

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'ÉQUIPEMENT
DU LOGEMENT ET DU TOURISME

Service des Affaires
Économiques et
Internationales (S.A.E.I.)

Groupe de Recherches et
d'Études sur la Construction et
l'Habitation (GRECOH)

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE :

**TRES CLOITRES: ANALYSE DU
PROCESSUS D'INSALUBRISATION
D'UN QUARTIER**

Réalisée par le Groupe
d'Études Urbaines (G.E.T.U.R.)

CDAT
1788 B

Juillet 1972

TRES - CLOITRES

ANALYSE DU PROCESSUS D'INSALUBRISATION

par le GETUR
Groupe d'Etudes
Urbaines - Grenoble

PRESENTATION DE L'ETUDE DU QUARTIER

TRES-CLOITRES A GRENOBLE, REALISEE PAR

LE GROUPE D'ETUDES URBAINES (G.E.T.U.R.)

DE GRENOBLE, POUR LE COMPTE DU S.A.E.I.

ET DU GRECOH

PLAN

	<u>Pages</u>
<u>INTRODUCTION</u>	1
OBJET DE L'ETUDE	
<u>FICHE-RESUME DE L'ETUDE</u>	5
<u>LES ENSEIGNEMENTS TIRES DE L'ETUDE DU GETUR</u>	23
I - TENIR COMPTE DE LA REALITE SOCIALE DU QUARTIER	23
II - DECLENCHER UNE PARTICIPATION DE LA POPULATION	25
III - PRESERVER LE CARACTERE DE PARC DE LOGEMENT SOCIAL	26
a) MAINTENIR LE NIVEAU DES LOYERS A UN TAUX ACCEPTABLE	26
b) MONTER DES OPERATIONS DE LOGEMENT PLURIETHNIQUE	27
c) PROCEDER A DES REHABILITATIONS	28

ANNEXE

Plan détaillé du rapport du GETUR

INTRODUCTION

L'objet de l'étude ici présentée était l'analyse du processus d'insalubrisation d'un quartier de Grenoble, Très-Cloîtres.

Cette analyse était conçue comme devant éclairer les responsables de l'opération de résorption de l'insalubrité envisagée à Très-Cloîtres.

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Grenobloise était chargée de procéder à une analyse critique de la loi sur la lutte contre l'habitat insalubre (Loi Vivien).

Cette analyse devait être effectuée en regard du projet de résorption de l'insalubrité du quartier Très-Cloîtres. Elle porte sur les divers obstacles rencontrés dans l'application de la loi au cas de Très-Cloîtres.

Elle présente le cas d'une opération complexe qui combine résorption de l'habitat insalubre avec la procédure de restauration.*

Pour sa part le GETUR a joué le rôle d'un consultant pour la Municipalité et pour l'Administration Centrale, l'une comme l'autre ayant intérêt à ne pas lancer une opération sans une bonne connaissance des problèmes économiques et humains qui peuvent se poser face à la résorption.

L'intention était en effet de rompre avec les conséquences habituelles de la politique d'intervention sur le tissu ancien qui entraîne des déplacements de population ; il s'agissait plutôt de concilier la suppression de l'insalubrité à Très-Cloîtres avec le maintien sur place des groupes de population qui y sont actuellement. La poursuite de cet objectif pose immédiatement des problèmes de divers ordres, notamment :

* Pour tout renseignement sur cette étude s'adresser à :

-Mme DE CHALVRON-ROUSSILLE - S.A.E.I. (55/57, rue Brillat Savarin PARIS 13°

-M. PATTYN - GRECOH (Ministère de l'Équipement - avenue du Parc de Passy
PARIS 16°)

- Le problème d'application de la Loi Vivien à des immeubles en copropriété imbriquée,
- le problème de la solvabilité des habitants face au coût probable du relogement sur place après résorption ou réhabilitation des anciens immeubles.

L'équipe du GETUR s'est attachée à mettre en évidence les rapports entre le quartier et ses habitants, entre le quartier et la ville, les relations entre les groupes de population, afin d'éclairer les choix opérationnels.

Le rapport du GETUR se décompose comme suit :

Une brève introduction donne des indications statistiques et socio-économiques sur le quartier Très-Cloîtres.

La première partie s'attache à mettre en relation Très-Cloîtres avec le reste de la ville, des points de vue spatial, écologique et social. Elle fait ainsi apparaître Très-Cloîtres comme un "problème" dans la ville.

La seconde partie est centrée sur le quartier lui-même : elle étudie "l'utilisation de l'espace... dans la perspective d'un changement de normes en matière d'habitat".

La troisième partie établit des liens entre le marché de l'emploi et du logement à Très-Cloîtres et dans l'agglomération grenobloise. Dans cette perspective, Très-Cloîtres est perçu comme "un pôle satellisé de la structure économique globale."

Enfin, en conclusion, le GETUR donne des perspectives opérationnelles (1).

(1) Le plan détaillé de l'étude du GETUR figure en annexe de ce document.

Nous ne présentons ici que le résumé de l'étude. Pour obtenir le rapport complet du GETUR, prière de s'adresser à :

Mme de CHALVRON-ROUSSILLE

ou

Monsieur PATTYN

PLAN DE LA FICHE-RESUME

I - PRESENTATION DU QUARTIER TRES-CLOITRES

1.1. - Historiquement, Très-Cloîtres est un "faubourg"

1.2. - Idéologiquement, Très-Cloîtres est "rejeté"

II - LIENS ET RAPPORTS DU QUARTIER AVEC LA STRUCTURE ECONOMIQUE GRENOBLOISE

2.1. - Le marché du travail grenoblois

2.1.1. - Très-Cloîtres est une enclave ouvrière dans un monde de cadres tertiaires

2.2. - 2.1.2. - Le phénomène de centralité maghrébine de Très-Cloîtres

2.1.2.1. - Situation des travailleurs algériens dans la production

2.1.2.2. - Réserve de main d'oeuvre peu qualifiée

2.1.2.3. - Centralité maghrébine à Très-Cloîtres

2.1.2.4. - Conséquences du phénomène de centralité maghrébine de Très-Cloîtres

2.2. - Le marché du logement grenoblois

2.2.1. - Caractéristiques de la population de Très-Cloîtres

2.2.1.1. - Ressources

2.2.1.2. - Spécificité

2.2.2. - Caractéristiques des logements de Très-Cloîtres

2.2.3. - Les modes d'occupation de l'espace des différents groupes

2.2.4. - Les propriétaires

2.2.5. - Les habitants en face de l'opération

III - CONCLUSION : L'OPERATION TRES-CLOITRES

FICHE-RESUME DU RAPPORT

I - PRESENTATION DU QUARTIER TRÈS CLOÎTRES

L'insalubrité du quartier Très-Cloîtres apparaît principalement dans la dégradation de l'habitat :

- mauvais état des montées d'escalier et des cours,
- mauvais état des toitures entraînant des dégradations dans le gros oeuvre,
- délabrement des façades.

Ces caractéristiques entraînent souvent un réel inconfort à l'intérieur des logements (fuites causées par les mauvaises toitures) ou dans les parties communes (montées d'escalier qui deviennent dangereuses). D'autre part, elles déterminent une attitude spécifique des habitants vis-à-vis du logement.

En effet, les habitants, qu'ils soient locataires ou même propriétaires, ne perçoivent plus leur logement comme un patrimoine à entretenir, mais uniquement comme un bien qui leur procure un usage réel et appréciable.

La dégradation de la pierre est ainsi acceptée, voire renforcée par le type de rapports que l'habitat instaure entre propriétaires et locataires des logements d'une part, entre habitants de Très-Cloîtres et population grenobloise d'autre part.

Il s'agit-là de processus sociaux anciens dont il convient de rechercher l'origine dans l'histoire du développement urbain de Grenoble.

1.1. - Historiquement Très-Cloîtres est un faubourg

1.1.1. - La fonction urbaine de Très-Cloîtres à sa création, était d'être un faubourg. Dès le 13^{ème} siècle, sinon avant, Très-Cloîtres est le prolongement de la voie romaine qui fait son entrée latéralement dans la ville.

Très-Cloîtres, hors les remparts, à l'entrée de la ville est donc déjà en position d'attente, de campement.

Etre situé hors des remparts pour un lieu habité, signifiait héberger des populations non reconnues comme entièrement urbaines n'ayant pas droit de cité, n'étant pas des citoyens à part entière.

Au XIXème siècle, Très-Cloîtres est enserré dans les nouveaux remparts, mais n'est toujours pas inséré dans un tissu urbain : des casernes l'entourent à l'Est et au Sud, il garde toujours son sens originel de faubourg-rue : porte de la ville vers la campagne.

Actuellement Très-Cloîtres toujours spatialement lieu d'attente et de regard vers le centre, est de plus encerclé par un urbanisme de type nouveau : les Trois Tours, l'immeuble en S de l'Ile Verte, le nouvel Hôtel de Police, la nouvelle Cité Administrative, le quartier rénové de la Mutualité.

Dans sa situation spatiale, Très-Cloîtres, historiquement faubourg, est devenu de plus, enclave d'urbanisme ancien face à l'urbanisme conquérant du XXème siècle.

1.1.2. - Alors que Très-Cloîtres, au niveau du type de tissu urbain est en parfaite cohérence avec le vieux centre de Grenoble (voies nombreuses et sinueuses, immeubles de 3 à 5 étages, prospect très faible), c'est dans le devenir de ce tissu que cette cohérence est mise en brèche. Il suffit, pour s'en convaincre de considérer les quelques statistiques immobilières que nous fournit le recensement de 1968.

Par rapport à son environnement (Grenette, Vieux Centre, Notre-Dame, Ile Verte, Bir Hakeim, Mutualité et Préfecture) Très-Cloîtres se présente nettement comme un quartier de petits logements (quartier d'accueil ?)

75 % de logements de 1-2 pièces à Très-Cloîtres, de 40 à 57 % pour les quartiers environnants.

2,8 % de logements de 5 - 6 pièces à Très-Cloîtres, de 9 à 19 % pour les quartiers environnants.

Pour ce qui est du confort, même par rapport à Notre-Dame dont les petits appartements sont à 69 % inconfortables (normes INSEE), Très-Cloîtres apparaît comme très spécifique : 86 % de ses logements sont inconfortables dont 73,5 % sans aucun confort (50 % Notre-Dame) ; est-il besoin d'opposer à ces chiffres, ceux des nouveaux quartiers jouxtant Très-Cloîtres à l'Est ? 82 % des logements du quartier de l'Île Verte y sont confortables.

Quant au peuplement, Très-Cloîtres représente le plus fort pourcentage de logements surpeuplés : 26,6 % alors que pour les autres quartiers ceux-ci s'étagent de 3,5 à 11,7 %.

De ces quelques données statistiques, ressort déjà la spécificité de Très-Cloîtres par rapport à son environnement immédiat : dans l'état immobilier, se trouve transcrite l'exclusion sociale, dont le quartier a été l'objet depuis des siècles.

1.2. - Idéologiquement, Très-Cloîtres est rejeté

De même qu'historiquement le quartier a servi de lieu de relégation-refuge aux groupes sociaux nécessaires à l'organisation économique de la collectivité mais exclus de sa vie sociale. (protestants, migrants ruraux, prostituées, travailleurs étrangers) Très-Cloîtres est maintenant globalement perçu et rejeté comme "quartier algérien", qualifié de "Médina", voire de "cancer de la ville". Objectivation spatiale du racisme anti-arabe, ce discours idéologique ne prenant en compte que la visibilité des algériens, ne se met pas en situation de saisir la complexité d'un quartier dans lequel la population algérienne dépasse à peine le quart de la population totale.

Cette marque idéologique, en généralisant le discours qui fait de Très-Cloîtres un "hors la ville", empêche par là même que le centre ville soit centre pour Très-Cloîtres et pour ses habitants ; ce phénomène joue particulièrement pour les maghrébins, mais aussi pour le reste de la population : en tout point de la ville, donner une adresse à Très-Cloîtres signifie marque honteuse et handicap pour trouver du travail, obtenir un crédit, recevoir des amis. Et à cette marque, spatialisée, aucun habitant n'échappe, même s'il est commerçant ou gros propriétaire.

On voit jouer là un mécanisme de défense de la communauté qui se sent mise en question par la présence de populations défavorisées n'ayant pas accès à la société de consommation. Le travailleur migrant, dont le "pouvoir" de consommation est très réduit, apparaît comme une simple force de production. Il renvoie les autres à leur réalité de "force de production" au-delà leur masque de consommateurs.

D'où la solution qui consiste à reléguer cette réalité difficile à admettre, hors de soi, hors la ville, en lui affectant un lieu, Très-Cloîtres, sorte de "bois maudit" de Grenoble.

II - LIENS ET RAPPORTS DU QUARTIER TRES-CLOITRES AVEC LA STRUCTURE SOCIO-ECONOMIQUE GLOBALE

2.1. - Le marché du travail grenoblois

Le Département de l'Isère connaît une expansion économique certaine, mais inégale,

- + 22.500 emplois à Grenoble entre 1962 et 1968
- 3.400 emplois dans le reste du département

Dans l'ensemble on note :

- un net recul des activités du secteur primaire
- une diminution du secondaire
- un accroissement du secteur tertiaire.

La tendance s'est totalement inversée à Grenoble pour affirmer de plus en plus le caractère tertiaire de la ville. En même temps, dans le secondaire, les techniques de pointe sont de plus en plus employées dans les industries en expansion.

2.1.1- Très-Cloîtres est une enclave ouvrière dans un monde de cadres tertiaires

Sur le fond de la tertiarisation rapide de la structure d'emploi de la population de Grenoble et de la diminution corrélative du pourcentage des ouvriers, les quartiers qui cernent Très-Cloîtres et Notre-Dame sont très fortement marqués par la population de cadres et d'employés du tertiaire qui les habitent :

Au niveau des catégories socio-professionnelles :

A Très-Cloîtres nous assistons à un phénomène de localisation inversée des CSP.

- 6 fois plus d'O.S. - manoeuvres qu'à la Préfecture ou à l'Ile Verte
- 4 fois moins d'employés et cadres moyens
- 20 fois moins de cadres supérieurs, professions libérales etc...

La population de Très-Cloîtres se caractérise par :

- un taux d'activité particulièrement élevé (50% contre 39,4 % pour l'agglomération)
- une forte proportion d'ouvriers (82,9 % des actifs) surtout parmi les Algériens (98,8 %)
- une prédominance du secteur secondaire (68 %) dans lequel le bâtiment a la première place (43 %) suivi par les industries en récession (16 %).

Si l'on étudie les groupes d'habitants à partir de leur insertion dans l'appareil productif, on peut distinguer trois types de groupes sociaux :

1. Le prolétariat traditionnel : travailleurs des industries en expansion le plus souvent peu qualifiés. Cette catégorie est en voie de disparition du quartier, une promotion dans l'emploi correspondant le plus souvent à un changement de lieu d'habitat...

2. Les artisans et petits commerçants qui appartiennent à des secteurs en déclin et ont des structures de distribution de moins en moins viables. La disparition progressive ou la marginalisation de leur activité les conduit à rejoindre progressivement les rangs du prolétariat.

Ce groupe n'est pas homogène dans le quartier :

Il se compose : des commerçants européens
des commerçants algériens

L'examen historique des divers types de commerce depuis 15 ans montre le déclin et la disparition de nombreux commerces européens remplacés progressivement par des commerces algériens. Seuls survivent parmi les commerces européens ceux qui utilisent le quartier dans la mesure où il offre un support peu coûteux (atelier, entrepôt) à une activité tournée vers l'extérieur (marchés, dépannages, fournitures à domicile) ou vers une population de passage (tapissiers, ébénistes).

Dans l'ensemble, l'évolution de la fonction commerciale de la rue est essentiellement dominée par celle des cafés, bars, restaurants algériens avec rôle d'accueil et de logement.

Pour 1.200 habitants on compte en effet :

- 14 commerces d'alimentation
- 18 boutiques d'artisan
- 13 commerces de détail
- 7 grossistes
- 26 cafés-restaurants

Pratiquement tous les commerces de détail et alimentation et tous les cafés-restaurants sont situés rue Très-Cloîtres.

De plus, sur les 47 commerces de la rue, 26 sont tenus par des algériens : 2 épicerie, 4 boucheries, 2 coiffeurs et 18 cafés-restaurants.

11
3. Le troisième groupe le plus important, est celui du prolétariat spécifique

Le prolétariat spécifique fait partie intégrante du prolétariat mais présente un certain nombre de caractéristiques propres. Il est constitué de :

- travailleurs migrants provenant des campagnes françaises ou de l'étranger,
- jeunes travailleurs qui arrivent pour la première fois sur le marché du travail,
- travailleurs sans qualification, sans formation professionnelle, employés dans des secteurs en déclin (tanneries) en restructuration (bâtiment) ou dans les emplois les plus bas des unités de production qui appartiennent aux secteurs modernes.

Dans l'ensemble, ces travailleurs :

- ont des revenus faibles, instables et fluctuants, les discriminations raciales sont importantes au niveau des prestations sociales,
- ont une mobilité professionnelle importante toujours à l'intérieur des emplois les plus durs, sans possibilité de promotion.

Toutefois, ce prolétariat spécifique n'est pas homogène. Divers facteurs de différenciation existent, ceux-ci ne dépendent pas tant de la place dans la production que :

- du lieu d'origine
- de la date d'arrivée en France
- des conditions de passage d'un type d'organisation économique à un autre (immigration par la filière de l'O.N.I., embauché par un employeur français dans le pays d'origine, entrée en France en "touriste" etc...).
- de la présence ou absence de la famille,
- du cadre national ou international dans lequel la main d'oeuvre se présente sur le marché du travail, se déplace et reconstitue ses forces. Pour le travailleur algérien la venue à Très-Cloîtres n'est qu'une étape dans un processus qui en général le ramènera en Algérie. Pour la majorité des autres étrangers, la dernière étape sera constituée par le logement dans quelque cité de la périphérie.

2.1.2. - Le phénomène de centralité maghrébine de Très-Cloîtres

2.1.2.1. - Situation des travailleurs algériens de Très-Cloîtres dans la production

Comparativement aux travailleurs de l'ensemble de l'agglomération, ceux de Très-Cloîtres se spécifient par :

- leur très faible qualification et leur insertion massive dans le secteur du bâtiment ;
- leur situation d'hommes mariés isolés qui leur permet d'occuper un statut de travailleurs migrants saisonniers ;
- leur qualité fréquente de primo-arrivants originaires de la campagne ;
- le taux relativement élevé de chômage qui les frappe (autour de 10 %).

2.1.2.2. - Une réserve de main d'oeuvre peu qualifiée

Cette main d'oeuvre quasi saisonnière, non qualifiée, d'origine rurale, n'ayant souvent aucun contrat de travail à son arrivée en France ne peut s'insérer dans l'appareil productif que si un lieu d'accueil lui est offert.

Le développement des garnis dans la rue Très-Cloîtres a pu répondre à cette nécessité. Ainsi le surpeuplement des travailleurs entassés dans des chambres reliées à des cafés où ils prennent pension s'appuie sur la très faible disponibilité financière de ces travailleurs ; il permet d'autre part aux propriétaires de ces cafés de s'assurer un profit substantiel, qui implique précisément le surnombre des clients par rapport à la capacité d'accueil et à la médiocrité des services offerts.

Très-Cloîtres joue donc le rôle de réserve de main d'oeuvre peu qualifiée. Cette fonction est à mettre en relation avec le caractère de "cancer dans la ville" de Très-Cloîtres tel qu'il a été précédemment décrit (§ 1.2.).

L'économie locale a besoin de ce type de main d'oeuvre et ne lui offre aucun espoir de promotion sociale ; ainsi le maintien de cette population dans une situation particulièrement défavorisée trouve sa justification dans les préjugés fort répandus selon lesquels "ces gens ne sont pas comme nous", "chez eux c'était pire qu'ici".

2.1.2.3. - Le phénomène de centralité maghrébine propre à Très-Cloîtres

La construction d'un lieu d'accueil fixe pour ce type de main d'oeuvre à la recherche de travail, exige que son développement s'articule à des lieux variés et mobiles d'insertion productive effective, à l'échelle locale, régionale ou nationale. C'est ainsi que Très-Cloîtres a pu devenir le centre d'un réseau permettant la transparence locale, régionale et nationale du marché de l'emploi.

Pour une certaine force de travail maghrébine (résiduelle et très peu qualifiée) ce type de réseau est la condition même de sa survie.

2.1.2.4. - Conséquences du phénomène de centralité maghrébine de Très-Cloîtres

L'implantation progressive d'un réseau de centralité maghrébine à Très-Cloîtres et la pratique sociale de ce groupe (type d'habitat, de commerces, d'utilisation des espaces publics) a eu deux conséquences principales, soit :

- a) l'accélération du processus de sélection sociale par le bas des groupes et individus y résidant (départ massif de familles italiennes, notamment des jeunes),
- b) la dépréciation marchande du patrimoine immobilier et sa soustraction progressive à la gestion collective de type privé (Agence, Syndic, Assurances) ou public (moindre intervention des services municipaux et préfectoraux.)

La grande conséquence amène à resituer Très-Cloîtres par rapport au marché du logement de l'agglomération.

2.2. - Le marché du logement grenoblois

Préalablement il faut noter que 80 % des logements ont été construits avant 1871. Autres caractéristiques du parc immobilier de Très-Cloîtres :

- l'importance du nombre de petits logements (1 logement sur 5 ne compte pas plus de 2 pièces d'habitation) ;
- la faible superficie par rapport aux logements HLM sur Grenoble ;
- un confort sanitaire très faible aussi (1 logement sur 3 dispose d'un WC particulier, 1 logement sur 6 dispose d'une douche) ;
- l'importance du nombre de garnis (70 chambres en garnis, 12 % environ des logements du quartier).

De plus, au niveau du titre d'occupation, on remarque :

- l'importance du titre de locataire verbal et de sous-locataire (garnis maghrébins) : 70 % ;
- le faible pourcentage de copropriétaires occupants ;
- le caractère extrêmement morcelé de la propriété.

Les autres caractéristiques sont :

- Un mode d'accès à la location ou à la vente totalement en dehors des circuits normaux et institutionnalisés (agence, offices) : réseau intégré totalement à la vie quotidienne du quartier (parents, voisins, cafés etc...)
- Des loyers très faibles : 80 % sont inférieurs à 150 F.
A côté de cela, les seuls loyers comparables, en dehors de Très-Cloîtres sont ceux des H.L.M. type 1, construits après 1947, des H.L.M. type 1 et 2 construits avant 1947, et des PSR ; or, ces logements ne représentent que 28 % du parc H.L.M. grenoblois (1283 sur 4932)
- Un prix d'achat du logement (de 150 à 200 F le m²) parmi les plus bas de l'agglomération. Ainsi les 564 logements de Très-Cloîtres, qui se décomposent en :

- 383 logements particuliers
- 18 " de la ville
- 70 garnis
- 93 logements vacants

constituent plus du tiers des logements au loyer n'excédant pas 150 F. et sont donc particulièrement recherchés par des populations à faible revenu.

2.2.1. - Caractéristiques de la population de Très-Cloîtres

2.2.1.1. - Ressources

45 % des familles disposent de moins de 1.000 F par mois (tous salaires, pensions et aides compris).

La comparaison avec les niveaux de ressources des demandeurs HLM auprès de l'office en mars 1971 (27 % disposent de moins de 1.000 Frs) montre clairement que le parc de logement de Très-Cloîtres s'adresse à une population particulièrement paupérisée.

Ce sont les parcs anciens de logements dégradés qui jouent en partie le rôle des "logements sociaux HLM", dans la mesure où "le logement HLM devient inaccessible à une couche de population pour laquelle il était réservé à l'origine" (Procès-Verbal de la Commission d'attribution de logements).

2.2.1.2. - Une population spécifique

a) composition des ménages

Alors que les familles représentent 43 % environ (regroupant des types de familles très divers), il y a un pourcentage relativement fort de personnes vivant isolément (31 % environ) et de groupes non familiaux (23 % environ - 80 % de la population algérienne est dans cette catégorie).

Il faut insister de plus sur l'importance des "cas particuliers" : travailleurs immigrés, concubins, familles patriarcales, femmes seules, chefs de famille, vieux célibataires, gitans etc.. Peu d'entre eux peuvent habiter des HLM, Très-Cloîtres offre une possibilité d'abriter des comportements sociaux interdits ailleurs.

b) Age

Faible taux d'enfants et de jeunes de moins de 20 ans (24 % environ, agglomération : 35 %).

Taux important de personnes situées dans la tranche des actifs (64 % environ, agglomération : 46 % environ).

Taux normal de personnes âgées (12 % environ).

On peut dire que le quartier accueille les jeunes ménages, est délaissé par les ménages d'âge moyen et abrite en revanche de plus vieux ménages restant avec leurs enfants adolescents ; enfin, le quartier permet aux personnes âgées de demeurer dans le logement qu'elles ont occupé de nombreuses années.

c) Nationalité

En dépit du qualificatif de "Médina", la population maghrébine ne représente qu'un peu plus du quart de la population totale alors que les Français sont les plus nombreux (plus d'un tiers). En fait, c'est un quartier très diversifié à prédominance étrangère (61 %) mais pas uniquement arabe.

2.2.2. - Caractéristiques spatiales particulières des logements de Très-Cloîtres

C'est davantage du fait de leur ancienneté plutôt que de leur dégradation que la plupart des logements de Très-Cloîtres ont certaines particularités spatiales intéressantes:

Aucun logements ne correspond aux normes habituelles (F1, F2, etc), tous sont radicalement différents, dans leur forme et leur distribution. Il en résulte une "appropriation" naturelle particulièrement forte, accentuée par le fait même que l'état de dégradation des logements incite à des transformations radicales qui ne gênent nullement les propriétaires.

Réelle souplesse d'utilisation des espaces, non pas parce qu'ils sont neutres, mais bien au contraire parce qu'ils sont fortement différenciés et affirmés spatialement (situation par rapport à l'entrée, différences de niveaux sol-plancher, ouvertures) ; ces espaces ne prédéterminent pas tel ou tel usage (comme le logement HLM) mais rendent possible tel ou tel type d'usage.

Le type de tissu urbain et d'articulation des logements avec l'espace public, différencie très fortement le lieu d'habitation de chaque habitant et lui permet de délimiter, inconsciemment mais de manière évidente, son propre territoire.

La volonté d'une grande partie de la population de demeurer dans le quartier, malgré parfois un inconfort total et un marquage social pesant, n'exprime-t-elle pas que le confort est bien autre chose que celui contenu dans les normes sanitaires qui président à la construction actuelle ?

2.2.3. - Les modes d'occupation de l'espace du quartier des différents groupes

Pour la population portugaise (immigration récente, familles jeunes) il y a prédominance du logement sur les autres espaces : logement abri-temporaire mais aussi lieu de recomposition d'une communauté ; à une échelle plus urbaine seul un marché environnant (place aux Herbes) est perçu comme lieu structurant (type de relation, type de produit, achat économique).

La population italienne (vieille immigration, familles élargies) attache quant à elle une importance capitale au logement, comme lieu d'ancrage de la "Famille" tentant par là de donner le statut d'immigré (la configuration libre et diversifiée des espaces intérieurs permet cette appropriation).

Les marchés (St-Claire et place aux Herbes) sont eux aussi les seuls points centraux ; ils sont dans ce cas intégrés au quartier Notre-Dame et St-Laurent, base italienne historique à Grenoble.

Caractéristique pour les Maghrébins (célibataires, en transit) est l'omniprésence de la rue sur laquelle se greffent commerces et chambres de garnis qui n'ont de sens que par elle. Rue et commerces sont les supports privilégiés de la gestion et de l'organisation du milieu maghrébin.

Pour les personnes âgées, plus que l'utilisation de l'espace ce qui importe c'est l'attachement à l'espace, à toutes les échelles du quartier : la permanence des "murs" assure la permanence de la vie sociale antérieure à laquelle le groupe se rattache fondamentalement.

Ces différentes utilisations et significations des espaces du quartier peuvent-elles co-exister ?

Pour ce qui est de l'espace logement, les fonctions "logement" des portugais et maghrébins sont relativement proches (logement = abri qui ne constitue pas un "ouvrage"; les projets se situent ailleurs) bien que vécues avec des intensités différentes ; par contre, elles diffèrent de celles du logement italien, symbole d'une stabilité, d'une identité, d'un statut social retrouvé.

Il en est de même pour les espaces intermédiaires (escaliers) qui ne sont que les prolongements des significations accordés aux logements ; problèmes particulièrement aigus lorsqu'un même sanitaire est à la fois lieu intime des logements familiaux et lieu public pour un garni abritant une population en transit.

Quant à la rue, son occupation quasi exclusive par les maghrébins l'a soustraite à son rôle d'espace habitable pour le reste de la population et a accentué la coupure entre logement et vie sociale urbaine.

En conclusion, il convient de souligner le rôle que joue la distinction entre les différents types d'espace du quartier dans l'explication de la prédominance de tel ou tel groupe au sein du quartier :

Alors que les Français et les Italiens sont propriétaires juridiquement du quartier, du moins de ses espaces privés, ce sont les maghrébins qui, sans l'acquisition mais uniquement par l'occupation de l'espace public, ont la main mise sur la valeur marchande du quartier.

2.2.4. - Les propriétaires

Au-delà des modes d'utilisation de l'espace, on voit se tisser autour du logement insalubre tout un réseau de relations sociales spécifiques. Un exemple significatif en est l'utilisation de leur patrimoine immobilier par les différents types de propriétaires.

Les déterminations importantes qui pèsent sur les copropriétaires des logements de Très-Cloîtres sont les suivantes :

- la législation (blocage des loyers)
- la place de Très-Cloîtres dans la division sociale de l'espace qui empêche tout dégagement important de rente de situation, pour les européens tout au moins
- l'offre insuffisante de logement social à Grenoble, qui permet l'appropriation d'une rente absolue.

Toutefois, les propriétaires ne sont pas tous égaux devant ces déterminations. Avant toute opération sur le quartier se dégagent essentiellement :

2.2.4.1. - 2 types de propriétaires qui ne tirent aucun profit de leur capital logement :

- les petits copropriétaires résidents
- les petits copropriétaires bailleurs

La valeur de leur capital diminue de plus en plus avec l'insalubrisation et le marquage social croissant du quartier. Le logement est très peu perçu comme placement mais fait l'objet d'un attachement "idéologique".

2.2.4.2. - Les gros propriétaires qui tirent profit de la location de nombreux logements sans engager de frais d'entretien importants.

2.2.4.3. - Les gestionnaires de cafés garnis algériens qui ont le monopole d'un type de logement : le garni, et en retirent de gros bénéfices. En réinvestissant leur capital sur place, ils donnent naissance à une petite bourgeoisie algérienne commerçante d'origine prolétarienne.

La prospérité de celle-ci se fonde sur la permanence à Très-Cloîtres de logements du type "tanière" dont le coût d'achat et les frais d'entretien sont faibles et le rapport assez consistant (pour une chambre de garni à 6 lits, le gestionnaire encaisse 5.040 F. de loyer annuel).

Cette petite bourgeoisie dominante au niveau du quartier est elle-même dominée, car elle ne peut investir que dans les garnis et les petits commerces. D'autre part, elle n'a de prise que sur la clientèle constituée par les algériens célibataires.

En ouvrant de nouveaux cafés garnis, elle contribue à accentuer l'insalubrité et le rejet du quartier de l'agglomération.

L'hypothèse du GETUR est alors que, exception faite des gestionnaires de garnis algériens, et avant l'opération, la distinction propriétaires/locataires n'est pas un critère de classe important.

Le quartier abrite essentiellement des prolétaires divisés dominés par toute une histoire, un présent, "coincés" dans ce type de quartier, constituant une main d'oeuvre répondant à un besoin inhérent du développement industriel actuel. La copropriété n'est pas la cause fondamentale de l'insalubrité de Très-Cloîtres et de sa place dans la division sociale de l'espace.

Toutefois, l'annonce de l'opération peut introduire des comportements de recherche de profit, des comportements spéculatifs de la part des propriétaires bailleurs. On entre alors avec l'opération (vue comme modification imposée de l'extérieur) dans un processus dynamique où les différents acteurs (propriétaires, locataires) peuvent évoluer.

2.2.5. - Les habitants en face de l'opération

Le projet municipal de réhabilitation actuellement engagé, fait maintenant partie intégrante de la réalité de Très-Cloîtres. Les premières phases du lancement de l'opération de par leur forme et le contenu de leur discours ont fait naître une question essentielle : de quelle manière peut-il y avoir compatibilité entre "Rénovation - maintien de la population" (projet municipal) et "Insolvabilité de la population" (réalité sociale du quartier ?).

Le non éclaircissement sur les moyens concrets de la réalisation de l'opération (hormis l'appel à des procédures souvent complexes) a empêché jusqu'à présent une prise de conscience réelle du risque que comporte l'opération. Or la connaissance des risques peut seule permettre une prise de position des habitants ; l'absence d'information a donc contribué à entretenir la situation de domination.

III - CONCLUSION : L'OPERATION TRES-CLOITRES

La place de Très-Cloîtres dans la division sociale de l'espace de l'agglomération n'est pas le fruit du hasard, ni la conséquence du vieillissement "naturel" des murs d'un quartier ancien. Cette place est issue directement du système global qui coiffe, régit et structure le marché du logement et le marché de l'emploi : le système produit une certaine couche sociale, particulièrement insolvable, particulièrement dominée.

Cette couche sociale doit trouver, donc trouve un espace qui tient compte de ces données : le quartier Très-Cloîtres remplit ce rôle d'abri.

De fait, il y a cohérence étroite entre d'un côté : la solvabilité faible, le comportement culturel et linguistique particulier, la situation d'immigré, l'absence de rapports aux réseaux institutionnels, la situation d'assisté et de l'autre côté : le bas prix de vente et de location, la possibilité d'appropriation fractionnée et progressive du parc immobilier, la souplesse des circuits d'accès au logement, la mobilité interne au quartier, les relations sociales en grande partie contenues dans les espaces quotidiens.

Il en résulte une première nécessité opérationnelle : des groupes sociaux produits par le système économique, ont trouvé abri dans Très-Cloîtres grâce à ses caractéristiques actuelles. Toute opération urbanistique, donc toute transformation de ces caractéristiques, doit tenir compte de la situation économique et sociale de ces groupes. Sinon, une action urbanistique ne pouvant pas changer cette situation qui est d'ordre structurel, il s'opèrera inévitablement un transfert de cette population vers d'autres espaces appropriés, donc vers d'autres espaces posant les mêmes problèmes.

La deuxième nécessité opérationnelle réside dans le fait que la réponse du quartier à la situation socio-économique de ses habitants se fait de façon très spécifique, souvent complexe et surtout hors des réseaux institutionnels classiques.

Il n'est alors pas concevable qu'une transformation puisse s'effectuer hors de la réalité globale du quartier, c'est-à-dire hors de l'ensemble des groupes qui en sont les seuls garants : la population.

D'où la nécessité de donner les moyens à la population d'intervenir effectivement dans l'opération.

Alors la situation socio-économique des habitants sera prise en compte réellement, le financement étant un moyen et non une contrainte, l'opération urbanistique prenant en compte la globalité, pourra participer à la transformation sociale du quartier.

LES ENSEIGNEMENTS TIRES DE
L'ETUDE DU GETUR

La tâche du GETUR n'était pas de formuler les modalités concrètes de l'opération de résorption de Très-Cloîtres. Il s'agissait plutôt de définir les caractères, cerner l'évolution du quartier et tirer de ces analyses des principes pouvant guider les responsables de l'opération.

Il est donc possible de tirer des études du GETUR des propositions générales pour une meilleure intervention sur les quartiers centraux insalubres. Ces propositions peuvent être combinées avec celles émises à la suite d'un rapport d'étude du C.A.D. (résumé et conclusions de l'étude du C.A.D. : l'habitat des travailleurs immigrés dans l'arrondissement de Valenciennes (1))

Du rapport du GETUR, on peut dégager trois grands axes de réflexion :

I/ TENIR COMPTE DE LA REALITE SOCIALE DU QUARTIER

Très-Cloîtres apparaît comme un quartier original par rapport au reste de la ville. Son originalité tient à la nature du peuplement (travailleurs étrangers appartenant à plusieurs nationalités, ouvriers âgés), à l'utilisation de l'espace (logement plus ou moins valorisé selon la situation sociale, matrimoniale, l'origine géographique ; espaces communs utilisés différemment par chaque groupe) et enfin, à des pratiques généralement déconsidérées (fréquentation des cafés algériens, concubinage, prostitution, présence de vagabonds) mais qui sont traditionnelles à Très-Cloîtres. La population de Très-Cloîtres est ainsi mise au ban de la communauté grenobloise.

Or, il serait bon de ne pas condamner en bloc tous les comportements "marginiaux" ; la tolérance paraît particulièrement souhaitable à l'égard des modes de vie des différents groupes de travailleurs immigrés, transportés sans transition de zones rurales d'Afrique du Nord ou d'autres pays du bassin méditerranéen, dans une cité industrielle d'un pays inconnu.

Il faut se convaincre que résorber l'insalubrité ne consiste pas seulement à détruire. Il est possible d'opérer des choix.

(1) Il est possible de se procurer ce rapport en le demandant à Mme de CHALVRON-ROUSSILLE au S.A.E.I.

L'administration centrale aussi bien que les responsables locaux doivent tenir compte des phénomènes spécifiques au quartier dès lors qu'une intervention sur le quartier est projetée. L'attitude la plus réaliste semble être de :

- permettre à des modes de vie considérés comme "étrangers" par la communauté, de s'épanouir, dans la mesure où ils ne compromettent pas l'équilibre social,
- en même temps, permettre à ceux qui le désirent de s'intégrer dans la communauté : les cafés algériens pourraient par exemple être doublés par des centres de loisirs où travailleurs français et étrangers pourraient pratiquer ensemble des sports et des jeux.

A cet égard, les chercheurs du GETUR notent que l'éventail des possibles offerts à un travailleur algérien, non qualifié, d'origine rural, se ramène à l'alternative :

- pratique "communautaire, dominée" (c'est-à-dire respect des coutumes algériennes, fréquentation exclusive d'algériens, sentiment d'être rejeté par les français),
- pratique "individuelle, intégrée" (ceux qui ont le sentiment d'être "comme des français" coupent avec le milieu algérien et cessent de vivre en garni).

En d'autres termes, la situation socio-économique et spatiale des travailleurs immigrés de Très-Cloîtres leur interdit une pratique intermédiaire, c'est-à-dire "communautaire-intégrée". Dès lors, un des objectifs sociaux de l'opération devrait être d'empêcher que la mise en état de salubrité du quartier ne s'accompagne pour les travailleurs étrangers d'une perte d'identité culturelle.

II/ DECLENCHER UNE PARTICIPATION DE LA POPULATION

Les moyens de réaliser cet objectif ne résident pas seulement dans une organisation des espaces souple, non ségrégative, mais aussi dans l'impulsion de processus sociaux de type nouveau entre individus, entre groupes, entre groupes d'individus et institutions.

Il ne suffit pas d'installer un centre de loisirs ouvert à tous, encore faut-il que les habitants du quartier aient le désir de l'utiliser comme un véritable lieu de rencontres. Or l'étude du GETUR a bien fait apparaître que les groupes de population marginalisés vivant à Très-Cloîtres sont particulièrement extérieurs, voire hostiles, aux réseaux institutionnels classiques.

Comment dès lors, induire des désirs de participation ? Des analyses d'expériences d'Advocacy Planning aux Etats-Unis d'une part et de processus de participation des habitants à Châlons-sur-Saône d'autre part (1), se dégagent deux types de réactions des habitants face à l'aménagement de leur quartier ou de leur habitat :

- 1) Une attitude indifférente vis-à-vis d'opérations qui semblent "parachutées" dans la vie du quartier.
- 2) Une forte mobilisation de la population sollicitée sur les problèmes urbains. Cette mobilisation peut d'ailleurs donner naissance à un mouvement revendicatif qui dépasse le cadre de la simple participation et attaque de front l'autorité qui avait voulu instituer cette participation.

Que l'on s'adresse à des populations particulièrement défavorisées, comme à Très-Cloîtres, ou non, l'intervention sur le tissu urbain est toujours délicate dans la mesure où elle transforme en un laps de temps très court des modes de vie, des structures sociales, qui avaient mis des siècles à s'édifier.

(1) Note sur la participation des habitants à l'aménagement de leur quartier et de leur habitat.

Ronéoté - GRECOIL - 12.4.1972

Vouloir susciter la participation des habitants à ce changement est donc un projet ambitieux et l'on ne saurait s'étonner des échecs déjà vus en ce domaine. Afin que la prise en charge se fasse le plus naturellement possible, il semble particulièrement indiqué de ne pas proposer des modèles urbains achevés, qui pourraient être théoriquement judicieux mais contraires aux aspirations des populations concernées.

En revanche, il est possible de recommander la mise sur pied d'équipes pluri-disciplinaires comme dans l'opération-pilote de Marly-Valenciennes où l'apport de capacités et de points de vue différents a permis de saisir de manière plus satisfaisante les aspirations et la situation objective des habitants potentiels du futur ensemble de logements.

D'autre part, la mise en place de structures permettant le dialogue, ou mieux le travail commun entre responsable de l'opération et population s'avère nécessaire. La municipalité de Grenoble a ainsi installé un bureau d'information à Très-Cloîtres, redonné vie à une association de quartier et organisé des réunions avec les habitants.

Vouloir changer d'un coup la vocation d'un quartier relève en effet de l'utopie techniciste (que l'on pense aux Halles de Paris). Très-Cloîtres est un quartier ouvrier. Il faut s'efforcer de maintenir l'affectation sociale de ses logements.

III - PRESERVER LE CARACTERE SOCIAL DU PARC DE LOGEMENT DE TRES-CLOITRES

a) Maintenir le niveau des loyers à un taux acceptable

Très-Cloîtres constitue un marché de logement social, correspondant à un niveau de ressources inférieur au niveau moyen des ressources des habitants de H.L.M.

A partir de cette constatation, une recommandation peut être formulée : que les responsables de l'opération, qui ont exprimé la volonté de ne pas repousser à la périphérie les habitants de Très-Cloîtres, tiennent compte des limites à ne pas dépasser pour les loyers des logements qui seront proposés aux habitants relogés sur place.

Deux types de moyens sont envisageables :

- une aide complémentaire à la personne, financée par la municipalité (comme le fait par exemple la communauté urbaine de Lille pour le relogement des populations des bidonvilles ou des courées) par les Caisses d'Allocations Familiales ou par le F.A.S. etc...
- une aide à la pierre permettant d'abaisser le coût d'éventuels travaux de remise en état d'une part, et d'accompagner la résorption de programmes de logement social d'autre part.

Si ces recommandations étaient négligées, on risquerait de ne voir rester à Très-Cloîtres que les moins nécessiteux et la municipalité pourrait être accusée d'avoir réalisé une opération de prestige, d'avoir voulu façonner un quartier populaire plaisant aux fortunés.

La sauvegarde de la vie du quartier n'est cependant pas seulement une question de "pression" sur les loyers. Il est nécessaire de prendre en compte toutes les autres caractéristiques du quartier.

b) Monter des opérations de logement pluriethnique

Très-Cloîtres, comme bien des quartiers insalubres, est principalement peuplé de travailleurs immigrés de différentes nationalités. Il y a donc lieu de traduire cette pluralité dans l'organisation de l'espace.

L'exemple de l'opération-pilote de Marly-Valenciennes est à prendre en compte, puisqu'elle s'attache à faire cohabiter des français et des immigrés, des familles et des célibataires, en faisant soigneusement la part entre vie privée et vie communautaire.

Vouloir rapprocher différents groupes ethniques ne signifie pas leur imposer un mode de vie standardisé. Il y a lieu de faire le plus grand cas des différences dans les modes d'appropriation de l'espace suivant qu'il s'agit des italiens, des portugais, des maghrébins et des français.

Des familles de nationalités différentes peuvent se succéder dans un même logement. Une même famille peut d'autre part évoluer considérablement dans un laps de temps assez bref. Des logements facilement transformables sont donc à recommander. Dans la mesure où de nouveaux logements seraient réalisés à Très-Cloîtres, il serait intéressant de les livrer "prêts à finir".

Cette suggestion s'appuie sur le fait que Très-Cloîtres abrite un certain nombre de travailleurs du bâtiment. Ceux-ci sont particulièrement bien placés pour façonner leur logement. On constate que bien souvent à Très-Cloîtres les logements sont matériellement transformés par leurs habitants (suppression ou montage de cloisons, installation d'équipements). L'état de vétusté des appartements de Très-Cloîtres pousse d'ailleurs leurs occupants à les changer à leur idée.

Cette souplesse du logement ancien est d'ailleurs un avantage certain sur les H.L.M., où l'utilisation des espaces est prédéterminée, (tous les appartements y sont conçus suivant le même modèle, il est impossible de "modeler" le logement en supprimant des portes ou en abattant des cloisons etc...).

Les propositions ci-dessus concernent ce qui sera construit à l'emplacement des anciens immeubles à détruire. Pourraient y être ajoutées des propositions concernant la réhabilitation de ce qui ne sera pas détruit.

c) Procéder à des réhabilitations

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Grenobloise a calculé les coûts de restauration et en a conclu à la possibilité de cette solution :

Le coût moyen de restauration, calculé en fonction de la mise aux normes minimales d'habitabilité, est de 380 F par m² pour les immeubles chiffrés.

"Un bilan économique global peut être fait, qui montre l'intérêt de l'opération : en effet, si l'on estime à 200 F/M² la valeur vénale des immeubles (il semble que ce soit un maximum) le coût total moyen atteindrait 380 + 200 = 580 F. On est loin du coût d'un immeuble H.L.M. neuf, et même en dessous des 2/3 du prix-plafond pratiqué à Grenoble, et a fortiori si l'on tient compte du coût de l'équipement du terrain.

"On pourrait donc en conclure qu'une opération de réhabilitation est économiquement plausible et socialement bien meilleure qu'une destruction complète ; celle-ci en effet contrairement à la réhabilitation exigerait l'acquisition des commerces et entrepôts et augmenterait la charge foncière dans des proportions considérables, ce qui interdirait la reconstruction de logements à des prix compatibles avec les revenus des habitants.

"Dans cette hypothèse de restauration, la ville de Grenoble a engagé des études complémentaires :

- Nouvelle définition de l'insalubrité et des actions tendant à la résorber, notamment élaboration d'un plan de raccordement de toutes les chutes à l'égout et à un collecteur d'eaux pluviales.
- Classification des travaux de restauration. En distinguant ceux qui concernent le confort ou l'équipement du logement.
- Recherche de nouveaux schémas de financement faisant intervenir le chapitre 65-30 dans des travaux d'assainissement et l'ANAH dans des réparations de parties communes et dans les travaux d'équipement des logements.
- Modalités de relogement."

Ainsi, la municipalité de Grenoble s'orienté vers une opération complexe mêlant la résorption à la réhabilitation.

A Valenciennes d'autre part, l'étude d'un quartier vétuste effectuée par le Centre d'Analyse du Développement (C.A.D.) permet de conclure, de manière analogue, à l'avantage de la réhabilitation combinée à la résorption sur la destruction pure et simple de l'insalubre.

Nous suggérons, en conclusion de cette étude :

- L'encouragement par des subventions ou des prêts à faible taux d'intérêt de la remise en état par les habitants eux-mêmes, des logements dégradés. Cela pourrait se faire suivant une méthode contractuelle subordonnant la subvention à la réalisation effective d'un certain nombre de travaux d'amélioration d'une part, et à l'engagement de la part du propriétaire éventuel de maintenir pendant 10 - 15 ans, les loyers à un niveau sensiblement égal d'autre part.
- La création d'organismes publics jouissant du droit d'expropriation et chargés de racheter les garnis insalubres en vue d'en faire des logements réhabilités pour célibataires migrants.

C'est en ayant recours à de telles mesures que la Municipalité de Grenoble et l'Administration auraient le plus de chances de voir se réaliser une opération de résorption de l'insalubrité qui n'aurait pas pour conséquence de changer la nature du quartier, mais qui offrirait des conditions de vie meilleures à ses habitants actuels.

PLAN DETAILLE DU RAPPORT COMPLET

DU GETUR

pages

INTRODUCTION : PRESENTATION DE TRES CLOITRES 1

PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE DE TRES CLOITRES

INTRODUCTION 4

CHAPITRE 1 - RAPPORT SPATIAL ET ECOLOGIQUE DE TRES CLOITRES
A GRENOBLE

1. Très Cloitres et la place Grenette :
l'antichambre et le salon 8

2. Un quartier écologiquement dégradé 16

- A - date de construction 19
- B - nombre de pièces par logement 23
- C - classe de confort 27
- D - indice de peuplement 31

CHAPITRE 2 - RAPPORT SOCIAL DE TRES CLOITRES A GRENOBLE

1. Un jeu de miroirs inversés : Très-Cloitres
et la centralité grenobloise 38

2. Une enclave prolétarienne dans un monde de
cadres tertiaires : Très-Cloitres et son
environnement social 44

- A - les catégories socio-professionnelles .. 45
- B - les catégories d'activité économique ... 49
- C - les étrangers 53
- D - les commerces 59

CONCLUSION - <u>TRES CLOITRES PRODUIT COMME PROBLEME</u>	62
1. Quel problème ? Et quel problème pour qui ? Exemples	63
2. Le lancement de l'opération : dialectique de la réalité spatio-sociale de Très-Cloîtres et de l'opération	65

DEUXIEME PARTIE : L'UTILISATION DE L'ESPACE DU LOGEMENT, DE
L'ENVIRONNEMENT, DU QUARTIER TRES CLOITRES, DANS
LA PERSPECTIVE DES PROBLEMES POSES PAR UN
CHANGEMENT DE NORMES EN MATIERE D'HABITAT

. Introduction	74
1. Le logement ancien-insalubre à Très-Cloîtres...	75
A - la dégradation	75
B - le niveau de confort	76
C - qualité de l'espace	77
2. Utilisation des espaces	81
A - l'utilisation de l'espace du quartier par chaque groupe	81
B - ce qu'il en résulte au niveau de chaque espace et de leur utilisation	95
C - conclusion : les jeux particuliers de l'espace dans la réalité du quartier	103

TROISIEME PARTIE : ARTICULATION DU CADRE BATI ET DU CADRE SOCIAL
A TRES CLOITRES

INTRODUCTION	106
CHAPITRE 1 - <u>L'ESPACE ECONOMIQUE GRENOBLOIS</u>	108
1. L'inégalité de développement entre Grenoble et sa région	109
2. Les difficultés soulevées par la classifica- tion proposée	114
3. Le double développement de l'agglomération grenobloise	116

CHAPITRE 2 - TRES CLOITRES : L'HABITAT ET SA POPULATION

1. Le parc de logement à Très-Cloitres	
A - le type de cadre bâti	121
B - type d'occupation et de gestion.....	129
2. La population et ses activités économiques	
A - qui habite Très-Cloitres ?	136
B - les activités économiques de la population..	144

CHAPITRE 3 - TRES CLOITRES COMME POLE SATELLISE DE LA STRUCTURE ECONOMIQUE GLOBALE

. Introduction	151
1. Essai de détermination des groupes sociaux à Très-Cloitres	152
A - l'emploi et la détermination des groupes sociaux	152
B - "la petite bourgeoisie"	156
C - "le prolétariat spécifique".....	164
D - la différenciation sociale à l'intérieur du "prolétariat spécifique".....	168
2. Les divers types de propriétaires de Très-Cloitres et leur rapport économique avec le bien logement..	177
A - les déterminations qui pèsent sur les propriétaires de logements à Très-Cloitres.....	178
B - les divers types de propriétaires et gestionnaires	184
3. Position structurelle des travailleurs algériens de Très-Cloitres dans la production et centralité (comme structure spécifique de reproduction)	
A - position structurelle des travailleurs algériens de Très-Cloitres dans la production	194
B - articulation mobilisation - reproduction et centralité	200
C - articulation du réseau de centralité (comme structure spécifique de reproduction) et de la production	214

CONCLUSION

1. Très-Cloîtres comme pôle satellisé de la structure économique globale 220
2. La croissance asymétrique de la ville 225

CONCLUSION : PERSPECTIVES OPERATIONNELLES

1. Un point de départ fondamental 228
2. La réalité quotidienne de l'opération 231
3. Analyse critique de cette réalité quotidienne de l'opération 234
4. Les données politiques 239
5. Préalable pour des possibles 240