifié à la fin de la décade à la perte de population et d'emplois de la capitale. L'idée s'impose que la transformation sociale de Paris serait inéluctable : elle fait partie d'une logique urbaine, économique et sociale. *« Du fait du coût croissant du logement à Paris, ainsi que de la régression de certaines formes d'activités industrielles et commerciales, cette transformation a tendu à un « embourgeoisement » de la capitale. »*¹⁰

A la fin des années 1970 : *« Le départ des catégories modestes de la population » s'explique par « Les effets conjugués de l'évolution des emplois offerts à Paris (notamment du fait de la désindustrialisation) et de l'augmentation continue du coût du logement amènent les catégories les moins favorisées sur le plan des revenus à partir en banlieue pour arriver à se loger dans des conditions convenables de prix et de confort. Le résultat en est que, bien déjà fortement représentées dans la structure sociale parisienne en 1954, les catégories aisées n'ont cessé de voir croître leur représentation. (...)»*¹¹

Cette prise de conscience d'un certain déclin va de pair avec celle de la concentration des populations étrangères dans le nord et le nord est parisien et la mise en évidence, au début des années 1980, de poches de pauvreté telles la Goutte d'Or. En 1983, les diagnostics locaux qui étayaient le plan programme de l'Est parisien articulent description sociale et physique des poches de pauvreté : Selon Paris Projet ces secteurs, *« bâtis pour l'essentiel au 19^{ème} siècle pour accueillir une population modeste et dont les immeubles, d'une qualité limitée au départ ont été mal entretenus et sont aujourd'hui très dégradés. Ces « îlots sensibles » comprenant une proportion très élevée de logements sans confort - plus du tiers, fréquemment plus de 40% à 50% - et se caractérisant également par la petite taille des appartements et la présence d'un surpeuplement marqué, sont les lieux d'accueil privilégiés d'une population très modeste et particulièrement de nombreux immigrés. La population étrangère y est souvent majoritaire; au niveau plus vaste des quartiers administratifs, elle atteint des niveaux élevés proches et parfois supérieurs au double de la moyenne parisienne (16,5% environ selon le recensement 1982). Ainsi, le quartier de la Goutte d'Or, dans son ensemble, compte 35% d'étrangers; les quartiers de Belleville et des Quinze-Vingts (qui comprend le secteur Chalon) 29%; celui de la Folie-Méricourt au Nord du 11^{ème} arrondissement 21 %, etc. (Il est en outre certain que ces chiffres sont sous-évalués compte tenu du caractère fluctuant de cette population et de l'extrême difficulté d'en établir le recensement) »*¹²

Passant de l'habitat au domaine scolaire, le plan signale que *« les établissements d'enseignement des quartiers de l'Est de Paris accueillent en conséquence une forte proportion d'enfants étrangers dont certains ne sont pas francophones: en 1982-83, on comptait ainsi 24% d'enfants étrangers dans les écoles du 10^{ème} et du 20^{ème} arrondissement, 29 % dans le 11ème et le 18ème, ces valeurs moyennes étant nettement dépassées dans les quartiers où la population immigrée est la plus nombreuse, surtout dans les écoles primaires.*

¹⁰ Paris Projet 10-12 p 16

¹¹ Paris Projet n°19-20 p 18-19

¹² Paris Projet n°27-28 p 12

Cette concentration donne lieu à tous les phénomènes que l'on connaît de ghetto et de rejet et à tous les risques graves qui résultent d'une telle situation. »¹³

Enfin, il spatialise et identifie clairement certains secteurs : *« De telles poches d'inconfort et d'authentique pauvreté couvrent approximativement quelques 400 hectares, soit 5% de la surface totale de la capitale, mais plus de 10% de la surface de l'Est de Paris, tel qu'il sera proposé plus loin d'en retenir la définition. Elles correspondent généralement : soit à des opérations de rénovation, anciennes, mais trop lentement menées et encore inachevées (Belleville, Amandiers), soit aux abords de ces opérations, initialement laissés à l'écart de l'intervention publique d'aménagement et où se sont reportés les problèmes, transférées les populations, accélérés les phénomènes de détérioration de l'habitat et du cadre de vie, du fait même de la proximité des chantiers et où, par conséquent, se manifestent parfois des actions de squattage (Ramponeau, Orillon, Ménilmontant, Mare-Cascades, certains îlots bordant la rue de Flandre, Moulin-de-la-Pointe, Vandrezanne); soit à des secteurs dont le domaine bâti ancien a été peu et mal entretenu et s'est même souvent dégradé (certaines parties du Faubourg Saint-Antoine ou de la rue de la Roquette) et délabré (Buisson Saint-Louis, Réunion, Moskowa), avec parfois l'apparition de «quasi ghettos» (Chalon, Goutte-d'Or, Château-Rouge). »¹⁴*

A la suite de ces diagnostics d'experts les discours municipaux participent pour partie à une stigmatisation du quartier, essentiellement fondée sur la dégradation de habitat mais aussi sur les problèmes de sécurité, de prostitution ou de drogue, prégnants à la Goutte d'or et légitiment le projet de transformation sociale du quartier de la municipalité parisienne. Les délibérations municipales des années 1983 affirment ainsi l'objectif de stopper la dégradation de l'habitat et rééquilibrer sociologiquement le quartier. Outre les bilans démographiques la Ville se préoccupe de "vétusté" du parc immobilier, de "l'abandon d'anciens occupants aux ressources modestes" et de "l'installation d'une population moins exigeante composée principalement de travailleurs migrants". "Ce mouvement de population, couplé au développement anarchique des copropriétés, a déclenché un processus accéléré de dégradation gangrenant l'ensemble du quartier". Occupations illégales de locaux vacants, prostitution, garnis clandestins, délinquance motivent donc le but ultime : "valoriser la partie Sud en vue d'obtenir une mutation physique et surtout sociologique"¹⁵.

A partir de 1986 la réforme progressive de l'opération sous l'effet des critiques des associations d'habitants aboutit à un discours soucieux de réhabiliter le tissu existant et le paysage...sans parler des populations. Le lancement de l'OPAH en 1986 et de l'opération du secteur Château Rouge en 1993 obéit au même objectif respectueux du paysage, des tracés et de l'histoire.

Du point de vue commercial, après des velléités de faire évoluer l'appareil commercial, la note de présentation accompagnant la DUP Goutte d'Or indique que *« la structure commerciale maghrébine sera conservée »*. Outre son évocation sous l'objectif de préservation de l'identité du quartier, un tel maintien est présenté comme permettant de *« préserver l'autonomie du quartier (...) et son ouverture sur l'extérieur liée à l'attraction exercée par le caractère spécifique de ces activités »* (DUP Goutte d'Or 1985).

De fait, cette première phase d'opération aura peu d'impacts sur la transformation sociale du quartier en partie en raison de la pression associative mais aussi des difficultés opérationnelles, en particulier en terme de relogement des habitants et des commerces, qu'impliquerait cette mutation sociale. On peut ici faire l'hypothèse que, comme le tendrait à

¹³ Ibid

¹⁴ N°27-28, p 11

¹⁵ Conseil municipal décembre 1983

le montrer les politiques de peuplement du parc social, la municipalité abandonne pour un temps son projet de recomposition sociale et s'engage au contraire dans une démarche de développement local reposant largement sur les associations.

Au cours des dernières années, et après un changement de majorité municipale, le discours municipal continue de mettre en avant les « dysfonctionnements urbains économiques et sociaux » notamment dans l'espace public et commercial. Les objectifs de réhabilitation et de rénovation dans le respect du paysage architectural et urbain du quartier et la motivation pour l'éradication de l'habitat insalubre sont maintenus. Mais l'objectif fondamental est devenu « *dans un souci de mixité sociale conforme à la politique du logement à Paris et aux souhaits des habitants et des élus locaux* » de rechercher « *un équilibre concernant la typologie des logements* » (p 25 du rapport ANRU). De même, d'élément de conservation de « l'identité du quartier » (Note explicative de la DUP Goutte d'Or, 1985), la structure commerciale est devenue par le biais de sa transformation, un élément clé d'accompagnement de la transformation sociale souhaitée du quartier. La mixité sociale et commerciale est le maître mot des politiques publiques qui légitime à la fois la recherche d'une diversification des logements produits, des pratiques d'attribution dérogatoires, une action auprès des propriétaires occupants et surtout la tentative de transformer l'appareil commercial et partant de réguler et « civiliser » l'espace public.

Ce changement de discours est relayé par la presse locale, qui alterne entre des reportages insistant sur l'insécurité et d'autres révélant les mutations du quartier et les opportunités immobilières qu'il recèle.

ASSOCIATIONS D'HABITANTS

C'est précisément la crainte de l'embourgeoisement du quartier qui est à la base de la mobilisation associative et politique dans les années 1983. Les habitants mobilisés mettent en avant la richesse de la diversité ethnique du quartier pour exiger le relogement des habitants et défendent en même temps le patrimoine urbain. Ils s'appuient en cela sur des travaux universitaires (Toubon et Messamah 1986 et Breitman et Culot, 1988). Leur connaissance du dossier, leur capacité technique obligent la municipalité à mettre en place un dispositif de concertation, à s'engager dans les dispositifs de la politique de la ville et à créer une OPAH. Les associations d'habitants, souvent initiées par des militants catholiques de gauche, s'engagent très vite, avec l'appui de la municipalité dont elles deviennent les interlocuteurs privilégiés, dans la création de services sociaux et de formation qui jouent un rôle déterminant dans la gestion sociale du quartier. Elles sont ainsi pour partie institutionnalisées et tendues entre une dynamique de professionnalisation et la volonté de rester représentatives des populations du quartier, et en particulier des groupes les plus précarisés. Cette tension devient de plus en plus forte après le changement de majorité parisienne, la nouvelle municipalité tentant de reprendre en main la politique de la ville et de contractualiser ses relations avec les associations au moyens d'appels d'offre qui obligent celles-ci à entrer dans des cadres de gestion contraints. Face au projet de rénovation du quartier, ces associations ne développent pas de discours clair et unifié. Leurs responsables ou membres actifs reprennent pour partie à leur compte le thème de la mixité, soulignant aussi la spécialisation du commerce ou le fait que la rénovation urbaine n'a pas réglé les problèmes de pauvreté dans la Goutte d'Or sud mais a contribué à les cristalliser. Dans le même temps, ils s'inquiètent des effets de la transformation urbaine pour les populations les plus précarisées.

A partir des années 2000, le paysage associatif se trouve transformé par l'arrivée des nouveaux habitants dans le parc ancien de la Goutte d'or Nord. En particulier, un groupe de

propriétaires occupants se structure d'abord sous forme associative puis en réseau pour faire pression auprès des autorités municipales afin de « revenir à un état de droit ». Ce groupe d'habitants, appartenant pour la plupart aux couches supérieures et intellectuelles travaillant dans le secteur public, para-public, des médias ou du spectacle développe un discours de remise au norme du quartier au nom de l'égalité de traitement dans la ville, du respect du droit et de la légalité. Il dénonce en particulier la concentration de commerces dits ethniques qui attirent une clientèle à son gré trop nombreuse, créant des problèmes de trafic et d'insécurité, toutes les formes d'illégalisme liées à l'économie parallèle et les populations consommatrices de drogue que la rénovation des bâtiments et la suppression des squats a poussé dans l'espace public. Il s'oppose ainsi à l'extension d'un centre d'accueil pour les toxicomanes au nom du refus de la concentration des structures d'accueil et de la ghettoïsation contestant dans le même temps la légitimité des associations à prendre en charge ce problème qui, selon eux, relève de la responsabilité de l'Etat. Il se réapproprie fortement la notion de mixité, entendue ici, comme pour les élus parisiens, comme la nécessité d'amener dans le quartier des couches moyennes et des commerces « traditionnels » et pour certains individus se présentent même comme porteurs d'une mission de transformation du quartier et de défense des populations qui y habitent délaissées par les pouvoirs publics. La diversité ethnique du quartier est malgré tout souvent présentée comme une richesse, à condition qu'elle soit « civilisée » et surtout que les normes deviennent celles de ces couches moyennes. Ce groupe, très structuré, qui associe des individus se réclamant d'un engagement à gauche, n'est cependant que l'expression la plus organisée des conflits sociaux qui traversent la population du quartier. A ses deux extrêmes on peut distinguer un courant diffus s'inscrivant dans une simple logique *nimby* et de conquête sociale du quartier, parfois étayée par des arguments racistes ou des habitants qui défendent la diversité du quartier et la place des plus pauvres ou encore des minorités comme ce groupe de femmes organisé autour de la question du logement ou ces jeunes universitaires mobilisés contre le projet municipal de transformation de l'appareil commercial.

Ainsi le paysage associatif se trouve-t-il clivé entre les associations qui ont participé aux premières luttes des années 1980, pour partie institutionnalisés (principalement au sud du quartier) et, au nord, de nouveaux groupes d'habitants faiblement structurés, en majorité composé de jeunes couples sans enfants accédants à la propriété. Les premiers ont été en effet partie prenante d'une opération Goutte d'or sud, désormais terminée, dont l'un des effets paradoxaux a été d'augmenter la part de populations immigrées et précaires. Quant aux seconds, critiques à l'égard des associations et de la municipalité qu'ils jugent « démagogues » leur installation dans le quartier est principalement économique. On notera cependant que les populations d'origine immigrées, habitants ou commerçants, sont majoritairement exclus de ce débat et de la dynamique d'élaboration d'un projet de transformation du quartier et d'une représentation commune de son avenir.

La transformation sociale du quartier et sa gentrification est bien au cœur de la mobilisation des différents groupes ou des prises de position individuelles des habitants mais aussi des stratégies municipales. L'imprécision et l'ambiguïté de la notion de mixité fait que différents acteurs ou groupes peuvent se l'approprier sans que soit vraiment posés et discutés les enjeux de la transformation sociale ainsi sous-tendue pour les populations les plus précarisées. Par ailleurs, dans ce quartier d'immigration, la notion de mixité euphémise largement la question de la diversité ethnique à travers laquelle se rejoue celle des rapports sociaux. Cependant, dans ce quartier parisien, la gentrification se fait attendre et le décalage entre annonces politiques, discours des agences immobilières et attentes des nouveaux habitants ne fait que contribuer à la conflictualité sociale.

