



**Idées &  
Territoires**

Le comité scientifique de RésOVilles

*La Revue*

## Rénovation urbaine, le vécu comme sanction : espace fragmenté, aspirations contrariées, ressources fragilisées

par Emilie Balteau

Pour citer cet article :

Balteau, Emilie. 2019. Rénovation urbaine, le vécu comme sanction : espace fragmenté, aspirations contrariées, ressources fragilisées. Idées & Territoires, La Revue. Numéro 3. p. 35-39

# Rénovation urbaine, le vécu comme sanction : espace fragmenté, aspirations contrariées, ressources fragilisées

## Résumé

Au départ d'une recherche menée auprès des habitants d'un quartier rénové de ville moyenne, cet article revient sur un ensemble d'effets sociaux induits par la rénovation urbaine. Apparaissant comme autant de sanctions, ils viennent interroger cette politique d'ampleur et les présupposés qui la fonde. Ainsi de la tendance à la fragmentation et au repli et de la fragilisation des ressources.



Émilie Balteau

Émilie Balteau est chercheuse en sociologie urbaine et filmique (Université d'Evry – Centre Pierre Naville). Son travail porte sur l'espace au prisme des classes sociales et sur l'écriture des sciences sociales. Il donne lieu à des textes mais aussi à des films de recherche.

Cet article propose de revenir sur un ensemble d'effets sociaux induits par la rénovation urbaine. Ces résultats s'ancrent dans la monographie d'un quartier d'habitat social situé à la périphérie de la ville moyenne d'Auxerre : le quartier des Brichères<sup>1</sup>. Les trois tours emblématiques de ce quartier, qui en constituaient en quelque sorte le cœur, ont été démolies et remplacées par des logements de type pavillonnaire aux allures de « nouveau » quartier<sup>2</sup>. Ces opérations de démolition-reconstruction ont bien sûr provoqué de nombreux déplacements et les transformations concernent aussi le peuplement<sup>3</sup>. Quels rapports les habitants entretiennent-ils à cette modification de leur cadre de vie ? Comment se représentent-ils le logement, le quartier,

1 Ces résultats sont ici présentés dans un esprit de synthèse. Ils s'adosent à un travail de thèse qui se décline sous deux formes : un texte écrit et un film documentaire. Ce dernier, publié dans la revue en ligne Métropolitiques, est consultable à l'adresse suivante : <https://www.metropolitiques.eu/Bonjour-bonsoir-Des-habitants-face-a-la-renovation-urbaine.html>.

2 Pour l'essentiel le nouvel habitat, en « individuel superposé », propose des typologies intermédiaires entre le collectif et l'individuel.

3 Au moment de l'enquête (2011-2013), 170 logements ont été reconstruits à la place des tours par l'office public, dont 147 logements en location et 23 en accession. Seul un tiers environ des ménages des tours (sur 138) a été relogé dans les nouveaux logements du quartier. Les foyers relogés représentent néanmoins une part importante des habitants du nouveau quartier, du fait notamment d'une autre opération de démolition engagée dans un grand ensemble voisin – qui tend d'ailleurs à infléchir le peuplement des nouvelles constructions dans le sens d'une plus grande présence des ménages immigrés ou issus de l'immigration (données issues de la revue systématique des patronymes). Quant au tiers restant, il se compose pour majorité d'habitants également arrivés depuis les quartiers prioritaires des « hauts d'Auxerre » mais hors relogement.



le voisinage ? Et qu'en est-il des leurs pratiques, d'aménagement, d'usages des lieux, de cohabitation ? En particulier trois aspects seront ici abordés : la tendance à la fragmentation et au repli, la mise à l'épreuve des aspirations au regard du nouvel habitat et la fragilisation des ressources économiques et relationnelles. Apparaissant comme autant de sanctions vis-à-vis de la rénovation urbaine, ils viennent – plus positivement – interroger cette politique d'ampleur et les présupposés qui la fondent. D'autant que l'ancienneté des habitants dans les nouvelles constructions, relativement grande au moment de l'enquête, atteste de la persistance des effets sociaux dont il est ici question<sup>4</sup>.



Le quartier avant et après rénovation urbaine (source : Serge Renaudie, 2012)



Logement Tranche 3 (architecte Ignace Grifo) © E. Balteau (2016)

## Un jeu de division adossé à un mouvement qui différencie. La mixité sociale et la banalisation en question

La rénovation urbaine non seulement transforme les quartiers et les secteurs mais elle les *différencie*, tant sur le plan de l'architecture que sur celui du peuplement. L'analyse montre que ces deux aspects se répondent avec cohérence et tendent à rejouer le modèle du clivage (historique) entre le pavillon et la cité, qui oppose schématiquement fractions stables et fractions précaires des classes populaires. Aux Brichères, ce mouvement de différenciation oppose les nouveaux logements (de type pavillonnaire) aux grands ensembles voisins. Mais il construit aussi des différences du même ordre à l'échelle du nouveau quartier lui-même : le secteur sud du quartier, plus dense et moins favorisé, se distingue du secteur nord qui apparaît à l'inverse moins dense et plus favorisé et qui accueille notamment les maisons en accession à la propriété.

Par ces différences qu'elle construit, la rénovation urbaine vient retravailler la hiérarchie socio-résidentielle locale et, partant, le statut qu'elle confère aux habitants. Dans ce cadre, la recherche montre que les habitants rencontrés, occupant les nouvelles constructions, vont s'engager dans un jeu de positionnement complexe et « emboîté » (puisqu'il s'adosse à des différences qui se déclinent elles-mêmes à différentes échelles). Ce jeu de positionnement recouvre au moins quatre aspects : la manière dont les habitants qualifient les lieux, la manière dont ils qualifient leurs occupants, leurs styles de vie et leurs modes de cohabitation. Ces aspects, et en particulier la manière dont les habitants qualifient (les lieux et gens), témoignent d'un travail et d'une logique de *distinction* qui ancre un sentiment de promotion que l'on retrouve largement.

Les inconvénients du logement collectif quitté sont ainsi opposés aux avantages que procure la « petite maison » et qui valorisent le nouveau logement, à l'instar du dit « petit bout de jardin » ou encore du calme que procure le nouvel habitat. S'ils valorisent le nouveau logement, c'est notamment parce qu'ils mettent en jeu la préservation de *l'intimité* et le sentiment de *possession*. Ces avantages fonctionnent sur un double registre : attributs symboliques du pavillon, ils renvoient en même temps aux activités concrètes qu'ils rendent possible (manger dehors, bricoler, jardiner, jouer, inviter par exemple).

La distinction repose également sur la manière de qualifier les occupants des différents quartiers et

secteurs. Ici les habitants mobilisent surtout des critères d'ordre social. La précarité, à travers la faiblesse des revenus notamment, marque les discours qui différencient les espaces. Mais c'est *le travail* (plus généralement) qui émerge avec le plus de force comme critère de la distinction<sup>5</sup>. Des grilles de lecture basées sur la couleur de peau ou l'origine étrangère du voisinage (réelle ou supposée) sont également mobilisées. Actualisées par la modification du profil du quartier dans le sens d'une plus grande présence de ménages immigrés ou issus de l'immigration, elles construisent des divisions supplémentaires dans l'espace local. Elles sont cependant beaucoup moins présentes et se retrouvent en particulier chez deux catégories d'habitants pour qui cette transformation est plus susceptible de construire des sentiments conflictuels. Elles se retrouvent d'abord du côté des anciens habitants des tours des Brichères qui font en quelque sorte figure « d'établis » ou de « pionniers » et pour qui l'arrivée d'une population « différente » a tendance à remettre en cause leurs prérogatives quant à l'appropriation de l'espace (aux « bonnes » manières de l'investir et de l'aménager)<sup>6</sup>. Dans une moindre mesure, ces logiques d'identification « ethnique » se retrouvent également chez les ménages issus de l'immigration qui aspirent, en quittant leur ancien quartier, à tenir à distance une assignation négative à laquelle ils sont associés (par leur couleur de peau ou leur origine).

Le jeu de positionnement dont témoignent les enquêtés s'observe donc dans la façon dont ils qualifient les différents lieux et leurs occupants et – par conséquent – dans la manière dont ils perçoivent leur propre position dans l'espace résidentiel et social. Ce jeu se répercute également dans les styles de vie et les modes de cohabitation. Dans le nouveau quartier des Brichères, les relations de voisinage apparaissent amoindries et marquées par une *attitude de réserve* qui est largement plébiscitée (c'est le « chacun chez soi », le « bonjour bonsoir »). Et lorsque les relations se font plus intimes (plus proches ou plus suivies), elles se font aussi plus *sélectives* : elles répondent d'une logique de proximité sociale (on se ressemble). Le plus souvent cette proximité est aussi géographique, puisqu'elle est conditionnée par les spécificités d'un peuplement où les personnes les plus proches socialement se voient (re)logées dans les mêmes secteurs. Du côté des styles de vie enfin, le logement individuel et ses attributs,

notamment du fait qu'ils marquent un changement de statut (plus élevé), tendent à favoriser l'investissement des habitants dans l'espace privé. Cet investissement des habitants dans l'espace privé se traduit notamment dans les décors, et en particulier dans l'adoption progressive d'un style dit « moderne », assez épuré, qui s'oppose au style dit « traditionnel » (plus chargé).

On observe donc, tant dans la manière dont les habitants qualifient les lieux et les gens que dans leurs modes de cohabitation et leurs styles de vie, un ensemble de *mises à distance* qui se répondent avec une relative cohérence et qui prennent comme point d'appui le cadre transformé que définit la rénovation urbaine. Ces résultats viennent corroborer les enseignements tirés des études existantes, qui pointent la manière dont la rénovation urbaine contemporaine tend à *fragmenter* l'espace local<sup>7</sup>. Ces mises à distances multiples qui se dessinent dans la rénovation urbaine ne sont pas sans interroger la politique de rénovation urbaine. Elles interrogent les bienfaits attribués à la *mixité sociale* – inscrite au cœur du programme de rénovation urbaine. Si cette mixité apparaît toute relative aux Brichères, il n'en reste pas moins qu'elle interroge les effets d'une composition sociale *différenciée* de la population lorsque les contours de ces différences sont « surdéterminés » par la politique publique (pour reprendre les mots de Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire en 1970). La tendance à la fragmentation et au repli que l'enquête met à jour interroge également les vertus attribuées à la *banalisation urbaine*, en particulier les vertus que les décideurs et les concepteurs du projet attribuent (à une échelle plus locale donc) à l'architecture des nouveaux logements – qu'ils opposent à l'architecture moderne et qui est supposée favoriser les interactions et la rencontre entre les habitants.

<sup>5</sup> Pierre Gilbert (2014) parle à cet égard d'« ethos du travail » – qui se conjugue chez les accédants à un « ethos de la propriété ».

<sup>6</sup> S'ils sont amenés à déménager, tout comme l'ensemble des enquêtés rencontrés, les habitants issus des tours des Brichères ont la particularité de rester dans « leur » quartier.

## « Les sanctions du réel ». L'approche spatiale ébranlée

Un ensemble d'aspects relatifs à la rénovation urbaine prennent pour les habitants les allures de « sanctions du réel » (Pierre Bourdieu 1990, p. 2). On peut d'abord noter la manière dont la conception et la construction du nouvel habitat peuvent venir contrarier les aspirations que les habitants nourrissent à l'égard de la « petite maison ». La densité de l'habitat notamment, la conception des espaces verts, la taille des pièces et la qualité de construction font l'objet de critiques récurrentes. Ces différents aspects renvoient, encore une



Vue d'ensemble du quartier © E. Balteau (2016)

fois, à l'importance de l'image accordée au logement individuel. C'est en particulier le cas de la densité des nouveaux logements qui sont souvent dépeints comme « trop serrés » et qui, comme tels, sont susceptibles d'apparaître aux yeux des habitants comme « pas assez distincts » du grand ensemble quitté (dont ils retrouvent en quelque sorte les désagréments sous les traits renouvelés de la densité du bâti). Les griefs des habitants témoignent aussi de la manière dont les pratiques domestiques se voient contraintes. C'est notamment le cas pour la taille des pièces, en particulier celle de la cuisine (étroite). Le critère de la taille touche également à la question des meubles : au ré-ameublement de la maison qui « coûte » mais aussi à l'importance symbolique que les meubles peuvent avoir, comme « victoire sur l'échec » notamment (pour reprendre les termes d'Olivier Schwartz (2012 [1990])). Cette mise à l'épreuve multiple des aspirations, confrontées à la réalité concrète du nouveau logement, n'est pas sans créer chez les habitants des rapports conflictuels à l'espace.

Mais ce que montre surtout l'analyse, c'est la manière dont la rénovation urbaine fragilise : elle fragilise

inmanquablement les ressources des habitants, tant économiques que relationnelles. D'un part le nouveau logement fait l'objet de nombreux investissements, du fait de sa charge symbolique car « [i]l faut acquérir de nouveaux biens. Il faut acquérir de nouvelles habitudes [...] On se bat pour que tout soit digne de la maison » (Young et Wilmott 1983 [1957], p. 189). Mais aussi du fait du loyer, plus élevé, et des charges devenues individuelles. Dans ce contexte, il n'est pas étonnant que le nouveau logement apparaisse « plus cher » aux yeux des enquêtés. D'autre part, du fait des déplacements qu'elle induit, la rénovation urbaine fragilise inévitablement les liens tissés avec le voisinage dans l'ancien quartier – dont la familiarité se voit opposée à la réserve qui prévaut dans le nouveau quartier.

Ce sont les plus précaires et les plus âgés qui sont les plus éprouvés par cette double fragilisation, notamment parce qu'ils entretiennent des liens de dépendance plus forts envers l'espace local. Leurs ressources relationnelles et économiques (pour les plus précaires) les placent en quelque sorte « hors jeu ». D'autant qu'ils figurent également parmi les habitants relogés, contraints de quitter un logement voué à la démolition. La rénovation urbaine, cependant, porte bien ses effets sur l'ensemble des habitants. Or deux traits récurrents se font jour dans cette mise à l'épreuve générale (commune quoique variée), qui tendent à *réaffirmer l'appartenance commune des habitants aux classes populaires*.

Le premier est *l'étroitesse des ressources*. Face à la fragilisation économique qui accompagne la rénovation urbaine, les habitants ne sont pas tous armés de la même manière et les « réponses » qu'ils y apportent varient : si les plus favorisés assument sans grande difficulté le nouveau logement, beaucoup y parviennent au prix d'une gestion serrée et attentive de leur budget, de concessions et/ou en déployant des stratégies économes, de récupération par exemple. D'autres encore rencontrent des difficultés financières importantes qui peuvent, le cas échéant, les obliger à repartir vers le parc ancien. Cependant, c'est bien *la modestie* de leur condition qui dessine un continuum entre les enquêtés. Cette étroitesse des ressources ne manque pas d'occuper et de préoccuper les habitants qui en parlent abondamment, comme ils parlent d'ailleurs abondamment du statut (professionnel ou social) dont elle découle, et plus généralement du travail – qui peuple les récits

Le second trait récurrent est l'importance que conserve, malgré tout, *la sociabilité locale*, dont témoignent un ensemble d'éléments mis à jour dans

l'enquête. D'abord, s'ils plébiscitent la réserve dans les relations, les habitants tendent aussi à regretter une certaine « vie de quartier » – qui apparaît ici comme une autre forme de familiarité (plus diffuse). La réserve, souvent, ne se limite d'ailleurs pas au « Bonjour Bonsoir » qui sert à la désigner, et elle intègre tout un ensemble d'intentions et de menus services qui confèrent aux modes de cohabitation une certaine cohésion et apparaissent aux yeux des enquêtés eux-mêmes comme le gage d'une solidarité quotidienne et d'une qualité de vie. Enfin, l'espace local apparaît également comme un gage de protection vis-à-vis d'une assignation inférieure ou négative, lorsque les enquêtés se situent vis-à-vis de « l'extérieur » du quartier. Dans ce cas, l'espace local apparaît sous un jour moins divisé qu'uni. Cette importance que conserve la sociabilité locale témoigne de la complexité et de l'ambivalence des rapports aux autres et des modes de cohabitation lorsque le peuplement dessine un voisinage à la fois différencié et socialement proche, où tous les habitants ou presque sont issus des cités HLM dont ils sont familiers.

Le vécu des habitants pointe donc des spécificités que la rénovation urbaine contribue à souligner et qui tendent à réaffirmer le rattachement des habitants aux classes populaires. C'est sans doute de ce côté que la politique de rénovation urbaine interroge le plus fortement. Son interprétation spatiale des problèmes sociaux (dans la lignée des politiques de la ville qui l'ont précédée) et dans ce cadre la focalisation de son intervention sur le cadre bâti tendent en effet à mettre de côté certains aspects plus fondamentaux, d'ordre économique en particulier, qui font la spécificités de celles et ceux à qui elle s'adresse et qui participent largement des problèmes qu'elle entend résoudre<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Sur l'approche spatiale des problèmes sociaux, voir Sylvie Tissot 2007 et Sylvie Tissot et Franck Poupeau 2005. Sur la manière dont l'action se concentre sur le bâti, voir Renaud Epstein 2013.

## Bibliographie

- BALTEAU Emilie, « Bonjour-bonsoir. Des habitants face à la rénovation urbaine », *Métropolitiques*, 4 avril 2018, URL : <https://www.metropolitiques.eu/Bonjour-bonsoir-Des-habitants-face-a-la-renovation-urbaine.html>
- BOURDIEU Pierre (1990), « Un signe des temps », *Actes de la Recherche en sciences sociales*, vol. 81-82 (L'économie de la maison), 2-5.
- CHAMBOREDON Jean-Claude et Madeleine LEMAIRE (1970), « Proximité spatiale et distance sociale, Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, vol. 11, n° 1, 3-33.
- EPSTEIN Renaud (2013), *La rénovation urbaine, Démolition-reconstruction de l'Etat*, Paris, Les Presses de Sciences Po.
- GILBERT Pierre (2014), *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine, Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, Thèse de doctorat de sociologie et anthropologie, Université Lumière Lyon 2.
- LELEVRIER Christine (2010), « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », *Espaces et sociétés*, vol. 140-141, n° 1, 59-74.
- LELEVRIER Christine et Christophe NOYE (2012), « La fin des grands ensembles ? », dans DONZELOT Jacques (dir.), *A quoi sert la rénovation urbaine ?*, Paris, PUF, 185-221.
- LELEVRIER Christine (2014), « La rénovation urbaine, un re-peuplement des « grands ensembles » ? », dans DESAGE Fabien, Christelle MOREL JOURNEL et Valérie SALA PALA, *Le peuplement comme politiques*, Rennes, PUR, 175-194.
- SCHWARTZ Olivier (2012 [1990]), *Le monde privé des ouvriers, Hommes et femmes du Nord*, Paris, PUF.
- TISSOT Sylvie (2007), *L'État et les quartiers. Genèse d'une catégorie de l'action publique*, Paris, Seuil.
- TISSOT Sylvie et Franck POUPEAU (2005), « La spatialisation des problèmes sociaux », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 159, 4-9.
- YOUNG Michael et Peter WILMOTT (1983 [1957]), *Le village dans la ville*, Paris, Centre Georges Pompidou CCI.