



LEGACITY

Porte de la Chapelle,
un quartier entre mémoire et métamorphose

**MASTER STRATÉGIES
TERRITORIALES ET URBAINES**

Paul-Elie LANCHON
Amaia RIFAI
Vincent BARRIÈRE
Fahd FOUAD JAIBAR

7mpulsion.

SciencesPo
ÉCOLE URBAINE

PRÉFACE

« Moi, mon quartier je le déteste... »

L'idée du présent projet collectif que notre association a proposé à l'École urbaine de Sciences Po est partie de cette phrase prononcée au cours d'un échange informel avec l'un des jeunes que notre association accompagne dans leur insertion socio-professionnelle. Ce jeune, en l'occurrence, est issu du quartier parisien de Porte de la Chapelle dans le 18^e arrondissement. Cette remarque qui sortait du cœur nous a interpellés et nous a donné envie de creuser cette question plus en profondeur : C'est quoi cette Porte de la Chapelle et quel est son avenir ? Et de cette question initiale sont nées toute une série d'interrogations en cascade : Ça fait quoi de vivre en tant qu'habitant dans un quartier en pleine mutation urbaine ? C'est quoi ce concept de gentrification, et est-il opérant ? Et l'impact des Jeux Olympiques sur ce quartier dans tout ça, bonne ou mauvaise chose ? Et la mémoire de ses habitant.e.s, qu'en restera-t-il ? Et leur vision de son futur ?

Bref... Mille questions et au final si peu de réponses nous concernant, c'est donc la commande que nous avons passée aux étudiant.e.s de l'École Urbaine : Essayer de nous apporter un éclairage sur ces thématiques et surtout d'en saisir la dimension sensible au travers d'un podcast.

Un grand merci à eux et aux responsables de l'École urbaine d'avoir accepté de relever ce défi à nos côtés.

Karim Tiar - Directeur adjoint chez Impulsion 75 - Mandataire du projet

À la Porte de la Chapelle, les Jeux Olympiques ont accéléré le cours de l'histoire. En quelques mois, les habitants ont vu se concrétiser un changement annoncé depuis longtemps : des immeubles ont émergé, les rues se sont redessinées, le vieil échangeur a été en partie déposé. Sur les palissades s'affiche la promesse d'un avenir plus attractif.

Amaia, Fahd, Paul-Elie et Vincent ont choisi de faire le récit d'une histoire plus discrète, celle d'un quartier longtemps resté en suspens, coincé dans l'entre-deux des projets, avec son lot d'épreuves, mais aussi ses marges de liberté. Ils ont recueilli la parole des gens qui y vivent, des jeunes, des familles, partagés entre l'espoir de ce qui se construit et l'inquiétude de ce qui s'efface.

À travers trois histoires olympiques, à Paris, à Stratford (Londres) et à Poblenou (Barcelone), ils sont partis explorer la dissonance entre les grands récits de modernisation et les réalités vécues. Sans condamnation a priori, mais avec la volonté de toujours mettre sur le même plan des voix qui le sont rarement : celles des professionnels, des habitants, des élus. Avec pour chacun ses normes, sa vision du bien commun et d'un avenir souhaitable.

Charles Daubas - Urbaniste - Tuteur du projet

LE PARTENAIRE

Impulsion 75 est une association loi 1901 créée en 2008 aux suites d'un drame survenu dans le XV^e arrondissement de Paris. A l'origine une salle de boxe visant à donner, via le sport, un espace de réflexion et de citoyenneté à la jeunesse populaire du quartier, l'association s'est progressivement transformée en organisme de formation et d'accompagnement à l'insertion professionnelle par le sport.

Au-delà de son aspect professionnalisant, incarné par la préparation d'un Certificat de Qualification Professionnelle pour devenir coach sportif (CQP ALS), et au-delà de sa poursuite de l'excellence professionnelle, le projet d'Impulsion 75 s'incarne résolument par son volet humain, réflexif et républicain, mobilisés comme des facteurs d'émancipation sociale. « Au-delà de chercher sa voie, trouver le sens. »

Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site internet de l'association ainsi que sur ses réseaux sociaux : <https://www.impulsion75.fr/> @impulsion75 (Instagram, Facebook)



MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

La réalisation de ce travail fut effectuée en deux temps distincts, suivant chacun une méthodologie propre : d'une part un état de l'art, puis la réalisation d'un podcast audio.

Réalisation d'un état de l'art

Comment concilier renouvellement urbain et héritage ? La mémoire des lieux est une chose fragile et mouvante, souvent effacée sous les coups de marteau des programmes de réhabilitation qui touchent nos villes. Le premier temps de notre travail, s'étalant sur la moitié de notre année académique, a donc été consacré à la compréhension théorique des

mécanismes de requalification à l'œuvre dans la Porte de la Chapelle ainsi que dans les quartiers touchés par les Jeux Olympiques et Paralympiques de Barcelone et Londres : histoire des politiques et stratégies de renouvellement urbain en France, étude des dynamiques socio-économiques à l'œuvre dans le quartier, observation des recompositions actuelles de la Porte de la Chapelle, alternatives et résistances locales, et, enfin, une comparaison internationale avec deux autres quartiers similaires, également requalifiés sous l'impulsion des Jeux Olympiques et Paralympiques. Ces études nous ont servi de base nécessaire à l'appréhension sur le terrain de notre objet d'étude, et à nous repérer parmi la myriade d'acteurs impliqués dans ce quartier aux visages multiples.

Création du podcast

Une fois acquis le socle théorique indispensable à notre bonne compréhension du terrain, nous nous sommes rendus sur place dans l'optique de capturer la dimension sensible de la Porte de la Chapelle, ainsi que des quartiers olympiques étudiés à l'international par les personnes qui y vivent. Comme un écho à nos recherches préalables, nous avons aussi pris contact avec des responsables politiques, immobiliers ou associatifs du quartier, et nous avons enregistré les voix d'experts divers, à même de nous éclairer sur la réalité du terrain.

PRÉSENTATION DES TERRAINS D'ÉTUDE

Dans le cadre de notre enquête sur les effets urbains des Jeux Olympiques à la Porte de la Chapelle, nous avons choisi de confronter ce cas parisien à deux autres quartiers « olympiques » : Poblenou à Barcelone (1992) et Stratford à Londres (2012). Ce choix repose sur l'hypothèse selon laquelle ces événements, en tant que leviers d'aménagement majeurs, participent à la recomposition de quartiers populaires par des processus similaires de mise en récit, d'investissement ciblé et de production d'un "intérêt général" souvent contesté.

Poblenou, Barcelone. Jeux de 1992 : la « réussite » olympique revisitée.

Barcelone est souvent citée dans les milieux urbanistiques comme le modèle par excellence d'un « héritage olympique réussi ». Organisés peu après le retour de la démocratie et l'entrée de l'Espagne dans la CEE, les Jeux de 1992 ont servi de catalyseur à une ambitieuse stratégie de modernisation urbaine, au service de l'ouverture internationale de la capitale catalane. La ville, jusque-là en retrait sur la scène européenne, a alors investi massivement dans les infrastructures (transports, voirie, réseau de télécommunications), tout en opérant un spectaculaire retournement spatial : Barcelone « se retourne vers la mer ».



C'est dans ce contexte que s'inscrit la reconfiguration du quartier de Poblenou, situé dans le district de Sant Martí, au nord-est de la ville. Historiquement, Poblenou est un quartier ouvrier et industriel, structuré autour d'un tissu de petites usines, d'entrepôts et de logements modestes. Dans les années 1990, la revalorisation du front de mer passe par la destruction d'une partie du tissu existant

(notamment beaucoup d'habitats informels), mais aussi, plus tard, par le lancement du projet 22@ dans les années 2000. Ce projet, qualifié de « district de l'innovation », a introduit une nouvelle programmation fonctionnelle (startups, centres de recherche, sièges sociaux, résidences neuves) dans un tissu historiquement populaire, sans véritable protection des populations résidentes.

Nous avons choisi ce terrain pour interroger les effets différenciés d'une transformation urbanistique célébrée par les institutions, mais perçue plus ambivalente par les habitants. Poblenou est en effet emblématique de ces quartiers « réussis » du point de vue métropolitain, mais dont l'identité sociale et les pratiques populaires ont été progressivement effacées au profit d'un nouveau récit urbain.

Stratford (Londres). Jeux de 2012 : la promesse du « legacy » dans l'*East End*.

Le cas de Londres 2012 constitue une autre référence majeure dans la littérature sur les Jeux et leur impact territorial. Dès le dépôt de candidature, la notion de « legacy » (héritage) est placée au cœur du projet. Il s'agit de réhabiliter un secteur délaissé de la capitale britannique : le quartier de Stratford, dans l'arrondissement de Newham, situé dans l'*East End* londonien. Cette zone, historiquement marquée par le déclin industriel, le chômage et une grande précarité, est présentée comme un « laboratoire » d'intervention publique.

Les investissements mobilisés dans le cadre des JO sont considérables : construction du Queen Elizabeth Olympic Park, aménagements de logements, d'équipements sportifs et culturels, amélioration du réseau de transport avec l'arrivée du DLR et du Stratford International Station. Ce redéploiement stratégique vise à faire de Stratford un nouveau hub métropolitain.

Mais ce terrain soulève rapidement des tensions. D'une part, la mise en œuvre du projet a impliqué de nombreuses expropriations et relocalisations, affectant des populations vulnérables. D'autre part, la promesse d'un « legacy partagé » s'est confrontée à une réalité plus segmentée : les logements réellement accessibles, les équipements publics et les emplois créés n'ont pas bénéficié aux habitants les plus précaires, redessinant ainsi la composition sociale du quartier.



Nous avons choisi Stratford pour la manière dont il illustre les paradoxes d'une transformation territoriale conduite au nom de l'intérêt général, mais dont les bénéfices sont distribués de manière très inégale. C'est aussi un quartier qui partage plusieurs traits avec Porte de la Chapelle : périphérie longtemps marginalisée, densément peuplée, aujourd'hui mise sous les projecteurs d'une requalification d'envergure.

Porte de la Chapelle, Paris. Jeux de 2024 : un quartier sous pression olympique.

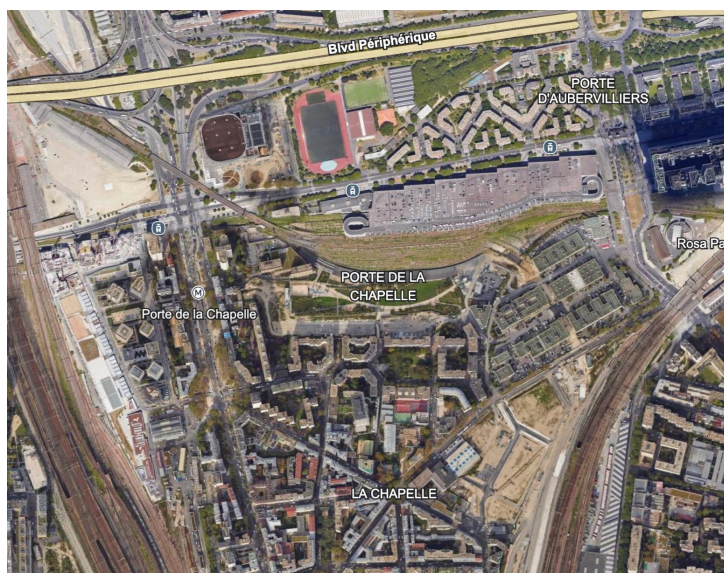
Le troisième terrain est le point de départ de notre étude : la Porte de la Chapelle, située dans le nord de Paris, à la jonction des 18^e et 19^e arrondissements. Elle s'inscrit historiquement dans une géographie urbaine périphérique, caractérisée par une forte hétérogénéité sociale, une densité résidentielle élevée, et une accumulation de vulnérabilités (exposition au périphérique, crise du logement, précarité sociale, précarité migratoire). Depuis plusieurs années, ce quartier est au cœur des débats sur l'aménagement métropolitain, notamment dans le cadre du Grand Paris.



Avec les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, la Porte de la Chapelle a été désignée comme site stratégique : c'est ici qu'a été construite l'Adidas Arena, seule infrastructure construite dans Paris intramuros pour les Jeux. À cela s'ajoutent des projets d'espace public (requalification de la rue de la Chapelle, aménagement du parc Chapelle Charbon), de logement (notamment à « Chapelle International »), et une série de dispositifs de « verdissement » et de « pacification » de la voirie.

Dans ce contexte, nous avons mené une série d'enquêtes de terrain, centrées notamment sur le sous-quartier de Chapelle Évangile. Cet îlot resté en marge des grandes transformations visibles nous a semblé particulièrement révélateur des effets indirects de ces dynamiques. Ici, les logements, les commerces et les usages ont peu changé, mais les habitants expriment un fort sentiment de décalage, de relégation, voire d'exclusion symbolique. Les repères se brouillent, les lieux de sociabilité disparaissent, et les jeunes disent ne plus se projeter dans un quartier en mutation autour d'eux... sans eux.

Porte de la Chapelle constitue ainsi un terrain d'étude précieux pour comprendre comment les grandes transformations planifiées interagissent avec les pratiques locales, les formes d'attachement au territoire et les tensions autour de la légitimité dans l'espace urbain. C'est aussi un révélateur des formes silencieuses de dépossession qui traversent nombre de quartiers populaires aujourd'hui, à l'heure où la fabrique urbaine s'intensifie au nom de récits de transition, de mixité ou de réparation.



Carte de Porte de la Chapelle (Google Earth).

ENJEUX ET ÉVOLUTIONS DE L'ÉTUDE

Depuis 2003, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine pilote indirectement une myriade de chantiers à travers toute la France. Partout sur le territoire, les quartiers dits de « grands ensembles » sont requalifiés, rénovés, modifiés, et, parfois, détruits. Face à une opinion publique de moins en moins clémentine avec ces lieux, la tentation de la démolition est forte, comme une manière de faire table-rase d'un passé chargé d'imaginaires négatifs. Mais un quartier n'est pas qu'un ensemble de pierres ; c'est bien plus que du béton et du verre. Il y a des gens qui y vivent, et qui créent et entretiennent chaque jour la mémoire des lieux.

Et à l'heure où les voix citoyennes se font de plus en plus entendre dans les différents projets urbains, où les mécanismes participatifs et de concertation, les collectifs et associations prennent une place médiatique et sociale de plus en plus importante, il est indispensable de se pencher sur ces dynamiques et sur le devenir des quartiers auxquelles elles sont liées. Car la mémoire des lieux est fragile en ce qu'elle est profondément humaine ; et chaque projet de requalification l'affecte et la modifie. Ce qui en résulte, loin de tout jugement de valeur, est simplement différent de ce qui préexistait.

Si ce projet n'a pas pour prétention d'empêcher la mutation mémorielle de la Porte de la Chapelle, ni des centaines de quartiers en France et dans le monde qui évoluent également. Mais nous pouvons tout du moins en rendre compte, et se poser, en somme, la question : Comment sauvegarder la mémoire des lieux quand tout pousse à les effacer ?

Le devenir des quartiers de grands ensembles, des anciens quartiers ouvriers (ce qu'est la Porte de la Chapelle), et des quartiers populaires au sens large est une page de l'histoire sociale et urbaine qui vaut la peine d'être racontée et comprise.



Vue des deux tours de Porte de la Chapelle depuis le boulevard périphérique.

Le cas de la Porte de la Chapelle va cependant plus loin que celui d'un quartier populaire en mutation, à la recherche d'une image plus valorisée dans l'espace public : C'est un quartier olympique qui, grâce à son *Arena*, enceinte sportive sortie de terre pour l'été 2024, fut pour quelques semaines comme le centre du monde médiatique.

Comment, alors, un territoire connu pour sa délinquance, la « Colline du crack », et peu investi par les pouvoirs publics a-t-il pu devenir en si peu de temps l'une des vitrines des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) de Paris 2024 ? Il apparaît en réalité très clairement que les JOP constituent bien plus qu'un simple événement sportif : Ils sont un puissant moteur ainsi qu'une occasion unique de transformation urbaine, justifiant des moyens financiers et humains colossaux. Car une fois les projecteurs éteints, demeure un quartier à l'avenir incertain et aux dynamiques socio-économiques chamboulées. C'est dans l'optique de comprendre les mécanismes à l'œuvre au-delà du fait sportif que nous conduisîmes nos enquêtes dans des quartiers similaires à l'international, afin d'apercevoir ce qu'il peut rester de la mémoire des lieux après des événements si structurants.



Perspective du futur aménagement de la Porte de la Chapelle par Richez Associés.

Transformations à la Porte de la Chapelle : de la critique à la nuance.

Au début du projet, la question centrale portait un regard très critique sur les transformations urbaines en cours à la Porte de la Chapelle. Les premiers travaux considéraient essentiellement cette mutation comme un cas typique de *gentrification pilotée par le haut*, dans la lignée des analyses critiques de la rénovation urbaine. En s'inspirant de la littérature existante, l'hypothèse initiale était que les aménagements liés aux Jeux olympiques de 2024 accentueraient les inégalités socio-spatiales et provoqueraient le déplacement des populations précaires, conformément aux dynamiques de gentrification d'État observées ailleurs .

Cette posture initiale mettait en cause le marketing territorial et l'attrait pour les *classes créatives* comme leviers de requalification de la Porte de la Chapelle, des stratégies perçues d'emblée comme au service d'intérêts économiques plus que du bien-être des habitants modestes. Le projet olympique parisien semblait s'inscrire dans un « modèle Barcelone » où la ville se met en scène comme produit à vendre sur le marché global pour attirer investissements et touristes. Ce regard critique de départ envisageait donc la transformation du quartier avant tout sous l'angle d'une opération de prestige, susceptible de provoquer une spéculation immobilière effrénée et d'entraîner une éviction des plus vulnérables.

Cependant, au fil du travail collectif, la question centrale a évolué à la lumière de nouvelles données, de réflexions théoriques élargies et de retours d'expérience. Un déplacement conceptuel majeur a été d'intégrer la tension entre les aspects négatifs et positifs du renouveau urbain. L'enquête de terrain menée localement a en effet nuancé le diagnostic initial. Les observations et entretiens sur place ont révélé des efforts concrets pour améliorer le cadre de vie du quartier tout en limitant l'exclusion. Par exemple, la découverte de la programmation du nouveau quartier *Chapelle International* a mis en évidence une volonté de mixité sociale réelle : environ 1 100 logements sont prévus, dont près de 700 logements familiaux à la programmation très diversifiée (logements sociaux, logements à loyer maîtrisé, logements en accession) et plus de 400 logements « atypiques » dédiés aux étudiants, chercheurs, jeunes actifs et travailleurs migrants .

Ces éléments ont remis en question les hypothèses de départ d'une gentrification monolithique et exclusivement spéculative. Plutôt qu'un simple « grand projet de ville » imposé d'en haut, le terrain a montré un processus plus nuancé, combinant des améliorations urbaines tangibles (espaces verts, équipements publics, logements sociaux) et une attention – au moins affichée – à l'inclusion des habitants.

Parallèlement, les comparaisons internationales menées (Stratford à Londres ; Poblenou à Barcelone) ont fortement contribué à faire évoluer notre questionnement. Elles ont servi de miroirs critiques, éclairant les trajectoires possibles de la Porte de la Chapelle. Dans un premier temps, elles ont conforté certaines inquiétudes initiales. Par exemple, le cas de Londres a montré qu'une promesse olympique de *léguer des logements abordables* peut tourner court : quatre ans après les JO de 2012, la « revitalisation » de Stratford s'est traduite par une forte montée en gamme du quartier avec peu de logements réellement abordables et une hausse des prix rendant le secteur inaccessible aux anciens habitants. De même, Barcelone illustre comment un grand événement peut déclencher un vaste processus de rénovation urbaine tout en suscitant des évictions et une gentrification progressive des quartiers populaires. Ces constats internationaux ont initialement renforcé notre regard critique en montrant concrètement « *ce qu'il ne faut pas reproduire* » à Paris 2024.

Néanmoins, l'analyse comparée a également apporté des enseignements nuancés. Elle a révélé que les effets des méga-événements ne sont pas univoques et dépendent du contexte local, des politiques mises en œuvre et des réactions citoyennes. Par exemple, à Barcelone, la transformation post-1992 du quartier Poblenou s'est faite en deux temps : une première vague d'artistes et d'habitants investissant les friches industrielles a été suivie par une seconde vague de créatifs plus aisés (designers, architectes, start-ups) à mesure que la tech s'implantait, ce qui a amélioré la qualité urbaine tout en changeant le profil social du

quartier. Ce cas met en évidence une évolution progressive plutôt qu'une rupture brutale : la ville a gagné en infrastructures et en attractivité, malgré une montée des prix et la perte d'une partie de son patrimoine ouvrier. De même, les expériences étrangères ont montré quelques atténuations possibles des effets négatifs, notamment lorsque des politiques volontaristes de logement social ou de participation citoyenne sont mises en place. Ces informations ont progressivement transformé notre regard initialement très critique en un regard plus nuancé. Il ne s'agit plus seulement de dénoncer les risques de gentrification, mais de comprendre dans quelle mesure les transformations urbaines à la Porte de la Chapelle peuvent conjuguer attractivité et inclusion.

En somme, la question centrale du projet s'est reformulée ainsi : *comment concilier le renouveau urbain impulsé par les JO avec la préservation du droit à la ville des populations locales ?* Cette évolution résulte d'une montée en complexité de notre analyse, où les hypothèses simplificatrices du départ ont été revisitées face aux réalités du terrain et aux enseignements comparatifs, nous amenant à adopter une posture critique *informée* mais ouverte à la nuance.

PRINCIPAUX RÉSULTATS DU PROJET

Enseignements de l'état de l'art.

- La Porte de la Chapelle, un quartier marqué par sa genèse.

Dans la période de reconstruction qui suivit la Seconde Guerre mondiale, la position stratégique de la Porte de la Chapelle (entre les emprises ferroviaires des gares du Nord et de l'Est, et sur la zone des entrepôts logistiques de celles-ci) ainsi que son degré d'urbanisation encore relativement faible par rapport au reste de la capitale la désignèrent comme lieu privilégié pour la construction de logements de grands ensembles dans les années 1950 à 1970. Ces grands ensembles sont marqués, dans leur conception, par une rationalisation extrême de l'architecture, constituée majoritairement de béton armé (matériau solide, pratique et économique), et caractérisée par une séparation des fonctions comme cela était théorisé à l'époque : les lieux de vie, de loisir et de travail doivent être séparés dans l'espace. La porte de la Chapelle hérite aujourd'hui de ce passé, à l'origine d'une quantité de petits commerces en rez-de-chaussée bien plus faible que dans le reste de la Capitale.

- Un quartier fragilisé, propice au renouvellement urbain.

Les crises économiques et le déclin progressif de l'industrie à partir des années 1960 ont progressivement fragilisé le quartier, en faisant disparaître notamment les emplois ouvriers qui le faisaient vivre. La crise s'installant, et les mécanismes de rénovation urbaine n'étant encore pas très développés (autrement que par la démolition), la Porte de la Chapelle vit ses populations les plus aisées quitter les lieux pour d'autres zones de la ville, voire, avec le développement des transports en commun ainsi que du Périphérique (1973), d'autres zones de la région. A partir des années 1990, mais surtout des années 2000, une série de lois, mesures et programmes sont établis pour normaliser et systématiser la requalification de quartiers en difficulté, à l'image de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (2000) ou de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (2003), qui pilote et finance

le Programme National de Rénovation Urbaine (2004). Désormais, les pouvoirs publics se fixent comme objectifs de requalifier ces quartiers en difficulté, par la démolition (de plus en plus rare), la réhabilitation d'ensembles existants, la restructuration des espaces publics et des équipements, et le développement économique en faveur de l'emploi.

- L'action publique définit un stigmate et une perception par son discours.

Comme le souligne le sociologue et politologue Pierre Muller, l'action publique définit autant les problèmes qu'elle ne sert à les résoudre. Tout « problème » est en effet construit, formulé, défini par la personne qui l'exprime. Ainsi des biais et perceptions individuels teintent-ils la construction des problèmes publics, et conditionnent-ils leur résolution. Les politiques publiques possèdent donc un certain pouvoir de mise à l'agenda public, et influencent les stigmates et perceptions de la population. En présentant la Porte de la Chapelle comme un quartier enclavé, dégradé, fragilisé, et en insistant sur les aspects négatifs et dangereux de celle-ci, les autorités compétentes ont donc justifié leurs actions à venir. Des projets d'ampleur, souvent indifférents aux identités locales, porteurs de promesses politiques, économiques et sociales, présentés comme des opportunités. Cette indifférence est profondément liée à la perception qu'ont de la ville lesdits acteurs : Celle-ci serait avant tout un espace à structurer selon des critères mesurables (activité économique, densité de population, flux, ...). De plus, la prise en compte des identités locales nécessiterait un travail de concertation conséquent, incompatible avec les attentes de rapidité qui caractérisent beaucoup de ces projets.

- L'intégration difficile, mais possible, des identités locales aux politiques urbaines.

Il serait pourtant envisageable d'intégrer davantage les citoyens dans la conception de leur quartier, déjà par des mécanismes de concertation plus que de consultation, mais également en mettant en avant l'histoire et les spécificités dudit lieu dans certains de ses aménagements. Le « risque », dans le cas de la Porte de la Chapelle, serait d'obtenir un quartier relativement aseptisé, pour répondre aux attentes des nouveaux usagers, loin des marqueurs socio-historiques locaux. La consultation / concertation est par ailleurs un outil important de légitimation de l'action publique, utile aux autorités compétentes pour éviter tout blocage ou recours. Mais les complexités organisationnelles liées à ces processus, de même qu'une possible crainte de l'opposition au sein de ceux-ci, conduisent bien souvent à les éviter autant que faire se peut.

- La « mixité sociale », un terme ambigu.

Enfin, si la plupart des projets de requalification mettent en avant la volonté de créer ou rétablir une « mixité sociale », ce dernier terme doit être remis en perspective. La sociologie (à l'image de Sylvie Tissot) souligne en effet un écart entre la mixité visée et la réalité, qui correspond bien souvent à une simple cohabitation. Un état de fait auquel les urbanistes s'adaptent, et qu'ils cherchent à pallier par la mise en avant d'une « mixité fonctionnelle », soit le mélange des fonctions, par opposition à la doctrine à l'origine de la forme urbaine actuelle de la Porte de la Chapelle.

- La Porte de la Chapelle, un quartier vitrine pour la métropole parisienne.

La requalification de la Porte de la Chapelle s'inscrit dans une dynamique métropolitaine de transformation urbaine accélérée par les Jeux olympiques. Cette transformation s'appuie sur un important travail de *branding* territorial visant à repositionner le quartier comme une porte d'entrée du Grand Paris. Ce repositionnement s'incarne dans des projets emblématiques comme l'Arena, les nouvelles infrastructures ou encore l'arrivée d'équipements métropolitains (Campus Condorcet, Chapelle International). Ces projets s'accompagnent d'une narration officielle mettant en avant l'attractivité, l'innovation et la mixité. Ce cadrage communicationnel fait écho à un modèle déjà observé dans d'autres contextes olympiques, en particulier à Barcelone, où la réinvention du front de mer en 1992 a été portée par une image modernisée de la ville. Dans le cas de Paris, cette logique de « ville vitrine » sert à légitimer des interventions lourdes sur des territoires longtemps considérés comme délaissés. La transformation de la Porte de la Chapelle est ainsi pensée comme une correction d'un supposé « déficit d'image » mais soulève la question des effets sociaux induits par cette requalification.

- Un risque persistant de gentrification.

Plusieurs chercheurs ont mis en évidence les risques de gentrification associés à ce type d'interventions. À la Porte de la Chapelle, la spéculation foncière et la montée des prix du foncier ont été observées dès la résorption des campements précaires, notamment autour de la « colline du crack ». La dynamique d'embourgeoisement latent s'appuie sur des opérations immobilières attirant des classes moyennes et supérieures, en particulier dans les programmes mixtes associant logements sociaux, intermédiaires et accession. Si la programmation affiche une volonté de diversité, les logements sociaux récemment construits relèvent souvent des catégories les plus élevées, comme le « PLS », accessibles à une minorité de ménages populaires.

- Des mobilisations citoyennes possibles et variées.

Les résistances locales prennent plusieurs formes. On retrouve des mobilisations syndicales, comme celles des travailleurs sans-papiers du chantier de l'Arena, mais aussi des critiques émanant d'associations dénonçant une mise à l'écart des populations précaires sous couvert de modernisation. Ces mobilisations pointent le décalage entre les discours inclusifs des politiques publiques et la réalité vécue par les habitants, souvent exclus des processus décisionnels. Elles interpellent sur le droit à la ville et sur la manière dont se construit l'intérêt général : avec qui, pour qui, et à quel prix ?

- Un quartier à la confluence des ambitions politiques.

Le cas de la Porte de la Chapelle invite à une lecture nuancée. Loin d'une gentrification brutale et homogène, on observe un « entre-deux » où coexistent des ambitions métropolitaines fortes et une tentative, au moins partielle, de maintien des équilibres sociaux. Cela rejoint les analyses de chercheurs comme Lamiel Gauchet, qui évoque un « urbanisme de transition » : ni rupture violente, ni statu quo, mais une recomposition urbaine dans laquelle les habitants tentent de conserver une place malgré les évolutions en cours.

- Comparaisons internationales.

Les comparaisons internationales avec Londres et Barcelone permettent d'éclairer ces dynamiques. À Stratford, la promesse d'une legacy inclusive s'est heurtée à la dure réalité du marché immobilier londonien : faible part de logements véritablement sociaux, éviction indirecte des plus précaires, et sentiment de dépossession pour de nombreux habitants. À Barcelone, le modèle 22@ a transformé Poblenou en pôle créatif mais au prix d'une gentrification progressive et d'une perte de l'identité ouvrière du quartier. Ces expériences mettent en évidence des constantes : les Jeux olympiques agissent comme catalyseurs de requalification urbaine, mais leurs bénéfices ne sont pas automatiquement redistribués. L'exemple de Focus E15 à Londres rappelle que les mobilisations locales peuvent limiter les dérives si elles sont suffisamment visibles. À l'inverse, l'absence de garde-fous sociaux mène à une transformation inégalitaire. Pour la Porte de la Chapelle, ces enseignements soulignent la nécessité de mettre en place des dispositifs contraignants de maintien de l'accessibilité (quotas de logements sociaux, encadrement des loyers, maîtrise publique du foncier), et d'ouvrir des espaces concrets de participation pour les habitants. L'enjeu ne se limite pas à la « mixité » au sens statistique, mais concerne la qualité de vie, les usages populaires et la capacité des populations en place à se projeter dans leur quartier.



Vue aérienne de la Porte de la Chapelle.

Conclusions des études de terrain.

- Une transformation différenciée selon les trajectoires résidentielles.

Les transformations engagées à Porte de la Chapelle à l'occasion des Jeux Olympiques de 2024 sont loin d'être perçues de manière uniforme. Pour les nouveaux arrivants, souvent issus des classes moyennes, la présence d'équipements modernes (Adidas Arena, parc Chapelle Charbon, Square du 21 Avril 1944...) et la relative modération des loyers ont constitué des incitations fortes à s'installer dans le secteur. Ces aménités sont souvent interprétées comme les signes d'une amélioration du cadre de vie et d'un renouveau bienvenu. À l'inverse, pour les habitants dits « historiques », notamment dans l'îlot de la Chapelle Évangile, ces mêmes aménagements sont accueillis de manière ambivalente. Si leur utilité n'est pas remise en cause, ils peinent à se traduire par un sentiment d'inclusion ou de reconnaissance. La transformation physique du quartier ne s'accompagne pas nécessairement d'une transformation symbolique ou sociale à leurs yeux. Ils expriment ainsi le sentiment d'un changement « sans eux », voire contre eux.

- Une gentrification par les usages.

Le processus observé ne correspond pas à une gentrification « classique » marquée par des expulsions massives ou une flambée immédiate des prix. Il s'agit plutôt d'une gentrification par les usages : les pratiques populaires (fêtes de quartier, sports informels, sociabilités spontanées dans l'espace public) sont progressivement rendues plus difficiles, voire invisibilisées, au profit de normes de civilité, de sécurité ou de propreté. Les espaces autrefois ouverts sont clos, redessinés, sécurisés. Ce glissement normatif opère une sélection implicite des publics légitimes. Il transforme la manière d'habiter un quartier sans en modifier immédiatement la population. On assiste à une forme de disqualification silencieuse des usages populaires et des modes d'appropriation informels, au profit de pratiques jugées plus conformes à la « ville désirable ».



Parc Chapelle Charbon réalisé dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain.

- Une résistance par la présence et l'attachement.

Face à ces changements, une forme de résistance discrète se manifeste : celle de l'ancrage. Les habitants ne partent pas : pas forcément par manque de moyens, mais souvent par choix. Ils restent attachés à leur quartier, à ses souvenirs, à ses usages, malgré les obstacles. Rester devient un acte en soi, un témoignage d'appartenance, et, dans certains cas, une manière de revendiquer une légitimité résidentielle et symbolique. Ce type de résistance, informelle, silencieuse, souvent non organisée, constitue une modalité politique de présence dans la ville. Elle interroge la manière dont les pouvoirs publics reconnaissent (ou ignorent) les formes ordinaires de participation à la vie urbaine.

- Une concertation limitée et largement formelle.

La concertation institutionnelle, pourtant inscrite dans le droit français depuis 1983, est jugée peu efficace par une majorité des interlocuteurs rencontrés. Elle est souvent perçue comme un processus descendant, où les décisions sont déjà arrêtées, et où la consultation sert davantage à légitimer a posteriori des choix existants qu'à ouvrir un espace de discussion réel. Le faible taux de participation aux réunions publiques s'explique aussi par la nature de ses formats : peu lisibles, peu accessibles, rarement adaptés aux temporalités, aux langages ou aux formes d'expression des habitants concernés. Ce déficit d'inclusion produit un déphasage entre les discours d'accompagnement dans les transformations urbaines (souvent portés par les notions de « mixité », de « réparation » ou de « transition écologique ») et les expériences concrètes vécues sur le terrain. Cette asymétrie alimente un sentiment de dépossession, non seulement foncière, mais aussi sociale, politique et symbolique.

- L'intérêt général comme catégorie politique contestée.

L'ensemble des projets observés à Paris comme à Barcelone et Londres, s'inscrit dans un récit d'intérêt général. Mais notre enquête montre que cette catégorie, loin d'être neutre, est fondamentalement discutée et discutable. Loin de bénéficier à « tous », l'intérêt général apparaît dans les faits sélectif, orienté vers certains publics jugés légitimes (jeunes actifs, familles moyennes, classes créatives), et souvent défini sans que les groupes concernés puissent réellement participer à sa formulation. Notre enquête montre que l'usage de termes comme « revalorisation », « réconciliation » ou « rénovation » porte en lui un jugement implicite sur les territoires concernés : ceux-ci seraient incomplets, déficients, en attente d'un supplément d'urbanité. Ces mots véhiculent des représentations normatives de la ville souhaitable et tendent à invisibiliser les pratiques existantes, à dépolitiser les conflits d'usage, ou à naturaliser l'exclusion au nom d'une efficacité fonctionnelle ou esthétique.

- Des trajectoires similaires à Barcelone et Londres : le poids de l'histoire.

Les comparaisons menées avec Poblenou (Barcelone) et Stratford (Londres) révèlent des dynamiques post-olympiques récurrentes : absence de mobilisation lors des premières transformations, émergence tardive de collectifs critiques, sentiment de dépossession, puis construction progressive d'une mémoire militante difficile à traduire en action institutionnelle. À Barcelone comme à Londres, l'expérience montre qu'en l'absence de contre-pouvoirs précoces, les projets urbains se font le plus souvent contre les habitants, et non avec eux. Ces processus, une fois enclenchés, tendent à autoalimenter leur légitimité via des récits

performatifs de modernisation. Aujourd'hui, la situation observée à Porte de la Chapelle semble s'inscrire dans les premiers temps de cette dynamique.



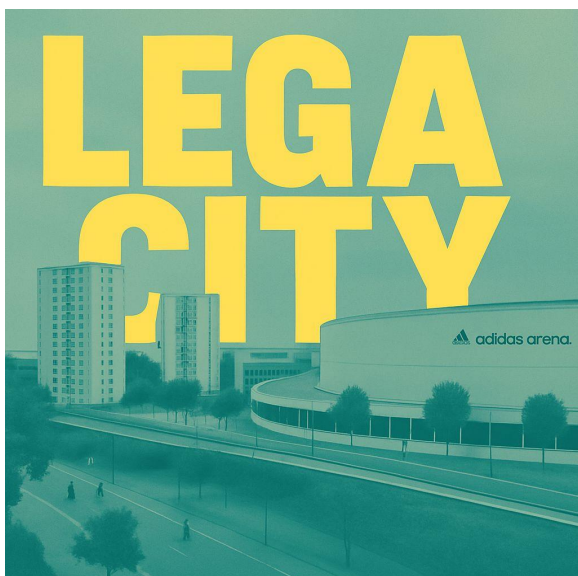
REPENSER LES MODALITÉS DE L'ACTION URBAINE: DE LA PARTICIPATION À LA REDISTRIBUTION DU POUVOIR

Les entretiens menés avec des chercheurs et praticiens de la ville montrent que des marges de manœuvre existent pour faire de la participation un véritable levier démocratique. Mais cela suppose un choix politique clair : sortir d'une concertation formelle et descendante, pour faire de l'implication des habitants un point de départ, et non une validation ex post. Cela passe par la reconnaissance d'une expertise d'usage, par des formats adaptés (dans le temps, les lieux, les modes d'expression), et par une redistribution réelle des leviers de décision. Car au fond, la question posée est celle du pouvoir : qui décide, sur quoi, et avec qui ? Aujourd'hui, la seule issue possible pour rééquilibrer les rapports de force dans la fabrique de la ville est de résister, de se mettre en opposition avec les acteurs institutionnels. Plusieurs pistes méritent à ce titre d'être explorées : la création de formats de co-décision juridiquement encadrés, l'obligation de rendre publics les critères d'arbitrage dès la phase de conception, ou encore une réforme du cadre législatif existant.

Aujourd'hui, le Code de l'urbanisme impose déjà une concertation préalable obligatoire pour de nombreuses opérations d'aménagement (articles L103-2 et suivants). Celle-ci doit avoir lieu en amont de l'arrêt du projet et peut prendre des formes diverses (réunions publiques, ateliers, dispositifs numériques...). Les collectivités ont donc l'obligation d'organiser cette concertation, mais aucune exigence ne les contraint à en tirer des conséquences concrètes dans leurs décisions. En d'autres termes, l'obligation de moyens prévaut sur l'obligation de résultats. Rendre la concertation légalement contraignante supposerait d'aller plus loin : par exemple, en instaurant une instance indépendante chargée d'évaluer la prise en compte des avis exprimés, ou en soumettant les arbitrages finaux à une forme de justification publique, qui expliciterait en quoi la parole des habitants a ou non été intégrée. Cela ne garantit pas l'unanimité, mais cela renforcerait la lisibilité, la transparence, et la redevabilité des processus décisionnels.



POUR ÉCOUTER LE PODCAST « LEGACITY »



REMERCIEMENTS

Nous tenons sincèrement à remercier chacune des personnes ayant contribué à la réalisation de ce podcast, de près ou de loin, par leur temps, leur voix, leur expertise ou leur soutien précieux. Sans elles, ce projet n'aurait jamais pris vie.

