HAL
open science

Quelle place pour les plus vulnérables dans un quartier en gentrification ? Ambivalence des pouvoirs publics et résistances populaires à la Goutte-d'Or, Paris

Marie Chabrol, Yannick Henrio

▶ **To cite this version:**

Marie Chabrol, Yannick Henrio. Quelle place pour les plus vulnérables dans un quartier en gentrification ? Ambivalence des pouvoirs publics et résistances populaires à la Goutte-d'Or, Paris. Florence Bouillon; Agnès Deboulet; Pascale Dietrich-Ragon; Yankel Fijalkow. Vulnérabilités résidentielles, Editions de l'Aube, pp.89-104, 2019, Bibliothèque des territoires, 978-2-8159-3401-5. hal-02565794

HAL Id: hal-02565794

https://hal.science/hal-02565794v1

Submitted on 7 May 2020

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.

Quelle place pour les plus vulnérables dans un quartier en gentrification ? Ambivalence des pouvoirs publics et résistances populaires à la Goutte d'Or, Paris

Marie Chabrol - Yannick Henrio***[1]

La place des habitants socialement précaires au cœur des métropoles et plus spécifiquement dans des quartiers en gentrification[2] est devenue, depuis le milieu des années 2000, une question importante des études urbaines françaises. De nombreux travaux témoignent des difficultés grandissantes des classes populaires pour se loger en ville, du fait de l'augmentation des prix de l'immobilier et des difficultés d'accès au logement social, tout particulièrement à Paris. Certains, inspirés de la géographie radicale anglo-saxonne et notamment du géographe Neil Smith (1996), montrent la progression linéaire de la gentrification à l'échelle des métropoles au profit des classes moyennes et supérieures, et l'éviction implacable des habitants des classes populaires (Clerval, 2010 ; 2012). Sans nier la brutalité et la rapidité des changements urbains liés à la gentrification, d'autres travaux, menés à des échelles plus fines et centrés sur des espaces ou des catégories de population, témoignent cependant du caractère pluriel et discontinu de ce phénomène (Bouillon, Baby-Collin & Deboulet, 2017). Ils révèlent des processus de résistance plus ou moins conscientisés et organisés de la part des habitants implantés dans le quartier depuis longtemps (Giroud, 2007 ; Dietrich-Ragon, 2014) et des formes de résilience du tissu social populaire existant

[1] * : Maître de Conférences en géographie, Université de Picardie-Jules-Verne / EA 4287 Habiter le Monde ; ** : Doctorant en sociologie Université Paris 8, école doctorale 401 et CRH-LAVUE. Bénéficiaire d'une bourse de la CNAF.

[2] La gentrification est un processus de montée en gamme d'un ancien quartier populaire, caractérisé par des actions de rénovation ou de réhabilitation de son cadre bâti et une revalorisation générale, qui s'accompagnent d'un déplacement des habitants anciens issus des couches populaires et de leur remplacement par des habitants nouveaux issus de couches moyennes ou supérieures (Hamnett, 1984).

(Fijalkow & Lévy-Vroelant, 2016). Des dynamiques spécifiques semblent se jouer dans certains espaces où, à l'encontre d'un scénario attendu, on voit au contraire se maintenir une partie des populations parmi les plus pauvres et, *a priori*, les moins armées économiquement et socialement pour résister à ce phénomène d'éviction. C'est le cas à la Goutte-d'Or, quartier populaire du nord de Paris où nous menons des recherches depuis 2005. Malgré l'avancée indéniable de la gentrification, nos résultats témoignent, à des échelles parfois micro (une rue, un immeuble, un logement) du maintien dans l'espace public et dans les logements de populations pourtant parmi les plus vulnérables face aux processus de changement urbain.

La vulnérabilité est entendue ici comme une fragilité liée à un ensemble d'éléments conjoncturels et structurels qui exposent à plus de difficultés des individus qui ont moins de protections. Ils ont des revenus faibles, des emplois précaires, des situations administratives parfois compliquées. Ils sont aussi plus souvent discriminés[3], plus exploités et soumis à plus de contrôle social (Hugree, Penissat & Spire, 2017). Dans le cas de la Goutte-d'Or, il s'agit des habitants les moins dotés économiquement, des migrants nouvellement arrivés, des sans-papiers, des locataires de logement sociaux de fait[4], des personnes logées à l'hôtel, en foyer ou chez des proches.

Nous souhaitons montrer dans cet article que dans certaines situations urbaines, telles que celle de la Goutte-d'Or des années 2010, des dynamiques de fragilisation du tissu social du quartier et des habitants les plus vulnérables coexistent avec des formes de résistance. De manière ambivalente, les pouvoirs publics contribuent aux deux. Ils accentuent la vulnérabilité des plus précaires par des actions de rénovation qui consolident la gentrification (Coing, 1966 ; Giroud, 2007 ; Giroud, 2015). Dans le même temps, la politique d'attribution

[3] Par exemple pour accéder à un logement dans le parc privé, du fait du manque de garantie ou de revenus suffisants, mais aussi dans le parc social où la durée d'attente pour obtenir un logement est plus longue pour certains demandeurs que pour d'autres (Bonnal *et al*., 2012).

[4] Le « parc social de fait » est constitué de logements du parc privé, souvent en mauvais état, occupés par des ménages qui pourraient prétendre à un logement social au regard de leurs revenus et de leurs situations sociales.

des logements sociaux et le soutien accordé aux associations qui aident les ménages[5] mal logés et les accompagnent vers un logement social, permettent à une partie des plus précaires – mais à une partie seulement – de se maintenir à Paris dans de bonnes conditions de logement.

Cet article s'appuie sur douze ans de travaux empiriques à la Goutte-d'Or : des terrains menés dans le cadre de deux programmes collectifs de recherche (COMET 2013-2016 ; REV 2014-2016[6]) et de deux thèses : l'une de géographie urbaine et sociale sur les dynamiques résidentielles et commerciales du quartier (Chabrol, 2011), l'autre, en cours, de sociologie urbaine, qui fait suite à un mémoire de recherche sur les stratégies de maintien des habitants les plus pauvres dans le quartier (Henrio, 2017). Dans le cadre de ces travaux, nous avons recueilli des données générales sur l'histoire et les évolutions du quartier, sur les populations de cinq immeubles du parc privé et du parc social (soit les occupants de 70 logements), mais aussi, à travers plusieurs enquêtes dans les espaces publics, sur plus de 600 usagers du quartier et une vingtaine de commerçants. Enfin, quinze ans de militantisme au sein d'une association locale d'aide aux mal-logés (le Comité actions logement, CAL) nous ont permis d'accéder aux informations biographiques concernant 504 ménages sur les 3 000 suivis depuis la création de l'association en 2004 (voir annexe).

Nous avons fait le choix ici d'une approche qualitative en mettant en avant des situations individuelles et la voix des habitants rencontrés afin de montrer le rôle ambivalent des pouvoirs publics dans la fragilisation des plus précaires (I), des situations de vulnérabilité qui

[5] Le terme « ménage » désigne ici des foyers composés d'individus seuls ou de famille.

[6] REV « Rester en (centre-)ville : résistance et résilience de la ville ordinaire dans quatre quartiers de villes capitales : Paris, Lisbonne, Bruxelles et Vienne », financé par le PUCA pour la consultation de recherche « Ville ordinaire et métropolisation », porté par l'UMR 7218 Lavue, CNRS/ENSA Paris Val-de-Seine (2014-2016). COMET « Le commerce alimentaire "ethnique" : entre pratiques communautaires et vivre ensemble : une comparaison de quartiers parisiens », financé par la Ville de Paris dans le cadre du programme « Paris 2030 », porté par l'UMR 8185 ENeC, CNRS/Université Paris-Sorbonne (2013-2016).

perdurent malgré les changements urbains (II) et les choix faits par certains parmi les plus vulnérables pour se maintenir à tout prix à Paris (III).

Entre revalorisation du quartier et fragilisation des populations les plus vulnérables : le rôle ambivalent des pouvoirs publics

Dans une capitale qui permet de moins en moins aux ménages modestes et pauvres de se loger, la Goutte-d'Or est encore, à la fin des années 2010, l'un des quartiers les plus populaires. Classé en zone prioritaire par les politiques de la ville, ce quartier de 28 000 habitants reste fortement marqué par l'immigration avec un taux de 28,5 % d'étrangers dans la population des résidents (contre 14,9 % dans l'ensemble de Paris), mais aussi par la pauvreté (39,8 % contre 16,2 % dans la capitale)[7]. Les espaces publics conservent aussi une dimension très populaire, notamment parce que y prospère une centralité commerciale africaine, dynamique et intensément fréquentée (Chabrol, 2013). Pourtant, si la précarité ne disparaît pas, la fonction historique d'accueil de migrants primo-arrivants de ce quartier se réduit peu à peu, sous le double effet de la pression immobilière et des actions de rénovation menées par les pouvoirs publics.

L'augmentation des prix immobiliers dans la capitale est continue depuis la fin des années 1990. Durant la décennie 2000, ils sont multipliés par deux à l'échelle de la capitale, ce qui pousse des acheteurs des classes moyennes et supérieures à se tourner vers des quartiers populaires qu'ils délaissaient jusque-là. Durant la même période, à la Goutte-d'Or, le prix au

[7] Source INSEE/CAF, décembre 2017. Ce taux de pauvreté correspond à la portion de ménages dont les revenus mensuels sont inférieurs à 60 % des revenus médians de l'ensemble de la population.

mètre carré est multiplié par trois[8], ce qui témoigne d'un début de gentrification et confirme un « effet de rattrapage » des quartiers populaires bien connu des économistes. Cette augmentation est importante aussi sur le marché de la location. Avec des temporalités différentes en fonction des types de bâti, ce phénomène a des conséquences directes sur le peuplement des immeubles du parc privé. Les immeubles de style haussmannien, les étages élevés avec vue dégagée, se transforment plus rapidement que les immeubles faubouriens et les étages bas. Mais vente par vente, départ de locataire après départ de locataire, le stock et l'offre de logements changent. Ils permettent de moins en moins à des populations précaires, sans garanties, parfois sans papiers, de se loger. Sur le plan statistique, ces évolutions se mesurent à l'augmentation de la proportion d'habitants appartenant à des CSP supérieures sur l'ensemble des IRIS[9] de la Goutte-d'Or. Entre 1999 et 2007, les cadres sont passés de 11 % à 17 % de la population, les professions intermédiaires de 12 % à 15 %, les employés de 20 % à 18 % et les ouvriers de 16 % à 13 %[10]. Dans le même temps, la population rajeunit. Comme en témoigne une de nos enquêtées, ancienne couturière à la retraite, âgée de 75 ans au moment de l'enquête en 2008, résidente du quartier depuis plus de cinquante ans qui décide de le quitter en 2008 : « Tout s'accélère ! Et moi j'en fais partie là. Et moi si je m'en vais, c'est parce que le quartier ne me plaît plus. Et puis même dans la maison, il y a plus... C'est des jeunes... Comment je vais vous dire, c'est beaucoup des hommes, c'est beaucoup des femmes toutes seules. » Ce sont surtout de jeunes cadres, primo-accédant à la propriété, bénéficiant de salaires plutôt élevés et souvent aussi d'apports familiaux pour acheter un logement.

[8] Passant de 2 000 € en moyenne le m^2 en 2000 à presque 6 000 € le m^2 en 2010 dans certains secteurs du quartier (source : base BIEN des notaires).
[9] Les IRIS, ou Îlots regroupés pour des indicateurs statistiques, sont la maille la plus petite utilisée par l'INSEE pour recueillir et traiter des données à l'échelle infra-communale.
[10] Sources : INSEE, RGP 1999 ; RP 2007.

Les pouvoirs publics jouent un rôle ambivalent dans ce processus. Sous un certain angle, la Goutte-d'Or peut être considérée comme une sorte de laboratoire de l'action publique en faveur des quartiers populaires : multitude de dispositifs liés à la politique de la ville (zonage en ZUS, ZSP, ZEP, REP, etc.), financement d'associations d'aide aux populations les plus vulnérables (enfants, femmes, consommateurs de drogues, migrants[11]), opérations de rénovation du quartier et construction de logements sociaux (avec pour objectif un taux de 25 % en 2020). Pourtant, sous un autre angle, d'autres actions de revalorisation du quartier semblent moins viser l'amélioration de la situation des plus vulnérables que leur départ au profit de la consolidation de l'installation d'habitants plus aisés. Les opérations sur l'habitat sont particulièrement éclairantes. Nous avons choisi d'en présenter deux ici, qui s'échelonnent sur plus de trois décennies.

L'opération « Goutte-d'Or » commence en 1983 au sud du quartier et s'achève dans les années 1990, accompagnée de discours contre l'insalubrité et la marginalisation du quartier (Fijalkow, 2007a). À une échelle plus vaste, elle s'inscrit dans une série d'opérations de transformation des espaces populaires du nord et de l'est de Paris à une époque où, du fait de la désindustrialisation, ces derniers perdent leur fonction de « réserve des classes populaires » (Simon, 1994 : 122). Leur intégration à une capitale moderne devient un enjeu politique tout autant qu'économique, dans un moment de très forte revalorisation du foncier et de l'immobilier et de demande de construction de logements sociaux. Dans le cadre d'un dispositif très coercitif de procédures d'expulsion et d'obligation de travaux (avec un Périmètre de restauration immobilière, PRI), les vieux immeubles faubouriens du XIXe siècle

[11] Comme les associations URACA (Unité de réflexion et d'action des communautés africaines) pour la santé des communautés africaines, EGO (Espoir Goutte-d'Or -Aurore) qui s'adresse aux usagers de drogues, Enfants de la Goutte-d'Or qui propose des activités ludiques et un accompagnement scolaire aux enfants du quartier.

sont démolis et remplacés par des constructions modernes destinées à du logement social. Au total, 1 985 logements anciens sont démolis et 620 construits, 1 615 autres logements sont réhabilités. La lutte des associations d'habitants du quartier permet le relogement sur place d'une partie des habitants (Fijalkow, 2007a). Mais le nombre de logements neufs réservés à du logement très social est près de trois fois inférieur à celui des logements démolis, ce qui réduit d'autant les possibilités d'accueil du quartier. L'opération a aussi contribué à déstructurer les activités commerciales de ce quartier maghrébin.

Une deuxième série d'opérations débute dans les années 1990 dans la partie nord du quartier, celle de la zone commerçante de Château-Rouge, dont le bâti est très dégradé. Après une série d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) aux résultats mitigés, un « plan d'urgence » pour le quartier est lancé en 1998. Dans une démarche globale, les objectifs sont recentrés autour de la mixité sociale, du contrôle de l'espace public et de sa structure commerciale (Bacqué, 2005). Le discours municipal qui accompagne ces opérations affiche très clairement la volonté de reprise en main et de diversification sociale du quartier. Ainsi, si les immeubles démolis sont systématiquement remplacés par des immeubles de logements sociaux, il ne s'agit pas uniquement de logements destinés à des ménages très modestes, comme précédemment dans la partie sud du quartier, mais aussi de logements destinés à des habitants de classes moyennes[12]. L'objectif est d'introduire de la mixité sociale dans les immeubles et de contribuer au changement de population à l'échelle du quartier, en y accompagnant l'installation des classes moyennes. Des actions de régulation des activités

[12] Par exemple, des logements de type Prêt locatif social (PLS) et Prêts locatifs intermédiaires (PLI), prévus par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) et qui, dans le contexte de marchés immobiliers tendus, permettent de proposer des logements à des ménages dont les ressources dépassent les plafonds des critères d'attribution habituels retenus pour l'attribution des logements sociaux. PLS et PLI sont utilisés dans le cadre de politiques de l'habitat pour introduire de la mixité sociale à des échelles fines, comme celle des immeubles (Launay, 2010).

commerciales sont menées auprès des commerçants : au sujet de l'utilisation de l'espace public, du stationnement, ou encore des horaires de fermeture. L'opération de rénovation permet la transformation d'une partie de la structure commerciale : les locaux commerciaux ouverts au rez-de-chaussée des nouveaux immeubles, gérés par des bailleurs sociaux, sont destinés à accueillir des activités jugées manquantes et nécessaires dans le quartier : boulangerie, supermarché, artisanat d'art, etc. Enfin, l'action porte aussi sur les espaces publics : transformation de la circulation, amélioration de la voierie et des espaces verts, rénovation de la station de métro, implantation de lieux culturels, etc. Cette dimension culturelle forte du projet – et qui profite à tous les habitants du quartier, pas seulement les nouveaux – n'est pas exempte d'ambiguïté. Si le discours municipal reprend en effet certains aspects liés à l'histoire de la migration – mise en valeur des cultures de l'islam ou des couturiers africains –, il se fait plus dur par exemple contre les salles de culte, les boutiques de téléphonie ou les snacks, qui ne sont plus souhaités. Les conseils de quartier sont l'occasion pour les acteurs publics de faire passer des messages rassurants aux habitants qui sont dans l'attente de transformations rapides (Bacqué & Fijalkow, 2006). Ces discours sont différemment perçus et parfois mis en doute par certains habitants, conscients de la lenteur des processus de changement. Ces messages sont par contre très clairement reçus par ceux qui ne sont plus désirés dans le quartier, comme l'explique en 2008 ce commerçant originaire du Mali, propriétaire d'un commerce de produits culturels musulmans : « Ils veulent pas remettre les mêmes commerces. Tu veux faire une épicerie, ils te refusent, tu veux faire une sandwicherie, ils te refusent. Tu leur dis je veux faire fleuriste, là ils vont t'accepter. C'est comme le truc d'architecture plus bas, ça ils ont accepté direct. » Les habitants les plus modestes le perçoivent aussi, à l'exemple de ce tailleur sénégalais, qui vit et travaille dans le quartier depuis trente ans et qui explique en 2007, après avoir vu des amis et des compatriotes, également tailleurs, obligés de quitter des logements et des ateliers : « Ça

commence à changer. Ils sont en train de... Les Français commencent à s'installer. Tu vois. Les HLM en général, il n'y a que des Français hein, qui remplacent... Donc après ça va faire moins de bruit. Ça mélange un peu quoi. Avant, il y avait que des Africains. Maintenant ça commence à changer. » Lorsqu'il est perçu par les résidents et les usagers, le processus de transformation du quartier est souvent déjà très avancé, même si, dans le cas de la Goutte-d'Or, le quartier conserve en apparence une forte dimension populaire.

Des formes de vulnérabilités plurielles qui perdurent dans les espaces publics et dans les logements

Ces évolutions de la Goutte-d'Or fragilisent peu à peu la fonction d'accueil du quartier sans pour autant faire disparaître la précarité. Au contraire, elles conduisent à un renforcement des vulnérabilités, visibles tant dans les espaces publics que dans les logements, y compris dans les secteurs où la gentrification progresse rapidement.

Dans les espaces publics, la précarité reste très perceptible, accentuant la dichotomie avec les transformations sociales des immeubles environnants. Les parcs et les squares du quartier abritent des populations marginales, des consommateurs de drogue, des sans-abri, dont des groupes de jeunes migrants qui occupent de manière très visible l'espace public. Les rues et les espaces commerçants sont le pivot de deux centralités commerciales : une centralité africaine, liée à la spécificité des produits et des services proposés, pour lesquels beaucoup d'usagers sont prêts à faire de longues distances et à payer un certain prix, et une centralité commerciale populaire qui attire une clientèle avant tout très modeste et plutôt locale (Chabrol, 2013). Les deux centralités se superposent en partie, mais pas totalement. Les prix

très bas pratiqués sur des produits alimentaires basiques (la viande, le poisson, les fruits et légumes) expliquent la forte fréquentation du quartier par des populations pauvres, retraitées, sans emplois, sans papiers, qui viennent pour certaines plusieurs fois par semaine acheter en toutes petites quantités. C'est par exemple le cas de monsieur H., *chibani* algérien de 70 ans, habitant d'un quartier proche du 18e arrondissement, dont la maigre retraite l'oblige à comparer au centime près les boucheries de la Goutte-d'Or[13]. Un autre trait caractéristique du quartier est l'importance de la vente à la sauvette dans les espaces publics : produits alimentaires (arachides, maïs, boissons), vêtements, sacs à main, bijoux fantaisie, parfums, ceintures, lunettes, etc. Les vendeurs et les vendeuses ont des profils divers, mais tous ont des trajectoires très précaires : femmes camerounaises, souvent sans papiers, qui cherchent à se faire un pécule avant de développer une activité de plus grande envergure (Bouly de Lesdain, 1999) ; femmes originaires du Mali ou du Sénégal, qui vendent des produits cuisinés (beignets, maïs bouilli) ou des boissons pour compléter les faibles revenus de leurs conjoints salariés ; hommes originaires du Pakistan, du Bengladesh, de divers pays d'Afrique subsaharienne, tous ou presque sans papiers, qui vendent des lunettes de soleil ou des parfums, Algériens qui vendent des cigarettes, etc. La plupart ne logent pas à la Goutte-d'Or et s'y rendent uniquement pour écouler leurs marchandises, profitant de la très forte fréquentation des lieux. Ils y prennent pourtant le risque de se faire arrêter et confisquer leurs marchandises, en dépit de la foule où, dans un fréquent jeu de chat et souris avec la police, ils peuvent se dissimuler avant de se remettre à vendre sur les trottoirs. Avec le recul de près de quinze ans d'étude et de fréquentation de la Goutte-d'Or, avec la réalisation d'entretiens, d'observations et de comptages à différents moments de la semaine, de la journée et de l'année, nous pouvons assurer que ce phénomène n'a fait que s'amplifier dans les rues du quartier. Cette paupérisation visible des espaces publics est un mouvement totalement inverse

[13] Interrogé en 2014 dans le cadre de l'enquête COMET.

de celui de la transformation du peuplement des immeubles alentours. En découle une exacerbation des tensions avec certains habitants qui dénoncent un manque de gestion et de surveillance de ces espaces publics, et une insuffisance du nettoyage des rues après les journées de marché (Milliot, 2015).

Dans l'espace résidentiel, la progression de la gentrification pousse les plus précaires à accepter des conditions difficiles dans des logements inconfortables ou trop petits, mais dont les loyers ne cessent d'augmenter. Nos enquêtes de terrain montrent que c'est le cas dans de nombreux rez-de-chaussée d'immeubles, des bâtiments sur cour, des immeubles sur lesquels pèsent des menaces d'arrêtés de péril et des hôtels meublés. Ainsi, dans plusieurs des immeubles du parc privé que nous avons étudiés dans les secteurs en gentrification du quartier, la population s'est peu à peu transformée au cours des années 2000 (Chabrol, 2011). Dans les étages lumineux (à partir du deuxième étage pour des immeubles en comptant six), de jeunes cadres, enseignants, artistes, ont progressivement remplacé des personnes âgées appartenant à des catégories socioprofessionnelles beaucoup plus populaires. Les appartements sont transformés et réhabilités, souvent déjà revendus plusieurs fois à des prix qui ne cessent d'augmenter. Pour autant, la transformation de la population n'est pas totale à l'échelle de l'immeuble. Dans les logements sur cour, souvent plus sombres et parfois humides, les chambres de bonne au sixième étage, les studios au rez-de-chaussée, se maintiennent des populations précaires : des migrants seuls ou en famille, qui louent ou sous-louent. La population change parfois assez vite dans ces logements, mais pour être remplacée par des locataires de même profil sans montée en gamme du logement. D'autres habitants restent des années dans ces conditions de mal-logement, parfois dramatiques. Ce sont ces profils de ménages qui s'adressent à l'association CAL, souvent après de nombreuses années de démarches infructueuses pour obtenir un logement social.

C'est le cas de Mme A., femme seule de 34 ans, originaire du Ghana, arrivée en France en 2004, où elle a d'abord séjourné à Villejuif. En 2006, alors qu'elle n'a pas encore obtenu sa carte de séjour temporaire (qu'elle aura en 2007), elle trouve un logement de deux pièces à la Goutte-d'Or avec l'aide d'un intermédiaire. Ce dernier lui fait signer un bail, encaissant plusieurs mois de loyers d'avance, puis disparaît. Elle découvre alors qu'elle est victime d'un « faux bail ». Elle se retrouve donc sans droit ni titre. Elle parvient à retrouver le vrai propriétaire et lui écrit afin d'avoir un véritable contrat de bail et de payer un loyer. Elle n'obtient aucune réponse. Après enquête, elle découvre que le propriétaire en titre est décédé et que le logement est en indivision avec 30 indivisaires vivant en Algérie. Le logement, situé au rez-de-chaussée, est un véritable taudis. L'eau s'infiltre et remonte aussi par capillarité, ce qui génère salpêtre et moisissures. L'ensemble du logement est soutenu par huit étais mais les plafonds menacent de s'effondrer. L'électricité est dangereuse. Mme A. reste cependant dans les lieux et fait une première demande de logement social en 2010 (excluant la banlieue parisienne de ses choix). En 2012, après un signalement par la Fondation Abbé-Pierre dans le cadre de SOS taudis[14], Mme A. est orientée vers l'association CAL. Un arrêté de péril est pris pour l'ensemble de l'immeuble et le logement, ce qui permet d'engager une procédure DALO. Mme A. obtient un relogement à Paris dans le 12e arrondissement en 2013. C'est aussi le cas de M. et Mme D., couple algéro-marocain de 58 et 47 ans, avec cinq enfants, locataires depuis 1993 d'un deux-pièces de 42m^2 à la Goutte-d'Or, dans lequel ils vivent à sept. Depuis 1995, ils renouvellent chaque année, sans succès, leur demande de HLM. Compte tenu de la surpopulation forte du logement et de la présence d'enfants mineurs, ils

[14] SOS Taudis est un programme de lutte contre l'habitat indigne de cinq ans lancé en 2007 à l'initiative de la Fondation Abbé-Pierre, qui a permis l'accompagnement de plus de 1 600 ménages. Dans le cadre d'un second programme lancé en 2012, l'association Comité actions logement est depuis partenaire de la fondation et intervient pour ce programme dans le 18e arrondissement de Paris.

entament en 2008 une démarche DALO avec le CAL, afin de faire reconnaître le caractère prioritaire et urgent de leur situation.

Les cas de Mme A., de M. et Mme D., sont loin d'être isolés. De nombreuses familles vivent des situations comparables parmi les 15 000 demandeurs de logement du 18e arrondissement recensés par la ville de Paris en 2016. À l'encontre des schémas théoriques sur la gentrification, où l'on voit les plus pauvres partir définitivement au bout d'un certain temps, les logements anciens de mauvaise qualité ou trop exigus continuent d'abriter des habitants précaires, dans des conditions de plus en plus difficiles (INSEE, 2017). Le maintien de ces situations de précarité malgré la transformation du quartier pose question : comment et pourquoi rester, au prix, souvent, d'une augmentation des vulnérabilités ?

Rester à tout prix à la Goutte-d'Or et à Paris

Sur le plan résidentiel, une des explications au fait que des populations de classes populaires et d'origine étrangère, parfois sans papiers, parviennent à se maintenir en ville, est à trouver, paradoxalement, dans leur précarité, leur vulnérabilité, et leurs faibles revenus. Le parc privé ordinaire leur étant quasiment fermé, ces populations sont contraintes de demeurer longtemps dans des logements, souvent petits, de piètre qualité, dans des conditions de vie inconfortable voire nuisible pour leur santé. Toutefois, ces conditions de vie et ces situations sociales les placent, en théorie, en position prioritaire pour des demandes de logement et des aides sociales. Lorsqu'elles sont couplées à un accompagnement par des associations, telle que l'association Comité actions logement, les démarches administratives de ces ménages

favorisent souvent un relogement plus rapide et plus souvent dans Paris que sans l'aide de structures collectives.

Cela est particulièrement vérifiable dans le cas des individus et des familles qui font appel à l'association CAL. Sur les 504 cas que nous avons étudiés sur une période de douze ans, de leur inscription au CAL jusqu'à leur relogement (voir encadré en annexe), quasiment tous répondent aux critères de la loi de 2007 sur le Droit au logement opposable (DALO). Or, le fait de répondre à ces critères entraîne la reconnaissance de la priorité et de l'urgence à être relogé par l'État dans les six mois après cette reconnaissance en Île-de-France (trois mois pour le reste de la France). Cependant, en Île-de-France les ménages, même reconnus prioritaires au regard de la loi DALO, sont rarement relogés dans le délai des six mois prévus par la loi. Les ménages suivis par l'association CAL, très majoritairement d'origine étrangère, doivent dans la plupart des cas faire des recours en injonction au tribunal administratif pour obtenir leur relogement et même, de plus en plus souvent, aller jusqu'au recours indemnitaire, pour obtenir une indemnisation pour le préjudice subi du fait du non-respect du délai légal de relogement. Néanmoins, les résultats sont appréciables puisque depuis le 1er janvier 2008, date de la mise en application de cette loi, environ 125 ménages du CAL demandeurs de logement sont relogés chaque année, et quasiment tous dans le cadre de la loi DALO.

Les cas de vulnérabilité résidentielle reconnus par le comité de médiation DALO comme étant les plus critiques donnent accès à des droits particuliers qui permettent aux ménages les plus vulnérables de se repositionner plus favorablement dans la longue file des demandeurs de logement. M. et Mme D., évoqués précédemment, ont renouvelé sans succès une demande de logement social de 1995 à 2008. À partir du moment où ils entament, avec le CAL, une démarche DALO, ils sont rapidement reconnus prioritaires. Faute de logement disponible et

vu le nombre de demandes à Paris, ils n'obtiennent pas leur relogement dans les six mois prévus par la loi et font un recours au tribunal administratif, puis un recours indemnitaire, toujours avec l'aide de l'association. Une première proposition leur est enfin faite en 2010, dans le 19e arrondissement, qu'ils refusent, car le logement se situe au dix-septième étage et que le père, claustrophobe, ne peut utiliser l'ascenseur. Une seconde proposition de logement leur est faite en 2011, qu'ils acceptent. Il s'agit d'un appartement de cinq pièces dans le 18e arrondissement, où ils ont été ensuite relogés.

À Paris, le temps moyen d'aboutissement d'une demande de logement social est de quarante et un mois (quarante-trois mois hors demande de mutation)[15]. La liste d'attente pour obtenir un logement social est longue, mais elle continue d'absorber, lentement, les demandes des populations les plus vulnérables. Sur notre échantillon de 504 dossiers suivis par le CAL, les ménages avaient, en moyenne, fait une demande de HLM depuis 55 mois lorsqu'ils ont fait appel à l'association. Toujours en moyenne, ils obtiennent un relogement un peu plus de 27 mois après leur inscription au CAL. Malgré le soutien associatif, la durée d'attente totale est donc en moyenne de plus de 82 mois entre la première demande de logement et le relogement. Ce long temps d'attente s'explique en partie par la pénurie de logements très sociaux, ceux auxquels peuvent prétendre les ménages modestes qui s'adressent au CAL. Des études récentes mettent aussi en évidence des discriminations dans l'attribution des logements sociaux et des délais de relogement plus longs pour les ménages d'origine étrangère que pour les autres (Bonnal, Boumahdi & Favard, 2012 ; 2013). En 2015, à Paris, 23 % des demandes

[15] En ÎIe-de-France, le délai d'attente pour obtenir un logement social varie entre trois et dix ans. Pour donner une idée un peu plus précise du délai d'attente, le délai anormalement long a été fixé de la manière suivante dans les départements d'Île-de-France : à Paris, six ans pour un F1, neuf ans pour un F2 ou F3, dix ans pour un F4 et plus ; Hauts de Seine (92) : quatre ans pour tout type de logement ; Seine-Saint-Denis (93) : trois ans pour tout type de logement ; Val-d'Oise (95) : trois ans pour tout type de logement.

dataient de plus de cinq ans. Mais, dans de nombreux cas, le début de la recherche de logement datait souvent de bien plus longtemps encore, car ces ménages essentiellement d'origine étrangère ont dû d'abord obtenir leur titre de séjour et régulariser leur situation administrative avant de pouvoir effectuer leur première demande de logement social.

Bien que vulnérables, les ménages pauvres et d'origine étrangère qui font appel au CAL manifestent la même volonté que les classes moyennes et supérieures d'habiter Paris. Le refus de la banlieue pour les ménages populaires exprime le refus d'un déplacement vécu comme une sorte d'exil (Dietrich-Ragon, 2014). S'ajoute à ce vœu une dimension de résistance aux transformations récentes de la capitale et du quartier de la Goutte-d'Or. Cela transparaît notamment dans les souhaits des lieux de relogement et l'exigence de n'être relogés « que » dans Paris (70,64 % des demandes exprimées) ou dans Paris et la petite couronne (16,34 % des vœux). Malgré des conditions très difficiles de logement, seuls 12,74 % des ménages étudiés émettent le vœu d'être relogés à Paris ou en banlieue, y compris en grande couronne. La demande en banlieue seule est quant à elle résiduelle, avec 0,28 %. Pourtant, en faisant prioritairement le choix de Paris et en désignant parfois des arrondissements précis, ces familles savent que le temps d'attente pour une proposition de logement sera long. Les services sociaux comme les associations d'aide les informent clairement des conséquences de ce choix au regard de l'offre de logements. Ils rappellent notamment que Paris compte moins d'une offre de logement satisfaite pour plus de dix demandes. En 2015, seuls 12 700 ménages se sont vu attribuer un logement social alors qu'on enregistrait 219 532 demandes de logement social pour Paris, dont 128 536 émanant de ménages parisiens.

Le choix de Paris n'est donc pas anodin. Il témoigne d'une réelle volonté d'obtenir un logement dans la capitale, mais pas n'importe quel logement, et pas n'importe où. De façon

récurrente, à la surprise des services sociaux comme des associations qui les aident, des familles comme celle de M. et Mme D. refusent des propositions de logement social[16]. Pour l'expliquer, il faut comprendre que les parcours de ces demandeurs, de leur arrivée à Paris jusqu'à leur relogement, sont extrêmement contraints en raison de leur situation sociale, de leurs revenus modestes et souvent des contrats de travail précaires liés à des emplois peu valorisés. Ils sont aussi contraints par les obligations de régularisation et de renouvellement de titres de séjours (Gosselin *et al*., 2016). Enfin, même si l'administration dépositaire des demandes de logement permet d'indiquer lors de la demande les arrondissements choisis par ordre de préférence, les demandeurs n'ont aucune idée du lieu où un logement leur sera proposé. Cela est encore plus vrai pour les propositions de logement obtenues par le biais du DALO. Les refus des demandeurs peuvent être interprétés comme une réaction au fait de ne pas être réellement associés aux décisions et au choix de leur relogement. En outre, ces demandeurs savent qu'ils resteront longtemps dans le logement qui leur sera attribué, souvent jusqu'à la fin de leur vie. En France, la durée d'occupation moyenne d'un logement social est de douze années en 2013 contre dix en 2006, alors qu'elle est restée de six ans dans le parc privé. En Île-de-France, la durée moyenne d'occupation d'un logement social, de quatorze ans et six mois, est toujours plus importante que dans le parc privé, où elle n'est que de sept ans. La vigilance des demandeurs sur la qualité et la situation géographique du logement social qui leur est proposé n'en est que plus grande.

Cette posture peut aussi exprimer une volonté de « garder la tête haute » face à des institutions qui les ont fait attendre pendant des années sans les ménager, en leur imposant sans cesse des démarches administratives, et de signifier qu'ils ne sont pas prêts à accepter

[16] En 2017, 3 534 Parisiens ont refusé un HLM, soit un tiers des désignés. « C'est vrai qu'un tiers de refus, ce n'est pas anodin », regrette pour sa part Ian Brossat, l'adjoint au logement de la ville de Paris. (Carez, 2017)

n'importe quel logement, en particulier en banlieue, sous prétexte qu'ils sont pauvres et d'origine étrangère. C'est le cas de Mme S., 46 ans, sans emploi, née au Maroc, mère célibataire avec deux enfants mineurs, arrivée en France en 1985 dans le 18e arrondissement : « J'ai une autre demande… même pas deux mois… la même proposition juste euh… si vous dites Clignancourt et Saint-Ouen… Clignancourt et Saint-Ouen, c'est pas 77 ! Et là, c'était… la personne qui me connaissait très bien elle est partie en congé maternité. C'était l'autre… qui a pris le dossier au DALO… Alors elle, pour elle, il fallait que j'accepte, fallait que j'accepte, que je dis oui c'est bien… J'ai dit pourquoi elle m'a envoyée, elle m'a dit ben le préfet ils ont dit, ils ont vu, pour vous c'était mieux là-bas… Je dis : « pas du tout ! »... euh je dis « pas du tout », je me vois pas là-bas, je trouve c'est injuste c'est simplement je travaille pas, je suis handicapée… d'accord ben je vais travailler et je vais voir qu'est-ce qu'ils me donnent… » Même s'il faut encore endurer une période plus ou moins longue de mal-logement, l'important est d'être relogé à Paris, et ces demandeurs semblent prêts à payer le prix de cette attente pour y rester. Or, pour les 504 ménages étudiés au sein de l'association CAL, la très grande majorité obtient effectivement un relogement à Paris et pour plus d'un quart, dans le 18e arrondissement, lieu qu'ils avaient demandé.

Conclusion

Des populations très précaires arrivent à se maintenir à Paris dans le quartier de la Goutte-d'Or, en dépit de la gentrification qui accentue la pression sur les plus modestes et aggrave des situations de vulnérabilité. Elles occupent des logements vétustes et parfois dégradés et continuent de fréquenter le quartier de façon régulière, occupant un territoire de plus en plus convoité, ayant saisi l'intérêt pour elles et pour leur famille de se maintenir dans la capitale.

Parce qu'ils sont parmi les plus vulnérables, et *a priori* parmi les moins armés pour résister, certains ménages très précaires sont pris en charge par des institutions, des associations et des collectifs. Ils disposent alors de ressources qui leur permettent d'agir pour obtenir un logement dans le parc social et de rester dans Paris, à la Goutte-d'Or ou dans un arrondissement proche. Dans ce cadre, le logement social joue un rôle important de stabilisation résidentielle et d'amélioration du quotidien. C'est aussi un outil qui permet aux ménages de se repositionner socialement, formant le pendant du « capital résidentiel » des classes moyennes « gentrifieuses » (Collet, 2015). L'attribution d'un logement social permet aux plus modestes de vivre dans de bonnes conditions et un meilleur confort (Trevien, 2014) et d'améliorer leur niveau de vie, en consacrant une moindre part de leurs revenus au paiement du logement. En bénéficier à Paris après des années d'attente peut être interprété comme l'aboutissement de luttes, individuelles et collectives, contre la gentrification. Mais au regard des critères de plus en plus restrictifs qui permettent d'accéder au logement social, on peut craindre que ce parc ne permette qu'à une part de plus en plus résiduelle des plus vulnérables de se loger.

Bibliographie

Bacqué M.-H. (dir.), *Projets urbains en quartiers anciens. La Goutte d'Or, South End*, Paris-la défense, PUCA, 2005.

Bacqué, M.-H. et Yankel F., « En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d'Or (1982-2000) », *Sociétés contemporaines*, n° 63, 2006, p. 63-83.

Bonnal L., Boumahdi R., Favard P., 2012, « Les déterminants de la durée d'accès à un logement social », *Revue économique,* vol. 63.

BONNAL L., BOUMAHDI R., FAVARD P., 2013, « Inégalités d'accès au logement social : peut-on parler de discrimination ? », *Economie et statistique*, *464*, 1, p. 15–33.

Bouillon F., Baby-Collin V., Deboulet A., 2016*, Ville ordinaire, citadins précaires. Transition ou disparition programmée des quartiers tremplins,* Rapport de recherche pour le PUCA pour la consultation de recherche « Ville ordinaire et métropolisation », 451 p.

Bouly de Lesdain S., 1999, *Femmes camerounaises en région parisienne. Trajectoires migratoires et réseaux d'approvisionnement*, Paris, L'Harmattan.

Chabrol M., 2011, *De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris)*, Thèse de doctorat en géographie, Université de Poitiers.

Chabrol M., 2013, *Qui sont "les Africains de Château-Rouge" ? Usages et usagers d'une centralité commerciale immigrée à Paris*, *Métropolitiques*, URL : https://www.metropolitiques.eu/Qui-sont-les-Africains-de-Chateau.html.

Clerval A., 2010, « Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Espace, Société, Territoire, document 505, mis en ligne le 20 juillet 2010, URL : http://journals.openedition.org/cybergeo/23231 ; DOI : 10.4000/cybergeo.23231.

Clerval A., 2012, *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale,* Paris, La Découverte.

Coing H., 1966, *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, Les éditions ouvrières, 292 p.

Collet A., 2015, *Rester bourgeois: les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, Découverte (Enquêtes de terrain), 282 p.

Dietrich-Ragon P., 2014, « Résister à l'exil. Enquête auprès des mal-logés parisiens », *Espaces et sociétés*, 156−157, p. 19−35.

Fijalkow Y., 2007a, Construction et usages de la notion de quartier-village. Village de Charonne et Goutte d'Or à Paris, *in* Authier J.-Y., Bacqué M.-H, Guerin-Pace F. (dir.), *Le quartier, enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, pp. 75-97.

Fijalkow Y., Lévy-Vroelant C., 2016, *Rester en (centre)ville. Résistance et résilience de la ville ordinaire dans quatre quartiers de villes capitales : Paris, Lisbonne, Bruxelles, Vienne, Rapport de recherche pour le PUCA pour la consultation de recherche « Ville ordinaire et métropolisation »*, 222 p.

Giroud, M., 2007, *Résister en habitant ? Renouvellement urbain et continuités populaires en centre ancien* (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcântara à Lisbonne), Thèse de doctorat en géographie, Université de Poitiers, 518 p.

Giroud Matthieu, « Mixité, contrôle social et gentrification », *La Vie des idées*, 3 novembre 2015. ISSN : 2105-3030. URL : http://www.laviedesidees.fr/Mixite-controle-social-et-gentrification.html.

Gosselin A., Desgrées du Loû A., Lelièvre E., et al., « Migrants subsahariens : combien de temps leur faut-il pour s'installer en France ? », *Populations et Sociétés*, 2016, n°533.

Hamnett C., 1984, « Gentrification and Residential Location Theory : a Review and Assessment », *in* Herbert, D.T, Johnson, R.J., *Geography and the Urban Environment*, London, John Wiley, p. 283-319.

Henrio Y., 2017, «Habiter Paris à tout prix ? », #8/ La ville indigne, *Urbanités*. http://www.revue-urbanites.fr/8-la-ville-indigne/.

Hugree C., Penissat E., Spire A., 2017, *Les classes sociales en Europe: tableau des nouvelles inégalités sur le vieux continent*, Marseille, Agone, 263 p.

Launay, L., 2010, De Paris à Londres : le défi de la mixité sociale par les « acteurs clés », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, pp. 111-126.

Milliot V., 2015, "Remettre de l'ordre dans la rue. Politiques de l'espace public à la Goutte d'Or (Paris)", *Ethnologie française*, n°153, pp. 431-443.

Simon P., 1994, *La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation. Belleville, Paris 20ème*, Thèse de doctorat en sciences sociales, EHESS, 557 p.

Smith, N. (1996), *The New Urban Frontier : Gentrification and the Revanchist City*, New York, Routledge.

TREVIEN C., 2014, « Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ? », *Economie et statistique*, *471*, 1, p. 33-64.

ANNEXE

Présentation de l'enquête auprès des mal-logés faisant appel à l'association Comité Action Logement à la Goutte d'Or

Le statut de bénévole de Yannick Henrio au sein de cette association a permis de rencontrer et d'interroger des ménages qui s'adressent à l'association Comité actions logement dont le local se situe à la Goutte-d'Or.

Depuis 2004, les plus de 3000 ménages qui s'adressent au CAL sont tous mal logés : hébergés chez un proche ou un tiers, à l'hôtel, dans des logements insalubres ou indécents, en sur-occupation, dans des logements petits, anciens, dégradés du parc privé qui engloutissent souvent plus du tiers de leurs revenus, menacés d'expulsion, occupant un logement par nécessité, sans droit ni titre, en sous-location ou location informelle (bail oral, faux bail, etc.). Pour autant, ils ne parviennent pas non plus à obtenir un logement social, bien qu'ils répondent pour la plupart d'entre eux aux critères prioritaires d'attribution. Ils ne peuvent pas non plus accéder à la propriété, ni louer un logement convenable dans le parc privé qui soit adapté à leur composition familiale. L'association les aide dans leurs démarches pour obtenir

un logement social, en montant par exemple des dossiers pour faire appliquer les procédures de droit au logement opposable (DALO).

L'observation lors des permanences d'accueil de ces ménages mal logés ou sans logement, a permis d'accumuler pendant plus de dix ans des connaissances sur ces situations. C'est d'ailleurs cette connaissance du terrain qui a motivé une recherche doctorale. Dans le cadre de cette dernière, une étude biographique de 504 ménages sur 1600 ayant obtenu un logement ou une proposition de logement entre 2004 et 2016 a été effectuée à partir des dossiers d'adhérents, complétée par 21 entretiens.