

LES SYNTHÈSES DU LAB 2025



ANALYSE ET COMPRÉHENSION DES PHÉNOMÈNES D'OCCUPATION ABUSIVE DE PARTIES COMMUNES DANS LES RÉSIDENCES D'HABITAT SOCIAL PARISIENNES

STRATEGIES TERRITORIALES ET URBAINES (MASTER)

Tosca Fraquelli
Pierre Géraud
Théo Marquez
Léna Pina Pires



SciencesPo
ÉCOLE URBAINE

PRÉFACE d'Eric AMANOU, tuteur

Bien que la sécurité-sûreté semble assez éloignée de leur cœur de métier, les bailleurs sociaux ont progressivement investi ce sujet et gagné en légitimité à le faire en réponse à différents enjeux et obligations.

Surtout la diffusion ou l'enracinement des détournements d'usage au sein des résidences Hlm ; occupations diverses et/ou trafics de contrebande ou de stupéfiants, et le cortège de nuisances et tensions qui les accompagnent, fondent l'intervention des bailleurs sur ces enjeux qui s'invitent partout et s'imposent à tous. Une difficulté apparaît indépassable du fait de troubles majoritairement nocturnes et mobiles et de présences des personnels des bailleurs exclusivement diurnes et fixes, que les dispositifs de « correspondants de nuit » ou de « médiateurs » ne suffisent à compléter utilement ! Ainsi apparaît en 2004 avec le GPIS, qui sera suivi par quelques autres groupements depuis en régions, une nouvelle forme d'intervention, en soirée et nuit pour faire respecter la tranquillité résidentielle. Ce « modèle » a été alors et est encore depuis, sujet de controverses et polémiques au sein du mouvement hlm, autant en matière de légitimité à s'engager sur ce terrain, parfois jugé en substitution du « régalien », que de modalités d'intervention, de recrutement, de formation, et de management de ces nouveaux agents et bien sûr de financement de leur coût, indirectement par les locataires, ce qui apparaît comme une « double peine ».

Aussi lorsque Sciences Po propose à un groupe d'étudiants du master STU un projet collectif avec le GPIS pour l'aider à l'analyse et la compréhension des phénomènes d'occupation afin de faire évoluer ses modes d'action, la curiosité était trop forte, « comment ces quatre étudiants allaient-ils situer un propos au sein de ces querelles professionnelles ? » Ils s'en sont magistralement sortis !

PRÉFACE d'Alain BESSAHA, directeur général du GPIS-GIE

Alors que le GPIS élaborait son projet stratégique pour la période 2025-2030, la proposition par l'Ecole urbaine de Sciences Po d'accueillir un groupe de quatre étudiants nous est apparue comme une opportunité à ne pas manquer. Très rapidement, ces derniers ont su faire preuve d'une grande compréhension des enjeux auxquels notre groupement est confronté, notamment en matière d'occupation des espaces communs des résidences d'habitat social.

Leurs travaux ont mis en lumière des pistes de réflexion très pertinentes, souvent en résonance avec les grandes orientations que nous avons commencé à dessiner dans le cadre de notre projet stratégique. Hors de toute vision manichéenne, leur regard neuf, critique et constructif, enrichit notre démarche et nous conforte dans nos ambitions pour mieux répondre aux besoins des locataires en matière de tranquillité résidentielle. Certaines de leurs propositions seront ainsi mises en œuvre et évaluées, comme l'adaptation de nos horaires de présence en début de soirée, dans une perspective « d'aller vers », plus préventive que réactive.

Nous les remercions vivement pour leur implication, la rigueur de leurs analyses et l'enthousiasme dont ils ont fait preuve tout au long de leur mission.

LE PARTENAIRE, le GPIS

Le Groupement Parisien Interbailleurs de Surveillance a été créé en 2004 dans le but de mutualiser les ressources des bailleurs afin d'assurer la tranquillité résidentielle. Le GPIS regroupe aujourd'hui 12 bailleurs, compte plus de 200 employés et s'occupe de près de 150 000 logements soit plus de la moitié du parc d'habitat social à Paris (275 000 logements en 2024). Il intervient de 16h30 à 4h30 pour garantir la tranquillité des locataires.

MÉTHODOLOGIE

Nous avons utilisé quatre types de matériaux différents :

- De la **bibliographie sociologique et juridique** pour comprendre les enjeux liés à la tranquillité résidentielle : *quelles sont les causes de l'intranquillité ? Comment est-elle traitée par différents acteurs ?*
- Des **entretiens avec des acteurs de la tranquillité résidentielle** : agents du GPIS, conseillers sûreté des bailleurs sociaux, gardiens de résidence, élus de la mairie du 19ème arrondissement, police municipale du 19ème arrondissement (dont les médiateurs de la ville de Paris), directeurs généraux de structures similaires au GPIS (le GITeS à Toulouse et le GSRI à Montpellier), *dans le but de comprendre les problématiques auxquelles font face et répondent les différents acteurs.*
- Des **observations sur le terrain** : visites des sites de jour, accompagnement lors de missions du GPIS, du GITeS et du GSRI, *dans le but d'observer les problématiques, observer les réponses et discuter avec les acteurs de manière informelle*
- Des **analyses quantitatives** grâce aux données d'activité du GPIS *pour essayer de caractériser les occupations.*

Notre enquête s'est déroulée en deux temps, le premier consacré à la compréhension du problème pour **caractériser** les occupations abusives de parties communes, et le deuxième aux réponses apportées pour identifier des pistes **d'amélioration** des actions du GPIS.

LES TERRAINS ÉTUDIÉS

Dans un premier temps, pour caractériser au mieux les occupations abusives de parties communes, nous nous sommes intéressé-es à trois résidences du 19ème arrondissement parisien : Chaufourniers, les Orgues de Flandres et Paris Vilette. Ces trois sites, bien que situés dans le même arrondissement, présentent des caractéristiques différentes.



Chaufourniers est une résidence d'habitat bon marché construite en briques rouges dans les années 1920 et aujourd'hui gérée par le bailleur public Paris Habitat. Elle se caractérise par sa fermeture et la présence d'une multitude de halls. Sa rénovation récente et longue a permis de casser la dynamique alors en cours d'occupation abusive liée au trafic de stupéfiant, même si cette tendance pourrait réapparaître prochainement.

Les **Orgues de Flandre** est une résidence des années 70 constituée de grandes tours et aujourd'hui gérée par le bailleur Immobilières 3F. Elle est ouverte sur l'extérieur mais une dynamique de résidentialisation est à l'œuvre pour fermer les accès aux bâtiments. Elle se caractérise par une occupation abusive des parties communes, liée elle aussi au trafic de stupéfiants, mais aussi par une présence d'occupants parfois très jeunes.



Paris Vilette (150 Bd de la Vilette) est une résidence gérée par Seqens qui est encore en travaux pour rénovation et résidentialisation. Le parking souterrain et les nombreux halls sont des lieux propices aux occupations. Ce site est considéré comme un centre logistique du trafic de stupéfiants, surtout avant les travaux de réhabilitation.

Dans un second temps, pour identifier les réponses apportées, nous nous sommes rendus à Toulouse et à Montpellier pour rencontrer les groupements de bailleurs qui œuvrent pour la tranquillité résidentielle. Les structures du **GITeS** à Toulouse et du **GSRI** à Montpellier sont plus petites et plus récentes que le GPIS. Les problématiques auxquelles elles doivent faire face sont également différentes, avec un trafic de stupéfiants de plus grande ampleur dans leurs résidences.

ENJEUX : une définition de la tranquillité résidentielle et de la nature des occupations de parties communes déterminante pour les méthodes de gestion

Le GPIS est une structure qui permet à plusieurs bailleurs sociaux de mutualiser leurs ressources pour répondre à leurs obligations légales en matière de tranquillité résidentielle. Ces obligations, issues du Code de la construction et du Code civil, couvrent notamment la jouissance paisible du logement, la sécurité des bâtiments, la protection des personnels intervenants et la prévention des troubles locaux. Le GPIS, reconnu comme poursuivant une mission de service public, intervient principalement le soir et la nuit pour répondre aux signalements de troubles dans les parties communes, opérant ainsi dans une zone grise entre maintien de la tranquillité et gestion de l'intranquillité. Aussi, le choix du statut de GIE est rare et notable dans ce secteur. Contrairement à d'autres structures comme la SUGE ou le GPSR, le GPIS repose sur une coopération entre acteurs publics, ce qui reflète un modèle hybride : ni public, ni privé, mais collaboratif. Ce mode de fonctionnement permet une mise en commun efficace des moyens et une gestion solidaire de la tranquillité dans le parc social parisien.

Cependant, alors que nous aurions pu penser au premier abord que la définition de la tranquillité résidentielle n'est qu'un point de départ pour comprendre l'action du GPIS, notre étude fait apparaître qu'elle est au cœur de l'orientation de ses pratiques. Centrées en effet sur une compréhension réactive et répressive de l'intranquillité des parties communes du parc social, ces méthodes peuvent être interrogées à l'aune d'une définition précise des troubles qu'elles traitent. D'un côté, le rôle du GPIS peut être compris comme un rôle de maintien de la tranquillité résidentielle avec une présence habituelle dans les résidences du parc social parisien, tandis qu'une autre vision cantonne l'action à la gestion des troubles à la tranquillité résidentielle et en réaction à ces derniers.

Notre projet collectif auprès du GPIS a donc eu pour objectif ***d'acquérir une compréhension des occupations de halls d'immeubles, de les qualifier d'un point de vue sociologique et juridique afin d'aboutir à des pistes d'évolutions dans les pratiques opérationnelles du GPIS, adaptées à la typologie établie.***

Notre premier temps s'est concentré sur les facteurs pouvant faire émerger ou faciliter le trouble le plus fréquent d'occupation abusive ou illicite des parties communes, et aux axes de leur caractérisation juridique, sociale et urbaine. Bien que les occupations représentent systématiquement un trouble à la tranquillité résidentielle en raison d'un détournement ou d'une appropriation d'une zone collective à des fins privées, nous avons conclu au regard des théories socio-urbaines que certaines occupations relevaient davantage de difficultés socio-résidentielles vécues que d'une volonté explicite de déroger au règlement, bien que la première cause puisse parfois entraîner la seconde. Cette distinction de motifs n'est cependant pas négligeable puisqu'elle implique une distinction de moyens à employer pour traiter efficacement ces situations de différente nature.

L'étude des occupations de parties communes dans le parc social parisien invite à adopter une approche interactionniste : une occupation n'est pas un fait objectif, mais le produit d'interprétations sociales situées. En effet, ce sont principalement les habitants qui signalent les occupations au GPIS, en fonction de leurs représentations du "voisiner", c'est-à-dire de ce qu'ils considèrent être des comportements acceptables entre voisins. Cette norme locale varie selon les trajectoires, les attentes et les statuts sociaux : certains habitants, souvent nouveaux

arrivants ou plus éloignés des sociabilités collectives traditionnelles, se montrent plus enclins à dénoncer des usages qu'ils perçoivent comme déviants, là où d'autres font preuve de tolérance, voire d'indifférence. Ainsi, la frontière entre sociabilité collective et occupation abusive est floue et dépend du regard porté sur les usagers : les « mauvais voisins » sont ceux qui transgressent des normes implicites de tranquillité résidentielle, souvent renforcées par des contextes de méfiance sociale ou d'altérité symbolique (âge, origine sociale, parcours résidentiel). Cette caractérisation s'inscrit dans une logique de contrôle social ordinaire, où l'altérité devient un critère de jugement. Les interactions entre occupants et agents du GPIS ou gardiens renforcent ces dynamiques, puisque ces acteurs incarnant l'autorité institutionnelle et physique, elles rejouent d'une certaine manière des rapports de domination, où l'uniforme suffit à fixer une opposition entre les acteurs, indépendamment de leurs intentions respectives. Cette analyse interactionniste montre que la gestion des occupations de parties communes dépend étroitement de la manière dont elles sont perçues et nommées par les habitants et les acteurs institutionnels. La distinction entre occupations « récréatives » et « délinquantes » ne peut donc se faire sans prendre en compte la diversité des normes sociales, des statuts symboliques et des contextes urbains dans lesquels ces occupations s'inscrivent : l'enjeu de la définition de la nature des occupations conditionne bien les méthodes d'intervention et la légitimité des acteurs qui les mettent en œuvre.

Or, l'interprétation des occupations des parties communes par les agents de tranquillité (gardiens, GPIS) dépend en partie de leur propre trajectoire sociale et résidentielle. Ceux ayant grandi dans des quartiers populaires développent souvent une lecture plus nuancée des comportements juvéniles, distinguant les usages récréatifs (« zonage ») des activités illicites. Cette proximité socio-culturelle facilite la médiation et l'interaction bienveillante avec les jeunes occupants, perçus non comme des délinquants, mais comme des habitants familiers avec lesquels un dialogue est possible. À l'inverse, les agents socialement éloignés, issus de milieux pavillonnaires ou ruraux, tendent à interpréter ces comportements comme des troubles graves à l'ordre public, parfois avec un vocabulaire animalisant ou stigmatisant, appelant à des réponses répressives, leur éloignement résidentiel renforçant une vision dichotomique entre comportements acceptables et menaçants.

Mais cette lecture ne se limite pas aux seuls parcours individuels : elle s'inscrit dans un rapport socialement différencié à l'espace urbain. L'occupation de parties communes peut être comprise comme une réponse à des conditions de logement exiguës et une socialisation informelle à l'espace public. Dans les milieux populaires, les jeunes investissent les parties communes comme des extensions du domicile, ce qui révèle un usage « domicilié » des lieux collectifs. Ce phénomène découle d'un apprentissage autonome de la ville, à rebours des pratiques plus encadrées des classes moyennes et supérieures. Ainsi, ces occupations, loin de relever exclusivement de logiques transgressives, traduisent une appropriation sociale de l'espace et participent d'une normalité vécue, mais souvent perçue comme illégitime par d'autres groupes sociaux. De surcroît, la forme urbaine elle-même conditionne ces usages. L'aménagement des halls – leur taille, leur visibilité, leur configuration – influence fortement leur potentiel d'occupation, car un hall étroit et visible invite peu au stationnement, tandis qu'un espace large, abrité et peu surveillé favorise le regroupement. Les grands ensembles, caractérisés par des espaces intermédiaires peu délimités entre public et privé, offrent un terrain propice à ces appropriations informelles, ce qui permet en partie de comprendre pourquoi les occupations de parties communes sont-elles un défi particulier au parc social.

L'urbanisme comme socialisation "à" et "par" l'espace:

Extrait d'étude comparée sur les dispositions urbanistiques des différents sites étudiés, et ainsi leur propension respective à accueillir des occupations abusives de parties communes.



Site Chauffourniers



Site 150 La Villette



Site des Orgues de Flandre

Les pratiques observées illustrent donc une tension constante entre les normes d'usage prévues par l'urbanisme, les contraintes sociales vécues par les habitants, et les représentations différenciées que les agents de tranquillité en ont. Certains voient dans ces occupations des formes de sociabilité à accompagner, d'autres des nuisances à éradiquer.

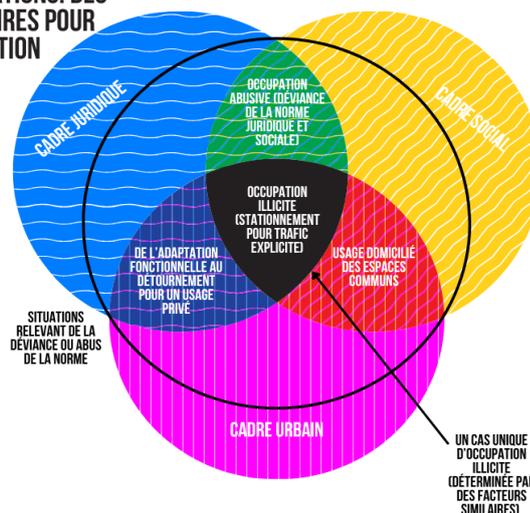
Ainsi, la manière dont les acteurs de la tranquillité résidentielle interprètent et interviennent face aux occupations de parties communes dépend-elle fortement de leur propre rapport à la ville, à l'habitat social et à ses habitants. Dès lors, définir ce qui constitue une occupation « abusive » ou non relève d'un enjeu central : celui de la frontière entre présence tolérée et illégitime. Cette distinction, loin d'être objective, oriente les pratiques de terrain du GPIS et conditionne leur rôle entre médiation, pédagogie et répression.

De façon graduelle en termes de niveau de déviance au cadre social, juridique et urbanistique, notre étude a finalement pu établir une typologie selon laquelle :

- Dans un premier pôle, relevant de l'abus par rapport à la norme, certains cadres de socialisation, organisations spatiales ou modes de compréhension juridique peuvent favoriser l'occupation abusive de parties communes dans le parc social en tant que fin en soi.
- Dans un second pôle, relevant exclusivement d'une nature illicite, ces mêmes déterminants peuvent faciliter l'occupation des parties communes, étant principalement un outil dans le trafic de stupéfiants.

Cette typologie peut ainsi être représentée comme suit :

TYPLOGIE DES OCCUPATIONS: DES DÉTERMINANTS SIMILAIRES POUR DES FORMES D'OCCUPATION DIVERGENTES



PRINCIPAUX RÉSULTATS : à partir de la nature différenciée des occupations, apparier les méthodes aux motifs

La présence comme réponse de long-terme : un rôle de prévention des nuisances, en complément de la répression des nuisances

1. Assurer une présence

Dans chaque résidence, la situation est différente avec une occupation qui y est plus ou moins présente. Ainsi, la réponse à fournir doit être adaptée à chaque site, même s'il peut en ressortir des réponses de base. Par exemple, une des clés de réponse est la répétition. Le fait que des agents du GPIS (ou d'autres agents du rappel à l'ordre) viennent régulièrement perturber les occupations, permet de déstabiliser les occupants et éviter le basculement d'une problématique d'une situation naissante à un problème pérenne, plus difficile à gérer. Comme sur certains sites il n'y a que peu d'appels locataires, une réponse peut être d'augmenter les rondes, que ce soit sur demande des bailleurs, d'initiative du GPIS ou sur conseils d'autres acteurs de la tranquillité résidentielle. Assurer une présence, également en début de soirée, permet d'être visible par les occupants, plutôt jeunes, mais aussi par les locataires dans une logique d'« aller-vers » et dans une démarche non-conflictuelle.

2. Favoriser le préventif et le pédagogique

S'il est nécessaire de prendre en compte la problématique du trafic de stupéfiants, ce n'est pas la seule nuisance, et ce n'est peut-être pas la gêne première pour les résidents. Parmi les autres problématiques, on retrouve le fait de ne pas se sentir en sécurité, les nuisances sonores ou encore la dégradation des lieux (comme la présence de débris ou d'odeurs). Cette différence dans les nuisances permet de distinguer des situations d'occupation « oisives » et d'autres plus « commerciales » ou « lucratives ». Des actions de pédagogie menées lors d'évictions d'occupations « oisives » permettraient d'améliorer le ressenti d'espace sécurisé pour les locataires et restaurer un usage partagé des lieux. Pour faire cela, il est crucial de former les agents au dialogue et à la prise de contact en adoptant une posture plus préventive que répressive.

Intensifier les liens entre les divers acteurs du rappel à l'ordre : un enjeu de continuité de la tranquillité résidentielle par une socialisation cohérente et coordonnée

1. Occuper les jeunes pour les détourner de la déviance

Les jeunes occupent les espaces communs puisqu'ils n'ont pas accès à des activités et des espaces de sociabilité contrôlés et dédiés à cela. Ainsi, recréer de tels espaces, les reconnecter au parcours scolaire ou professionnel permettrait de réduire les occupations par ce profil de personnes puisqu'elles disposeraient d'autres options de sociabilisation. Il est donc nécessaire de favoriser les liens entre les différents acteurs pour identifier les jeunes en décrochage et leur proposer des réponses adaptées.

2. Jouer sur le contrôle social du voisinage pour maintenir la tranquillité résidentielle à toute heure

Il pourrait également être pertinent de favoriser des activités de pied d'immeuble pour occuper l'espace commun de façon collective et contrôlée, empêchant par la même occasion des occupations non contrôlées. En plus de ces actions organisées par des structures existantes (bailleurs, associations), les locataires peuvent également prendre l'initiative d'intervenir sans se mettre en danger ou bien d'appeler le GPIS si besoin : il est alors nécessaire de communiquer sur le champ d'action du GPIS et insister sur l'anonymat.

Résultats juridiques : les enjeux relatifs à l'évolution des prérogatives et des moyens dont disposent les acteurs de la sécurité des résidences sociales

Les résultats de l'étude amènent à une réflexion sur les avancées juridiques et les réponses permettant d'assurer le respect des règlements du parc social. Dans ce cadre, se pose la question de l'évolution des prérogatives et des moyens dont disposent les acteurs de la sécurité privée des résidences sociales comme le GPIS. D'abord, la question des moyens est essentielle, dans la mesure où les interventions du GPIS présentent des risques pour les agents. En ce sens, il pourrait être proposé la mise en place de caméras piétons pour les agents du GPIS, poursuivant l'objectif d'un renforcement de la sécurité des agents lors des interventions nocturnes, du fait de leur effet dissuasif, et une amélioration de la preuve vidéo, utile en cas de contentieux. A ce jour, aucune disposition législative en vigueur n'autorise les agents de sociétés de sécurité privée comme le GPIS à utiliser des caméras piétons. La mise en œuvre d'un tel dispositif nécessitera donc une intervention du législateur.

Aussi, comme le préconisait un élu du 19^e arrondissement que nous avons pu rencontrer, les missions du GPIS pourraient être élargies au contrôle des locaux commerciaux situés dans les ensembles immobiliers des bailleurs sociaux. Ces commerces, souvent ouverts tardivement, engendrent fréquemment des nuisances en devenant des points de rassemblement, sans que ni la police municipale ni la police nationale n'interviennent véritablement, compte tenu du caractère privé de ces espaces. La proposition serait donc de permettre au GPIS, qui intervient déjà sur des espaces privés tels que les halls d'immeuble, d'étendre ses compétences à ces locaux commerciaux.

Ces réponses pourraient être portées par la constitution d'une association regroupant les acteurs de la sécurité des résidences sociales - à l'image du GPIS à Paris ou du GSRI à Montpellier - qui contribuerait au débat public relatif au continuum de sécurité et inciterait le pouvoir politique, en particulier parlementaire, à se saisir de ces pistes de réflexion.

Toutefois, l'extension des prérogatives d'acteurs de la sécurité des résidences sociales comme le GPIS, représente un risque sur un plan juridique et pratique. D'abord, sur un plan juridique, une extension des prérogatives risque de brouiller la distinction entre le champ de compétence des acteurs de la sécurité privée et les dépositaires de l'ordre public, en particulier au regard du principe fondamental d'indélégalité des compétences de police, affirmé dès les années 1930 par le juge administratif (Conseil d'Etat, 17 juin 1932, *Ville de Castelnaudary*), puis plus tardivement par le juge constitutionnel, ce dernier posant une interdiction plus large de déléguer "les tâches inhérentes à l'exercice par l'Etat de ses missions de souveraineté" (Conseil constitutionnel, Décision n° 2002-461 DC du 29 août 2002, *Loi de programmation et d'orientation du ministère de la justice*, Considérant 8). Ensuite, sur un plan pratique, une extension des prérogatives du GPIS pourrait représenter des risques de charges supplémentaires dans le cadre de son activité. D'une part, si un pouvoir d'enquête était par exemple confié à des acteurs de la sécurité privée comme le GPIS, par conséquent, celui-ci pourrait mener des investigations sur le trafic de drogue. Une telle situation pourrait alors constituer un risque supplémentaire pour les agents au regard de leurs moyens de défense actuels, constitués seulement d'armes de catégorie D (ex : bombe lacrymogène ou tonfa). D'autre part, une extension des prérogatives allant vers un recueil voire un contrôle d'identité, risquerait d'engendrer un désengagement des services régaliens de l'Etat dans les secteurs où le GPIS est déployé, ce qui serait difficilement concevable aujourd'hui, au regard de ses moyens

limités. Par conséquent, il n'est pas envisageable de doter le GPIS de prérogatives régaliennes telles que le contrôle d'identité, l'accès aux données des fichiers de police ou un pouvoir de rétention des individus.

ENSEIGNEMENTS

Plusieurs enseignements découlent de cette étude pour repenser les pratiques professionnelles et les logiques d'intervention dans la fabrique urbaine dans les quartiers d'habitat social. Elle révèle d'abord que les occupations illicites ou abusives des parties communes ne relèvent pas d'un phénomène monolithique, mais s'inscrivent dans un continuum entre des usages récréatifs, souvent liés à des sociabilités juvéniles, et des activités délinquantes, principalement tournées vers le trafic. Cette distinction, bien que poreuse, invite à dépasser une approche purement sécuritaire pour intégrer une compréhension fine des logiques socio-spatiales à l'œuvre. Les déterminants de ces occupations résident autant dans des inégalités de socialisation à l'espace urbain – où les jeunes issus de milieux populaires investissent les parties communes comme prolongement de leur domicile – que dans des configurations architecturales favorisant l'isolement ou l'invisibilité (halls enclavés, parkings souterrains, espaces interstitiels).

Les limites d'un traitement juridique binaire (licite/illicite) sont également interrogées face à des réalités socialement situées. La porosité entre abus de droit et infraction pénale, couplée à la subjectivité des notions d'« intérêt général » ou de « tranquillité résidentielle », souligne la nécessité d'adapter les réponses aux contextes locaux. Plutôt que de criminaliser systématiquement les occupations, **l'étude plaide pour une gradation des interventions, articulant prévention, pédagogie et répression ciblée**. Cela implique de revaloriser le rôle des acteurs de terrain (gardiens, médiateurs) capables de distinguer le « zonage » récréatif du trafic, et de tisser un dialogue avec les occupants pour désamorcer les tensions sans recourir à la coercition. La formation des agents à la gestion de proximité, alliée à une meilleure reconnaissance de leur expertise socio-spatiale, devient un levier clé pour transformer leur posture, souvent perçue comme intrusive, en une présence rassurante et intégrée au quotidien des résidents.

Sur le plan urbain, l'étude invite à repenser la conception des espaces communs pour en faire des lieux de vie partagée plutôt que des non-lieux anonymes. Les configurations architecturales favorisant la visibilité mutuelle (halls ouverts, éclairage adapté, bancs orientés vers les flux) et les aménagements modulables (espaces polyvalents, équipements éphémères) pourraient réduire les opportunités d'appropriation illicite tout en stimulant les sociabilités légitimes. La végétalisation ou l'installation d'œuvres participatives, comme observé lors de réhabilitations, montrent que l'esthétisation des espaces peut renforcer le sentiment d'appropriation collective et dissuader les dégradations. Ces réflexions rejoignent l'impératif d'anticiper les usages dans les projets de rénovation, en associant habitants et professionnels à une co-conception des lieux qui équilibre sécurité et convivialité.

Enfin, **l'étude souligne l'importance d'une gouvernance plurielle, rompant avec les silos entre sécurité, action sociale et gestion urbaine**. La lutte contre les occupations illicites ne saurait reposer sur les seuls acteurs sécuritaires : elle nécessite une articulation avec les

politiques jeunesse, l'animation socio-culturelle et les dispositifs d'insertion, pour offrir des alternatives crédibles aux pratiques de rue. Les bailleurs sociaux, souvent en première ligne, sont appelés à jouer un rôle pivot en facilitant l'accès à des locaux associatifs ou en soutenant des initiatives citoyennes (fêtes de quartier, ateliers collaboratifs) qui réinvestissent positivement les espaces communs. Cette approche systémique, couplée à une évaluation fine des besoins par site – via des indicateurs hybrides mêlant données quantitatives et récits habitants –, permettrait de substituer une logique de « soin urbain » continu aux interventions ponctuelles, souvent perçues comme arbitraires.

Au-delà des résidences sociales, ces enseignements interrogent plus largement la fabrique de la ville, où la sécurité ne se construit pas contre les usages, mais avec eux. Ils appellent à repenser la ville comme un écosystème vivant, où la qualité des espaces partagés, la justice sociale et la coopération entre acteurs deviennent les piliers d'une tranquillité résidentielle durable.

POUR EN SAVOIR PLUS

Dans un contexte de durcissement des politiques de gestion des quartiers populaires, le cadre d'action et la visée du GPIS apparaissent plutôt proches de ce que nous pourrions qualifier de sécurité « douce ». Opérant à la croisée des logiques de sécurisation et de gestion urbaine, le GPIS n'est pas une simple réponse technique à des incivilités : il s'inscrit dans une reconfiguration plus large des modes de gouvernement des territoires populaires. Le contrôle des parties communes dans les logements sociaux, autrefois espaces de sociabilité, devient un enjeu stratégique dans la production d'un ordre urbain normé.

En ce sens, il serait pertinent d'étudier en profondeur les travaux de Didier Fassin qui enquête sur la façon particulière de policer les quartiers populaires, de Marie-Hélène Bacqué sur la méfiance des habitants de grands ensembles aux projets participatifs, mais également de Marie Clément sur les politiques de peuplement du parc social. Ces approches permettent en effet de comprendre dans quelles conditions des dispositifs de pacification des espaces peuvent parfois s'articuler à des logiques historiques de contrôle social plutôt que de contrôle réglementaire et juridique. Pour le GPIS, maintenir la tranquillité et prévenir les troubles, c'est avant tout permettre une nouvelle forme de socialisation aux normes réglementaires du parc social des occupants de parties communes déviantes – en d'autres termes, c'est rompre activement avec les logiques de conflit social qui sont à l'origine même des troubles.

L'exercice du projet collectif : un dispositif pédagogique original

Grâce à ce module original, les étudiants sont mis en situation de travail sur une problématique réelle posée par une organisation publique, privée ou associative. Pour tous les Masters de l'École urbaine, l'organisation et le pilotage sont identiques : le projet est suivi conjointement par la direction de l'École urbaine et les partenaires, à toutes les phases du projet ; un encadrement méthodologique régulier est assuré par un tuteur professionnel ou académique spécialiste de la question. Les projets collectifs permettent aux partenaires de mettre à profit les acquis de recherche et de formation développés au sein de l'École urbaine, de bénéficier d'une production d'études et de travaux de qualité, et de disposer d'une capacité d'innovation.

Les projets collectifs se prêtent particulièrement à des démarches d'étude, de diagnostic, de prospective, d'analyse comparée, voire de préparation à l'évaluation, et plus généralement à toute problématique pouvant éclairer l'organisation concernée dans une logique de « R&D ». Chaque projet mobilise un groupe d'étudiants de première année d'un des Masters de l'École urbaine. Les étudiants travaillent entre 1,5 jours et 2 jours par semaine sur des plages horaires exclusivement dédiées, pendant une durée de 6 à 9 mois (selon les Masters concernés). En formation continue, les projets collectifs concernent l'Executive master « Gouvernance territoriale et développement urbain » et mobilisent des professionnels pendant une durée de 4 mois.