



#ALLÔANRU

20 ANS DE RÉNOVATION URBAINE EN FRANCE

UN PREMIER BILAN DE L'ANRU
PAR LE GROUPE LFI-NUPES

juin 2023



Remerciements :

À tous les députés et collaborateurs parlementaires qui ont travaillé sur ce rapport.

Surtout aux habitants, élus locaux et associations qui nous ont reçus et beaucoup renseignés sur la situation de leurs quartiers.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
PARTIE I. L'ANRU, une promesse non tenue ?	7
A/ Une agence en crise	8
B/ Trois promesses : mixité sociale, désenclavement, attractivité	9
C/ La politique de la ville sans l'État	13
PARTIE II. Vivre dans un projet ANRU	15
A/angoisses, espoirs, usure : attendre la démolition	17
B/ Derrière les démolitions, partout la précarité	22
PARTIE III. Résister aux mécaniques de l'ANRU	27
A/ S'organiser pour peser	28
B/ Repenser la ville à partir des besoins	31
C/ La métropolisation en question	33
NOS PROPOSITIONS	36
CONCLUSION	40
GLOSSAIRE	42

Il y a vingt ans Jean-Louis Borloo sifflait le début de la partie pour l'ANRU. On nous promettait beaucoup avec cette nouvelle page de la rénovation urbaine. Sous l'impulsion de la droite libérale cette fois, le rendez-vous avec les quartiers prioritaires de la ville ne serait pas manqué.

Cela car, la gauche, vingt ans plus tôt, avait certainement manqué le rendez-vous proposé par la Marche pour l'égalité et contre le racisme.

Si elle s'est empressée de s'emparer du second mot d'ordre, la lutte contre le racisme, de manière maladroite au mieux, paternaliste souvent, cynique au pire, le volet de l'égalité, a lui, été complètement oublié.

2003, cinq ans après la « France Black Blanc Beur » de 98. En témoignent les nombreux city stades qui émergeront dans les programmes de rénovation urbaine : le foot est devenu un symbole de l'ascension sociale mis en exergue par les médias, bien plus que les réussites ordinaires des habitants des quartiers. La rénovation par le talent sportif ou artistique, moins par les droits communs, est une caractéristique qui se retrouve dans les représentations proposées par la rénovation urbaine des dernières décennies.

2003, un an après le choc politique du second tour Chirac-Le Pen, et l'inscription de plus en plus profonde des thématiques de l'insécurité et de l'immigration dans les discours politico-médiatiques.

2003, deux ans avant les révoltes des quartiers populaires suite à la mort de Zyed et Bouna à Clichy-sous-Bois.

On nous promettait avec l'ANRU le plus important chantier civil que le pays ait connu.

Du point de vue financier cette annonce n'a pas déçu puisque selon l'Agence ce n'est pas moins de 48,4 milliards d'euros hors taxes qui furent investis rien que pour le premier PNRU (Plan National de Rénovation Urbaine), 164 400 logements démolis pour 142 000 reconstruits, 408 500 logements « réhabilités » et 385 400 « résidentialisés ».

Au total 700 quartiers et 5 millions d'habitants impactés par les chantiers de la rénovation urbaine, si l'on tient compte du NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine).

Tous ces chiffres peuvent donner le vertige, mais qu'en est-il concrètement des résultats ? L'ANRU était, nous disait-on, chargée de mettre en œuvre le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), avec pour objectif de « restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible. »

20 ans après, qui peut dire que les quartiers prioritaires de la ville se portent mieux dans leur globalité ? Qu'est-ce qui n'a pas fonctionné ? Comment les habitants ont perçu la rénovation, quels côtés positifs et négatifs y ont-ils trouvés ? Quels indices possédons nous sur certaines données absentes de l'ANRU : l'impact écologique de telles opérations, la participation des habitants ?

Il était temps d'en faire un long bilan pour mieux dessiner les villes de demain et leurs rénovations. Pour cela les députés du groupe LFI-NUPES ont lancé une campagne « Allô ANRU », qui appelle d'autres travaux. Ce travail a été coordonné par le député François Piquemal.

Une trentaine d'étapes où nous avons pu soulever des similitudes dans les domaines suivants : des limites certaines dans les objectifs de mixité, d'attractivité et de désenclavement des quartiers. Le rôle de l'État est à questionner. À travers l'Agence, il a parfois imposé sa vision des choses sans pour autant abonder de manière conséquente aux fonds investis.

Des dommages importants pour les habitants qui ont subi la rénovation de leur quartier sans en profiter, vivant parfois dans un chantier pendant des années sans perspectives d'avenir meilleur, et relogés souvent dans des logements plus petits et... plus chers. Dans le même temps, la précarité perdure pour ceux qui sont restés ou arrivés récemment.

Enfin une rénovation qui n'a été que rarement pensée à l'échelle d'une ville entière, de son agglomération ou mieux de sa région, et à l'aune de l'urgence climatique.



LIEUX DE LA TOURNÉE #ALLÔANRU

Saint-Pierre des Corps : Le Sanitas avec Charles Fournier

Clichy-sous-Bois : Le chêne pointu avec Jérôme Legavre

Kremlin-Bicêtre : Schuman avec Mathilde Panot

Lodève : Les hauts de Montbrun avec Sébastien Rome

Nice : Les Liserons avec Zohra Briand

Alès : Les Prés Saint-Jean avec Michel Sala

Roubaix : L'Alma avec David Guiraud

Évry : Le Parc aux lièvres avec Farida Amrani

L'île-Saint-Denis : Cité Pagel avec Éric Coquerel

Sevran : Rougemont avec Clémentine Autain

Grenoble : La Villeneuve avec Élisabeth Martin

Choisy-Le-Roi : Les Navigateurs avec Clémence Guetté

Montpellier : La Mosson avec Nathalie Oziol

Drancy : Gaston Roulaud avec Raquel Garrido

Saint-Étienne : La Tarentaize avec Andrée Taurinya

Châteaubriand : La Ville aux Roses avec Jean-Claude Raux

Strasbourg : La Meinau avec Emmanuel Fernandes

Villiers-Le-Bel : Derrière les murs avec Carlos Martens Bilongo

Clermont-Ferrand : Saint Jacques avec Marianne Maximi

Toulouse : La Reynerie avec François Piquemal



PARTIE I. ANRU, UNE PROMESSE NON TENUE ?

- A/ Chapitre 1.**
Une agence en crise 8
- B/ Chapitre 2.**
Trois promesses :
mixité sociale, désenclavement, attractivité 9
- C/ Chapitre 3.**
La politique de la ville sans l'État 13

A/ CHAPITRE 1. UNE AGENCE EN CRISE

Les effets de l'ANRU par le bâti furent, en 20 ans, quantitativement étendus : selon les chiffres de l'ANRU, ce sont 700 quartiers impactés, et plus de 5 millions de personnes concernées à minima. **Un phénomène de masse donc, touchant tout le territoire national, qu'il soit métropolitain ou ultramarin.** Dès le début également, une sélection opérée, au cœur de sa raison d'être : l'ANRU n'interviendrait que dans ce qui formait les Zones Urbaines Sensibles et les espaces concernés par les Contrats Urbains de Cohésion sociale avant 2014, puis les Quartiers Prioritaires de la Ville. 70% des fonds se sont même concentrés dans 215 quartiers prioritaires seulement. **C'est une gigantesque mécanique de démolitions également, avec 164 400 démolitions de logements sociaux dans l'ANRU 1.**

Pourtant, 20 ans après, les résultats sont contestables. 142 000 constructions de logements, 408 500 réhabilitations et 385 400 résidentialisations, **un bilan assez loin des objectifs nationaux de logement social, alors que le pays connaît un record des demandes de logements sociaux.** Partout, un ralentissement des travaux face à l'inflation. Après la fin de l'ANRU 1, le NPNRU a changé d'ampleur et d'échelle, et devrait concerner plus de 3 millions de personnes. Deux nouveaux dispositifs supposés pallier les écueils du PNRU, comme une tentative d'amendement de la philosophie de la rénovation urbaine : « Cœur de ville » et « Quartiers résilients », l'un face aux désertifications des centres-villes des villes moyennes, l'autre pour tenter d'adjoindre une part de responsabilité climatique dans la construction et la réflexion sur les quartiers. De nouveaux dispositifs, sous-financés, et avec les mêmes recettes : de considérables objectifs de démolition comme préalables aux programmes de logements sociaux ou de résidentialisation. **L'ANRU semble au bout d'un cycle sans pour autant avoir tenu ses promesses.**



UN POINT COMMUN DES RÉNOVATIONS : LA RÉSIDENTIALISATION

UN EXEMPLE À CHOISY-LE-ROI





Fascicule distribué Lar l'ANRU, quartier des Vergnes, Clermont Ferrand.

B/ CHAPITRE 2. TROIS PROMESSES : MIXITÉ SOCIALE, DÉSENCLAVEMENT, ATTRACTIVITÉ

Fondée sur une triple promesse de mixité sociale, d'attractivité et de désenclavement pour les quartiers identifiés « quartier prioritaire en politique de la ville », l'ANRU semble par là justifier l'intégralité de ces projets (photos des brochures). Leur réalisation concrète se heurte à leur laborieuse définition autant qu'à leur préparation lacunaire.

La volonté d'imposer une « mixité sociale » dans les quartiers populaires guide depuis le début les projets ANRU. C'est peut-être même l'élément encore le plus ancré dans l'imaginaire des acteurs, après des années de promesses déçues et d'attente. Ainsi il convient de s'y intéresser comme témoin de ce qui serait peut être **une forme « d'hallucination collective » exercée par l'ANRU** comme nous l'expliquait à Clermont-Ferrand Marianne Maximi, députée LFI-NUPES de la 1^{ère} circonscription du Puy-de-Dôme. En effet, difficile de comprendre ce concept flou appliqué aux quartiers populaires. Il est supposé fonctionner à la fois comme la promesse d'une diversité sociale par la venue de classes moyennes et supérieures dans des quartiers conçus et occupés par les classes populaires, et comme l'espoir d'une élévation sociale induite pour les habitants de ces quartiers à terme. **Or, le constat est que la population de ces quartiers est toujours aussi marquée par le chômage, encore plus par la pauvreté et le mal-logement**, tandis que les logements construits en remplacement des Habitats à Loyer Modéré (PLAI, PLUS ou PLU) en accès à la propriété ou les résidences plus cossues ne sont que rarement occupés par les habitants vivant la rénovation de leur quartier. **Quant aux copropriétés existantes, elles subissent très largement une précarisation et un abandon en marge des grands travaux, et sont aussi menacées par les transitions sociologiques opérées.**

Ainsi à Grigny et au Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois il n'y a que très peu de logements sociaux mais de nombreuses copropriétés dégradées, livrées pour certaines aux marchands de sommeil, sans que la puissance publique ne parvienne à reprendre la main sur ces logements. **Les habitants y vivent bien souvent dans des conditions**



François Piquemal et Andrée Taurinya devant le « Solar- scène jazz » à Saint-Etienne.

indignes, et font face à des syndics parfois malhonnêtes qui montrent les dérives que peut avoir aussi la gestion privée des logements. Ces logements d'accèsion à la propriété n'ont pas créé de la mixité sociale mais bien au contraire une paupérisation du quartier avec la spéculation locative.

Derrière cette volonté effrénée d'une « mixité sociale » rêvée et réservée aux seuls quartiers populaires - quand la plupart des communes cossues des métropoles ne respectent pas les 25% de logements sociaux prescrits par la loi SRU - se pose la question d'une gentrification organisée. Désignant « un processus de (re)valorisation économique et symbolique d'un espace, qui s'effectue [...] à travers la concurrence entre différents acteurs et groupes sociaux inégalement dotés pour son appropriation et sa transformation », il ne s'agit pas d'un processus incontrôlable et dépourvu de base matérielle. Les effets de la politique de logement visant à la reconstruction systématiquement en-dessous du nombre initial de logements sociaux dans les projets ANRU sont visibles dans ces processus de gentrification croissante de zones urbaines, et l'ANRU se targue d'avoir opéré plus de « 53% des reconstructions hors site », soit hors de leur quartier d'origine.

Cependant, la rénovation urbaine des quartiers populaires apparaît le plus souvent comme l'échec d'une volonté politique de gentrification, qui « ne prend pas ». **À ce titre, nous avons pu observer dans plusieurs quartiers les marques d'une tentative de « gentrification culturelle » qui n'aboutit pas ou peu ou de façon incomplète, si ce n'est dans l'exclusion des classes populaires de zones qu'elles occupaient auparavant.**

D'abord à Saint-Étienne, où Andrée Taurinya, députée LFI-NUPES de la 2^e circonscription de la Loire nous a présenté un curieux bâtiment à l'entrée du quartier Tarentaize Beaubrun. Nommé « Solar - scène jazz », grand bloc peint en blanc crème, aux écritures fines et sans ornements, il a pris la place de la Comédie de Saint-Étienne, en cœur de quartier populaire. Cette dernière a été déménagée dans un « pôle culturel » de la ville concentrant ces activités. Autrefois en noir, la couleur du charbon, mémoire ouvrière de la ville et des tourbes que l'on aperçoit au loin dans le paysage délimité par les rues et avenues, il a été repeint en blanc par les architectes pour « s'ouvrir vers l'extérieur et donner envie de rentrer », nous a expliqué l'agente d'accueil. Doté même d'un « salon urbain » et d'un point infos jeunes, le bâtiment est pourtant vide. Ayant ouvert il y a moins de 3 ans, se faire un public est difficile. **Mais autrefois la Comédie fonctionnait avec les habitants du quartier, et était juxtaposée à un bâtiment de la Sécurité sociale. Aujourd'hui le bâtiment n'accueille plus les habitants du quartier, et très peu des habitants plus dotés d'autres quartiers de Saint-Étienne.**

Autre exemple à Clermont-Ferrand dans le quartier des Vergnes, sous les hauteurs du plateau de Gergovie. Un quartier au taux de pauvreté et au nombre de chômeurs en augmentation, respectivement de 53% et de 62,3%. Depuis quelques mois des tensions apparaissent entre trafiquants qui échangent des coups de feu devant les nouveaux commerces installés après la rénovation, cassant ainsi un certain nombre de vitrines. **Au milieu du faible nombre de commerces construits en sortie de quartier, là où existait une activité commerciale locale auparavant et où persiste un arrêt de tramway utile aux habitants, s'est installée la « Coop des Dômes », épicerie biologique et participative** où les clients servent quelques jours par mois en échange d'un accès aux produits. Destinée à attirer une clientèle de centre-ville et plus particulièrement des communes alentours avec des produits locaux et bios, elle fonctionne plutôt bien. Des clients viennent exprès en voiture ou en tramway pour y faire leurs courses ou leurs services. **Cependant, les gérants nous l'ont confirmé : très rares sont les habitants du quartier à venir et y faire leurs courses, et aucun des clients pourtant volontaires une fois par mois au magasin ne songent à s'y installer.** Un tel magasin alors que beaucoup de commerces sont désertés, que l'inflation prend à la gorge et que la pauvreté prend partout et peine à faire sens en cette entrée de quartier. **Une gentrification sans logement, mais simplement avec les produits, les prix, et les traces symboliques d'un autre monde quand tout manque.**

Pour ce qui est du désenclavement comme de l'attractivité, ils fonctionnent comme un couple, l'un étant censé permettre l'autre. **En « désenclavant » des quartiers supposés « fermés », ils attireraient des forces économiques et sociales extérieures. Ce discours semble tenir plus d'une pseudo-physique sociale que d'une analyse des espaces urbains et des dynamiques du capital en leur sein : fondamentalement, la lutte des classes que provoquent ces accaparements de capitaux et de travail produits et reproduits grâce à la ville divisent, séparent, et forment des ghettos.** Ils sont consacrés à la reproduction de la main d'œuvre à moindre coût et des lieux à forte valorisation capitaliste servant des intérêts logés ailleurs ou rachetant des résidences pour tenter de les « valoriser ». **Ce couple désenclavement-attractivité se heurte également à la diversité urbanistique des quartiers populaires, pas tous faits de dalles centrales avec des bâtiments en carré.** À ce titre, l'exemple de Saint-Pierre-des-Corps et du quartier Sanitas est marquant. Pour désenclaver, tous les commerces ont été sortis du cœur ou de l'entrée de la cité amenés près de la gare historique, et donc ont dénudé le quartier de ses rares espaces locaux de restauration ou d'achats de services et de biens de base (pharmacie, coiffeur). L'accès à la propriété mis en bord de quartier.

Les rénovations urbaines agissant dans des régions en forts processus de désindustrialisation n'ont vraisemblablement jamais appelé une politique spécifique : lancée à Valenciennes sur les ruines des délocalisations, l'ANRU a essaimé à Saint-Étienne sur les ruines de l'extractivisme du charbon, à Clermont-Ferrand sur les restes de Michelin (dont les activités ont été converties en métiers de cadres et hauts-cadres à forte valeur ajoutée et dont le siège en bois du Brésil a été financé par la commune), à Roubaix sur les ruines du textile ou à Alès dans l'ex-bassin minier des Cévennes. **Dans ces lieux, deux caractéristiques sont partagées : les quartiers populaires ne sont pas « enclavés » dans les périphéries des villes-centres, mais sont le plus souvent en plein centre-ville**, si ce n'est au plus près de ses activités industrielles passées, et elles ont été pensées avec une relation forte à la production quand elles n'étaient pas construites dans le cadre de familistères ouvriers par le paternalisme patronal de la fin du XIX^e siècle. **Et partout la même stratégie : éloigner des industries, « ouvrir » les quartiers en les ébréchant avec des créations de zones de terrain-vague à valoriser plus tard, ou remplaçant l'activité économique par des centres commerciaux de consommation. Au passage, des quartiers qui connaissaient des services publics (foyer de personnes âgées et crèche gratuite à l'Alma-gare de Roubaix, centre social et culturel à Clermont-Ferrand, Sécurité sociale et théâtre public à Saint-Étienne) en perdent.**



LA QUESTION DU TRAITEMENT DES DÉCHETS DES DÉMOLITIONS

À CLERMONT LA « DÉCONSTRUCTION DE LA MURAILLE »



C/ CHAPITRE 3. LA POLITIQUE DE LA VILLE SANS L'ÉTAT

L'ANRU apparaît d'abord comme un outil pour centraliser les contrats de rénovation urbaine existants sous différentes formes entre l'État, les communes et les prestataires privés et publics, en ayant pouvoir de décision et de financement. Politiquement pourtant, et dès son lancement à travers le discours de Jean-Louis Borloo à Valenciennes le 21 octobre 2003, elle est présentée comme un débouché pour la politique de la ville. Face à « un discret consensus : il n'y a pas de solutions, le ministère de la ville ne sert à rien ; il s'agit tout au plus d'accompagner avec la plus grande habilité médiatique ce voile pudique qui cachait l'indifférence et l'impuissance », il s'agit de relancer l'espoir pour les habitants des quartiers populaires et de donner un cadre collectif de travail. Sur ce constat se dessine la proposition de l'ANRU : « *on a rêvé : les partenaires sociaux, les villes, leurs partenaires, le monde HLM, la Caisse des Dépôts et Consignations. Je leur ai demandé de rêver sans aucune contrainte administrative et financière, que faudrait-il faire, site par site, quartier par quartier, rue par rue, pour régler le problème.* » **Un « rêve » collectif, bientôt réalité pour 20 ans : la politique de la ville avait trouvé son dispositif phare et autonome, où « y compris l'État » co-pilote le programme, mais sous la forme d'un « Établissement Public Industriel et Commercial autonome [...], mélange de la forme la plus aboutie de la décentralisation, puisqu'elle garantit en réalité l'action des partenaires locaux ».**

Derrière cette « libération des énergies », c'est une agencification de l'État dont l'ANRU est une des figures de proue. Ce que le chercheur Renaud Epstein présente comme une « Démolition-Reconstruction » de l'État.

L'ANRU qui naît peu après l'Acte II de la décentralisation qui a contribué à ce processus s'est vu transférer un programme national et des budgets conséquents jusqu'alors sous la coupe des Ministères de l'Équipement et de la Ville. **Cette agencification de la rénovation urbaine intervient dans un mouvement plus vaste qui touche de nombreux pays européens dans les décennies 1990 et 2000.**

Renaud Epstein reprend pour cela une définition des agences que voici : « *une agence est une organisation dont les statuts sont définies par voie législatives ou réglementaire ; désagrégée fonctionnellement de l'appareil administratif du ministère dont elle dépend ; bénéficiant d'un certain degré d'autonomie dont ne jouit pas l'administration ministérielle traditionnelle ; dont les liens au ministère sont suffisants pour permettre aux ministres de peser sur les budgets et les principaux objectifs opérationnels de l'organisation ; qui n'est donc pas statutairement totalement indépendante de son ministère ; qui n'est pas une entreprise commerciale.* »

Cette agencification va changer le processus par lequel fonctionnait jusqu'alors le renouvellement urbain. **Jusqu'ici les acteurs locaux élaboraient des projets en fonction d'enveloppes budgétaires prédéfinies par les ministères.**

Avec l'ANRU les subventions sont désormais accordées via des appels à projet qui vont mettre en concurrence des villes françaises. L'accès d'une commune aux ressources de l'ANRU dépendra moins de la réalité de son territoire et de ses besoins, que de sa capacité à répondre aux appels à projet de l'agence. Un mode de sélection où les collectivités sont placées en concurrence et dans l'incertitude qui les amène à calibrer leurs projets pour espérer être retenues dans les appels d'offre. Ce recours à un guichet unique et ses appels à projet a permis au pouvoir central incarné par l'ANRU d'avoir l'ascendant sur les pouvoirs locaux.

C'est ce dont témoignent un certain nombre d'élus locaux que nous avons pu rencontrer et qui ont suivi de près les projets ANRU dans leur commune. Paul Planque et Béatrice Ladrage, élus communiste et écologiste d'Alès, nous ont fait part de la manière dont la « machine » ANRU semblait tellement aller de soi aux collectivités locales qu'elles ne songeaient même pas à se donner l'opportunité de négocier avec l'Agence des projets pourtant interrogés par les habitants, et ce malgré l'importance locale de l'investissement : plus de 139 millions d'euros sur la période 2021-2026.

Notre rencontre avec Élisabeth Martin, députée LFI-NUPES de l'Isère et conseillère municipale de Grenoble, ainsi qu'avec Éric Piolle maire de la ville, nous a montré comment les municipalités peuvent avoir à subir des projets ANRU dont les conventions ont été signées avant leur arrivée au pouvoir. Les projets ANRU du quartier de l'Arlequin à Grenoble ont ainsi fait l'objet d'âpres discussions et négociations avec l'agence pour limiter les démolitions. **Ces dernières étant mal vécues par des collectifs d'habitants, dans un quartier à l'Histoire singulière.**

Il faut savoir, lorsqu'on est élu d'une ville ou d'une métropole, faire preuve d'inventivité et de persuasion pour pouvoir orienter ou réorienter les budgets alloués par l'ANRU s'ils ne correspondent pas aux critères fixés dans un premier temps par l'Agence. C'est le récit de Benjamin Soulet, adjoint à l'Équité territoriale et la « politique de la ville » de la municipalité de Strasbourg et Nathalie Jampoc-Bertrand, adjointe de la commune de Schiltigheim et Vice-Présidente de l'Eurométropole pour le Renouvellement urbain dans un long entretien expliquant bien le quotidien des élus de terrain aux prises avec la rénovation urbaine de leurs quartiers et donc avec l'ANRU.

Ces rencontres et échanges montrent que, paradoxalement, les collectivités sont souvent tributaires d'injonctions d'une agence nationale pour répondre aux problèmes locaux posés par la rénovation urbaine. Paradoxal quand un rapport du Sénat affirmait que *« les collectivités elles-mêmes, toutes catégories confondues, ont apporté près de 10 milliards d'euros, une contribution très supérieure à la part de l'État dans les crédits ANRU. »*

Cet ascendant de l'État central sur les collectivités locales participe indirectement au décrochage avec les habitants qui ont plusieurs interlocuteurs à solliciter sans qu'aucun ne détienne l'entière responsabilité.



LES ÉLUS ET LEUR RAPPORT À L'ANRU

RENCONTRE À STRASBOURG





PARTIE II. VIVRE DANS UN PROJET ANRU

A/ Chapitre 1.
Angoisses, espoirs, usure : attendre la démolition... 17

B/ Chapitre 2.
Derrière les démolitions, partout la précarité... 22



Panneau annonçant la « déconstruction de la Muraille de Chine à Clermont-Ferrand.

À l'entrée des quartiers en cours de projet ANRU, on trouve toujours ces grands panneaux, mentionnant les millions ou milliers d'euros financés pour la « déconstruction » (tendant à remplacer le concept simple de « démolition ») ou la « réhabilitation » de tel ou tel îlot d'habitations. **La volonté de ce rapport a été d'entrer plus près dans la vie des habitants de ces quartiers afin de chercher à typologiser la façon dont se déroulent et se vivent ces démolitions ou travaux.** Nous avons pour cela fait remplir à chaque étape un questionnaire simple dont les réponses appuient ce rapport (voir encadré).



BOSSUIN DE PRESSÉ / 20 ANS DE L'ANRU / IL EST TEMPS DE FAIRE LE BIEN !

QUESTIONNAIRE À DESTINATION DES HABITANTS

RENOUVELLEMENT

Savez-vous que votre quartier était un quartier prioritaire de la politique de la ville ?

Oui Non

Comment avez-vous ressenti la fin des démolitions dans votre quartier ?

Très bien Bien Pas très bien Très mal

Regrettez-vous votre quartier tel qu'il était avant la rénovation ?

Besoin Urgent Pas trop Pas du tout

LOGEMENT

Avez-vous dû changer de logement ?

Oui Non

Si oui, avez-vous bénéficié d'un logement ?

Oui Non

Comment trouvez-vous votre nouveau logement ?

Très bien Bien Pas très bien Très mal

Votre nouveau logement est-il ?

Très satisfaisant Bien satisfaisant Acceptable à vivre Assez grand

Oui Non Oui Non Oui Non Oui Non

BOSSUIN DE PRESSÉ / 20 ANS DE L'ANRU / IL EST TEMPS DE FAIRE LE BIEN !

QUESTIONNAIRE À DESTINATION DES HABITANTS

LIENS SOCIAUX, SERVICES DE PROXIMITÉ, COMMERCES ET ACTIVITÉS

Combien de temps mettez-vous à vous rendre au travail ?

Où est l'endroit le plus proche pour faire vos courses ?

Écrivez nous près de chez vous tous les services dont vous avez besoin ou manquent (café, école, école, parc, transports, cinéma, bureau de tabac, etc...)

Oui Non

Quels services vous manquent dans le quartier ?

Écrivez nous tous les services dont vous avez besoin, manquant après la rénovation ou votre logement ? Écrivez nous aussi les services dont vous manquez dans le quartier ?

Écrivez nous tous les services dont vous avez besoin, manquant après la rénovation ou votre logement ? Écrivez nous aussi les services dont vous manquez dans le quartier ?

Oui Non

PARTICIPATION AUX CONCERTATIONS ET AUX PROJETS DE RENOUVELLEMENT

Avez-vous le sentiment d'avoir été pris en compte au cours de la rénovation de votre quartier ?

Oui Non

Avez-vous été contacté pour une concertation dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine ?

Oui Non

Y a-t-il eu concertation ? Y a-t-il eu concertation ? Avez-vous été contacté ?

EXEMPLAIRE DU QUESTIONNAIRE TYPE



Marseille.

A/ CHAPITRE 1. ANGOISSES, ESPOIRS, USURE : ATTENDRE LA DÉMOLITION

Un projet ANRU, dès son initiative, part toujours des démolitions à faire (voir plus loin page 28 pour les conditions démocratiques de son élaboration). **Comme une condition préalable, elle résume à la fois une forme de monolithisme idéologique de l'ANRU (détruire à tout prix) autant que ses errements urbanistiques et sociaux (mais pour quoi ?).**

Ainsi, notre rencontre avec Sébastien Delogu, député de la 7^e circonscription des Bouches-du-Rhône, de Réseaux 13, associations réunies dans l'aide sanitaire communautaire et sociale rencontrée dans le quartier de Frais-Vallon dans le 13^e arrondissement de Marseille, fut parlante à maints égards. Collaborant à la tenue du centre social resté dans le quartier avec une forte implication associative, un des derniers des Quartiers Nords, cette association de femmes aux têtes dures qui tiennent la mémoire vivante du quartier, et luttent au quotidien pour l'amélioration des conditions de vie a été aux prises avec les projets de l'ANRU dès le début, en 2004, puis à nouveau en 2020. **Le vécu des démolitions commence par le ressenti d'un immense mépris social :** les personnes du quartier concernées ont peu de voix dans les projets ANRU. **Le traitement à part des quartiers par la rénovation autant que les injonctions des démolitions a priori viennent amplifier une réalité ruinée par les politiques néolibérales :** santé et éducation de seconde zone, pauvreté et précarité, chômage, trafic installé, corruption politique et exploitation du logement. Les associations ont même raconté les stages de formation organisés par l'ANRU en région parisienne, où la « visite » d'un quartier d'Île-de-France résume les façons de procéder pour les autres. Partout, on a le récit de la venue exceptionnelle



Mathilde Panot et François Piquemal devant un immeuble prévu à la démolition au Kremlin-Bicêtre.

(souvent une fois, parfois deux) d'une personne de l'ANRU qui vient traverser le quartier en pointant du doigt ce qui sera démoli et ne le sera pas. **Le mépris social, politique et économique pour les quartiers populaires trouve un point d'achoppement dans les logiques de la rénovation urbaine.**

Ensuite, c'est le plus souvent l'angoisse qui s'installe pendant les interminables années d'attente de début des travaux, dans le flou et la volatilité de la non-communication des projets et informations clés.

La visite de la résidence Schuman dans le quartier Péri-Schuman Bergonié au Kremlin-Bicêtre, avec Mathilde Panot, députée LFI-NUPES de la 10^e circonscription du Val-de-Marne, où deux immeubles construits en 1957 et doublement réhabilités sont destinés à la démolition a été l'occasion du recueil des ressentis des résidents et de leurs avis à l'égard des démolitions. **Deux foyers y ont habité dès la construction : le technicien ayant conçu et mis en place le réseau de chauffage lui-même, ainsi qu'un couple de retraités dont la femme y a grandi, puis vécu jusqu'à la fin de sa carrière de secrétaire dactylographe.** Ils ont tous deux exprimé comment 60 ans de vie, de souvenirs, de bonheurs et d'efforts construits ici, avec le confort d'une résidence des années 1950, étaient impossibles à avaler face à des démolitions sans cesse repoussées, imprécises, donc d'autant plus brutales.

À Roubaix, dans le quartier de l'Alma visité avec le député LFI-NUPES David Guiraud, on nous a raconté la même détresse de personnes âgées contraintes au déménagement en retraite, parfois à un âge avancé, et sans aucune aide autre que la solidarité communautaire. À Marseille également, la difficulté d'organiser leur mobilité, et de trouver des logements aussi confortables ou spacieux pour accueillir leur familles, leurs petits-enfants, et la sociabilité nécessaire à la vie. **Les personnes âgées, souvent installées dès les constructions dans les quartiers concernés par la rénovation urbaine sont souvent les premières victimes des démolitions qui pèsent lourd sur l'existence.**



La démolition de la Muraille de Chine et le chemin « boueux » de la Gauthiere, à Clermont-Ferrand.

Pour revenir à la résidence Schuman du Kremlin-Bicêtre, **il est vrai que l'on trouve partout des habitants pleins d'espoir ou de soulagement à l'égard des démolitions.** En réalité, c'est par là que semble possible après, les possibilités et opportunités de mobilité géographique, de déménagement, de changement de type d'appartement ou d'amélioration du cadre de vie qu'ils semblent motivés. Souvent même, les démolitions apparaissent comme un catalyseur possible de demandes de relogement posées de longue date (parfois depuis 10 ans) ou d'évolution de logement. **Conséquence de la pression de la demande sur le logement social, cet espoir suscité par les démolitions se heurtent aux inconsistances des politiques de logement public et de relocalisation des activités près des lieux de vie,** sans bénéficier vraiment des aspects positifs de la rénovation urbaine qui souvent accompagne ces logiques. Mme Deborah, femme de chambre au Novotel du Kremlin-Bicêtre, aux rotules déjà abimées par le travail pénible, rêve de pouvoir changer d'appartement. En effet, elle vit dans la frayeur depuis qu'elle a été électrocutée par une prise proche des radiateurs, tandis que son logement ne bénéficie pas d'une aération suffisante. **Une autre résidente âgée, lourdement malade et handicapée, souhaite elle aussi déménager en raison de la proximité de son logement avec les locaux poubelles** et la cage d'escalier, ne lui permettant pas d'avoir le confort et la qualité de vie nécessaire à sa convalescence. **Un autre couple souhaite déménager car l'appartement est trop petit pour y vivre avec ses enfants.**

D'autres sont pris au piège des démolitions. Par exemple, un habitant travaillant à proximité, à l'hôpital Bicêtre, et dans l'appartement depuis la mort de sa mère et de sa sœur, en y ayant encore ses marques. **Quels que soient le cours de la vie et les espoirs des habitants, la question des mobilités, de la proximité et du confort reste la même : 42% des habitants souhaitent rester dans le quartier, et 65% d'entre eux au Kremlin-Bicêtre.**



Les jardins enserrés dans des grilles, quartier de l'Alma à Roubaix.

Dès les préparatifs des démolitions, **la vie dans les quartiers concernés ressemble à celle d'un « chantier permanent »**, qui ne s'achèvera dans la plupart des cas que des années voire des décennies plus tard. Certains habitants lassés finissent par s'en aller. À Clermont-Ferrand, depuis la fin des travaux de l'ANRU 1 en 2006, le quartier de la Gauthière vit dans un espace transformé à moitié en terrain vague. Un bâtiment en « U » qui hébergeait 13 commerces, dont une librairie et une poissonnerie, témoignant de leur diversité, ainsi que des logements, a été détruit à moitié, amputé de l'intégralité de son flanc Ouest. **Et depuis, rien n'a été construit à la place**, si ce n'est un terrain vague entre une maison de santé privée construite ensuite et le centre social. **Ainsi, ni les poussettes ni les cabas à roulettes des courses ne peuvent passer, ce qui met en difficulté les mères du quartier, qui ont d'ailleurs plaidé pour l'installation de passages en bois sur le terrain boueux. Comme à beaucoup d'endroits, les premières personnes impactées dans leur quotidien par la rénovation urbaine sont les femmes et les enfants**, celle-ci agissant de façon genrée sur les usages imposés aux femmes, et sur les loisirs laissés aux enfants et aux jeunes. **Un autre exemple pour la jeunesse est celui du quartier de l'Alma-gare à Roubaix.** Le quartier est conçu dans les années 1970 par l'Atelier Populaire d'Urbanisme comme un habitat intégré avec passerelles, sur une disposition dedans-dehors, en relation permanente avec un grand nombre d'espaces verts disposés autour et en son sein. Or, en prévision de la démolition devant intervenir dans les années à venir, et comme seule forme de réponse aux enjeux de sécurité dans le quartier, **il a été décidé de fermer par des grilles tous les accès aux jardins. Ainsi, ce qui était un terrain de régulation collectif**, par la proximité et le contrôle mutuel entre habitants s'est révélé, **et de respiration dans un quotidien souvent écrasant, a été retiré du jour au lendemain à la jeunesse du quartier** et aux familles nombreuses. **La fermeture de la crèche** rendue nécessaire par la démolition du bloc entier a achevé de vulnérabiliser les mères du quartier. Enfin, **les chantiers sont aussi l'occasion d'accumulation de gravats à durée indéterminée** : déléguées au privé, ces gestions peuvent s'avérer catastrophiques, comme dans le quartier Saint-Jacques de Clermont-Ferrand, où la démolition de la « Muraille de Chine » est déversée sur les flancs alentours, **causant pollution et dégradations pour les habitants.** Les personnes



Raquel Garrido et François Piquemal à l'écoute des habitants à Drancy.

les plus jeunes rencontrées sur place étaient ulcérées par la démolition de l'endroit qui les avait vu grandir. Ils symbolisent maintenant pour eux l'abandon et les fausses promesses au goût amer.

Parfois **les démolitions sont même présentées comme des fêtes par certains acteurs**. C'est le cas à Drancy dans le quartier Gaston Roulaud que nous avons visité avec ma collègue députée LFI-NUPES Raquel Garrido, où la municipalité dans son journal aux habitants parlent ainsi des futures démolitions de plus de 800 logements : « Démarrage de la démolition du bâtiment D... C'est parti ! Les 204 logements sont enfin libérés. » Une manière pour le moins indélicate de parler des lieux de vie des habitants...



UN QUARTIER EN ATTENTE DE DÉMOLITION

À ÉVRY LE QUARTIER DU PARC AUX LIÈVRES





François Piquemal et Eric Coquerel.



L'intérieur des appartements insalubres cité Pagel à l'Île-Saint-Denis.

B/ CHAPITRE 2 : DERRIÈRE LES DÉMOLITIONS, PARTOUT LA PRÉCARITÉ

Les démolitions ont le désavantage d'être tellement imposantes qu'elles offrent une vitrine des projets ANRU. Or, **beaucoup des secteurs de l'existence qui y sont mis en jeu se trouvent derrière**, ou plus exactement dans ses conséquences et ses préparatifs. Et d'abord **la précarisation généralisée qui se répand et s'organise avec semble-t-il une contribution avancée des projets ANRU.**

L'anticipation des projets ANRU par les bailleurs et les pouvoirs publics locaux a des conséquences catastrophiques dans des quartiers déjà ravagés par le **mal-logement**. **À plusieurs endroits, nous avons constaté l'envers du décor** : derrière les projets de démolition nécessaires et souhaités par les habitants, **l'abandon organisé des logements et de leur entretien, conduisant à des situations hallucinantes d'insalubrité**, supposées rares dans le parc public. Une situation que nous avons pu constater à Nice dans le quartier des Liserons avec la militante associative Zohra Briand ou à l'Île-Saint-Denis. **Dans ce dernier quartier, où nous avons été conduits par Éric Coquerel, député de la 1^{ère} circonscription de Seine-Saint-Denis, la visite des trois tours du quartier Marcel Paul** promises à la démolition a été un véritable bouleversement. Des habitants poussés à bout dans une résidence où le départ des concierges a été organisé il y a plusieurs mois, où les poubelles sont à l'abandon comme une déchetterie à ciel ouvert nous ont fait visiter leur domicile. **Nous y avons vu des conditions de vie indignes et invivables** : des murs et des plafonds noirs de moisissures pour des familles avec nouveaux-nés, des murs décollés dans des familles comprenant des malades (asthme, affections pulmonaires généralisées chez les jeunes enfants). **Partout le même désespoir face à l'abandon et au silence du bailleur malgré les relances et les appels déjà bien trop nombreux sans réponses.**



Carlos Martens Bilongo et François Piquemal à Villiers-le-Bel.

Dans chacun de ces endroits, dans ces conditions de vie insalubres, le récit nous a été fait de demandes de relogement infructueuses, soit car les logements sont inadaptés (plus petits, plus chers, loin du travail), **soit tout simplement inexistantes**. L'ANRU agit d'une part sur le parc immobilier des quartiers concernés : **elle y cause le plus souvent une hausse massive des prix et une réduction des surfaces** par la reconstruction massive de logements de catégories supérieures (à l'achat, résidentiel ou PLS), amputant une grande partie du parc social existant localement. **Elle agit d'autre part sur le parc des communes voire départements ou régions limitrophes**. Des habitants tenant dans une surface familiale avec des loyers de 350 euros par mois doivent trouver les moyens de s'offrir ailleurs des surfaces plus petites et beaucoup plus chères, pour une qualité pas forcément meilleure.

À Villiers-le-Bel, où le député Carlos Martens Bilongo, de la 8^e circonscription du Val-D'Oise avait lui-même suivi les travaux du bailleur comme associatif, les résidences construites depuis moins de deux ans **présentent déjà des problèmes structurels : infiltration d'eau dans les murs, finitions sous-traitées en chaîne à des grosses entreprises du bâtiment** sans contrôle sur les réalisations, **sols penchés**, humidité accumulée, douches bâclées dressent le tableau d'**une rénovation pour rien**. Alors que des habitants veulent déjà en partir, d'autres plus jeunes dans le quartier qui auraient espéré y trouver un logement adapté à leur installation dans la vie ont été déçus. Ces logiques se confrontent **sans trouver d'issue dans la démolition-reconstruction souvent chaotique, inadaptée aux besoins, et en manque de centralisation et de planification**. À Marseille, c'est plutôt cette impossibilité de trouver ailleurs pour les prix qui sont souvent déjà les moins chers du département ou de la commune, et sur place aux mêmes tarifs une fois la rénovation passée, dans des logements plus adaptés aux modes de vie des habitants. Au Kremlin-Bicêtre, nous avons aussi rencontré le cas de **familles nombreuses contraintes de vivre dans de tous petits appartements et subissant le mal-logement au quotidien**, la perte d'intimité, et **dont personne ne se préoccupe car « la démolition va arriver »**, quand celle-ci a déjà été repoussée de 2 ans.



Le parc du quartier de la Villeneuve à Grenoble.

Les démolitions advenant dans des quartiers emblématiques, **pour certains véritablement patrimoniaux du logement urbain, touchent aux mémoires du renouvellement urbain** autant qu'elles fragilisent et détruisent **les réseaux collectifs qui s'y étaient constitués**. La Reynerie à Toulouse, au cœur du quartier du Grand Mirail, est le visage de ces projets de renouvellement successifs sur un patrimoine architectural unique et reconnu. À Grenoble, c'est La Villeneuve qui offre ces caractéristiques spécifiques à la rénovation urbaine, tendant à l'influencer autant qu'à en subir les conséquences. **Construite dans les années 1970**, elle se déploie autour d'un immense parc et d'un lac artificiel semblable à celui de la Reynerie. Centré sur la galerie de l'Arlequin, de près d'1 km de long, composée de traverses piétonnes suspendues, accessible y compris aux personnes à mobilité réduite, intégrant un théâtre et une bibliothèque municipale, **c'est un véritable modèle d'urbanisme social**. Conçu par l'atelier d'urbanisme et d'architecture



UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET SOCIAL MENACÉ

LA VILLENEUVE GRENOBLE





François Piquemal, Clémentine Autain et Marwa Brahim à Sevrans.

(AUA), regroupement d'architectes issus de mai 1968 et prêts à repenser une ville au service des habitants et porteurs du « **droit à la ville** » d'Henri Lefebvre, **il visait à proposer une harmonie entre la vie quotidienne, les générations, les usages et les loisirs**, permise par le parc et les espaces culturels, ébauche d'une « harmonie des êtres vivants entre eux et avec la nature ». **Initialement, l'ANRU souhaitait en détruire une des parties les plus imposantes : après une lutte locale et un bras de fer municipal (voir p28), c'est finalement une réhabilitation qui a été décidée**, grâce à un montage impliquant les bailleurs privés propriétaires des parts résidentielles. Cependant, il fallait des démolitions, et les années de travaux du passage de l'un à l'autre ont vu les commerces fermer l'un après l'autre, et l'ambiance du quartier disparaître pour cette ancienne habitante : « avant c'était vivant, maintenant c'est mort ». De même, les bus qui passaient à l'intérieur se sont raréfiés, ainsi que les services. Cependant, le théâtre et la médiathèque existants ont pu être réintégrés dans le plan de réhabilitation.

À Saint-Étienne, on a assisté à la disparition progressive de surfaces noires, mémoires vivantes du passé familial dans le charbon des familles ouvrières ayant grandi ou perduré en France, au profit de blanc ou de jaune. Pour le maire, ces couleurs sont supposées faire de la ville du charbon une « ville Lumière », **invitant à la richesse d'investisseurs. Pourtant, c'est une précarisation de l'existence perçue que celle de l'effacement de la mémoire ouvrière** : les habitants ne s'y retrouvent plus, et le quartier perd son âme. À Clermont-Ferrand, au quartier de la Gauthière, c'est l'éloignement du centre culturel et social, l'abandon par la même occasion des **ateliers organisés pour les enfants et les jeunes** qui a causé une forte perte de repères : deux jeunes adolescentes, précarisées face à la dévitalisation du quartier, nous ont exprimé leur déception et leur détachement depuis qu'elles ont été contraintes d'arrêter de fréquenter ces ateliers, trop loins et trop peu nombreux. **La disparition progressive des services publics y est donc centrale : les locaux associatifs de sport disparus comme au Sanitas à Saint-Pierre-des-Corps, les bus « France Service » remplaçant toutes les antennes locales à Marseille, le commissariat flambant neuf déserté à**

Villiers-le-Bel, les maisons de santés, les plus simples distributeurs de billets... La précarité quotidienne se répand par la privation, **revers de la privatisation des réseaux collectifs**. Avec eux sont fragilisés au premier chef les réseaux communautaires et solidaires, et donc d'abord les associations maintenant la vie et la solidarité face à la précarité imposée de tous les champs de l'existence.

Autre exemple dans le quartier Rougemont à Sevran que nous avons visité avec la députée LFI-NUPES Clémentine Autain, les habitants attachés à leur quartier ciblent comme priorité pour leur quartier les aides à la jeunesse. Que cela soit en terme d'éducation ou d'accès à l'emploi.



LE SENTIMENT D'ABANDON DES HABITANTS

À NICE ET L'ÎLE-SAINT-DENIS





PARTIE III. RÉSISTER AUX MÉCANIQUES DE L'ANRU

A/ Chapitre 1. S'organiser pour peser	28
B/Chapitre 2. Repenser la ville à partir des besoins	31
C/Chapitre 3. La métropolisation en question	33



La Maison des habitants dans le quartier de la Villeneuve à Grenoble.

L'ANRU ne peut être évaluée que du point de vue de ce qui serait sa réussite. **Son bilan est aussi celui des luttes qui se sont opposées, à tous points du pays, à certaines de ses logiques : négation de la parole et de la volonté des habitants, absence de souveraineté populaire, entorses écologiques, échec face aux trafics, marchandage et dépossession du pouvoir municipal.** En face, certaines personnes que nous avons pu rencontrer ont ébauché des pistes alternatives. Il s'agit de retracer ces résistances qui pointent les faiblesses d'un dispositif en crise.

A/ CHAPITRE 1. S'ORGANISER POUR PESER

La participation citoyenne et la co-construction des projets de renouvellement urbain sont supposées être au cœur du fonctionnement de l'ANRU : chaque projet de renouvellement urbain doit « *impliquer les parties aux conventions* », dont les habitants de ces quartiers.

Cependant, il est apparu très rapidement que cette méthode n'était que peu voire pas appliquée. Le conseil citoyen est supposé servir, tout au long du projet, de relais de la parole des habitants : sa composition est fixée à l'échelon municipal, mais bien qu'il soit censé inclure une représentation des associations, cela n'est que peu ou jamais le cas. **Dans plusieurs endroits, il n'est pas financé ou pas mis en place.** Tous ces dysfonctionnements ont justifié la mobilisation d'une mission et d'un rapport à la Commission nationale du débat public (CNDP), intitulé « Démocratie participative et quartiers prioritaires : réinvestir l'ambition politique des conseils citoyens », qui « constate un essoufflement des conseils citoyens et préconise 10 actions pour relancer ce dispositif ». **Ce constat d'échec est partagé par des représentants de luttes, et des associations réunies autour d'APPUII. Ils ont souhaité déposer une proposition de loi citoyenne à cet égard, qui nous a été présentée à l'Assemblée Nationale en compagnie du député EELV-NUPES Charles Fournier.** Ils se sont réunis autour de lui à ce sujet à Tours en avril dernier. Des expérimentations se sont succédées, comme les tables de quartier, que le rapport de la CNDP conseille d'étendre, mais qui nous ont paru insuffisantes.



François Piquemal, David Guiraud et Myriam Cau à Roubaix.

Des « maisons du projet », lieux d'échange et d'information, sont supposées être mises en place partout où un projet ANRU se prépare. Le problème réside d'abord en leur inaccessibilité : à Saint-Étienne par exemple, elle n'est ouverte que sur les horaires de travail des habitants (9h-12h, 14h-17h), de façon intermittente (elle a fermé pendant plusieurs mois), et peu de jours dans la semaine. À Clermont-Ferrand, aux Vergnes, **c'est une seule fois par semaine le mercredi matin. De plus, ces maisons n'ont pas grand chose à donner de plus que des prospectus de communication publicitaire** sur les projets : pleines des mots-clés de la rénovation urbaine (« mixité », « transformation »), elles ne répondent pas aux questions concrètes des habitants ni ne permettent de discuter le fond des projets. Partout, les rares membres des conseils citoyens ont pointé leur absence de rôle dans une concertation effective. **Partout, des habitants n'ont jamais été consultés voire informés sur la rénovation à venir ou en cours dans leur quartier.** Les Maisons des Citoyens paraissent trop légères pour le poids des projets portés par l'ANRU et les collectivités comme en témoigne **le rapport de défiance exprimé à leur égard par les habitants** du quartier du Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois ou de la Mosson à Montpellier.

Dans d'autres endroits, ce sont plutôt les référendums locaux obtenus par la lutte qui ont permis de trancher sur les projets en l'absence de concertation, formes de réappropriation démocratique de la décision que défendait la France insoumise dans son programme quand cela était nécessaire sur ces projets. **Ces modes d'action nous ont été rapportés par Diangou Traoré, figure des luttes aux Francs-Moisins, qui a obtenu un référendum local sur les démolitions dans son quartier**, alors même que les habitants étaient mis devant le fait accompli. Les démolitions ne faisaient pas forcément sens, et le quartier connaissait des problématiques lourdes de logement (rats, punaises, dégradations) qui nécessitaient d'être réglées en priorité. À Roubaix, l'auto-organisation des habitants a pris la forme de l'élaboration d'un contre-projet pour



Quartier de l'Alma à Roubaix.



François Piquemal et Jérôme Legavre à Clichy-sous-bois.

lutter contre la démolition du quartier entier de l'Alma-gare. Quartier emblématique des luttes urbaines, qui ont conduit à cette construction avec les habitants dans les années 1970, il est promis à la démolition : **des appartements traversants de plus de 200 m² pour des familles nombreuses, divisibles, des espaces verts, une faible hauteur, une organisation ingénieuse, une qualité de construction rare, des parkings souterrains, tout cela partirait en fumée pour des motifs avant tout sécuritaires.** Les habitants ont eu l'intelligence de se rassembler pour bâtir un véritable contre-projet : entourés d'urbanistes et d'architectes, ils ont fait une étude d'impact écologique des démolitions, une étude d'impact financière, et des plans de réhabilitation chiffrés. Ces modes de réappropriation de leur espace de vie, partant de leurs expériences, permettant de réfléchir aux modes de vie collectif, placent au centre les services publics, les modes de construction. **Ils signalent avant tout la lutte de classes qui se joue souvent dans les projets ANRU : valoriser en détruisant, ou réhabiliter sur place pour améliorer la vie des habitants.**



LES CONSEILS CITOYENS, UN CONSTAT D'ÉCHEC

VUS DE MONTPELLIER





Table ronde avec François Piquemal, Sébastien Delogu, Farida Amrani et les habitants et associations quartier Frais Vallon à Marseille.

B/ CHAPITRE 2. REPENSER LA VILLE À PARTIR DES BESOINS

Cette méthode alternative qui se dessine à travers les luttes et dans **l'appréhension des enjeux sociaux et écologiques de la rénovation urbaine s'organise autour des besoins**, et non de la valorisation foncière ou de concepts creux. Les habitants sont en première ligne de cette redéfinition, mais aussi les spécialistes du secteur. À Marseille, Réseaux 13 avait lui aussi esquissé un contre-projet inventif avec l'architecte envoyé par l'ANRU : **il s'agissait de repenser l'aménagement des rez-de-chaussée à partir des activités du centre social**, à l'étroit pour accueillir l'aide, les réunions, les activités, les autres associations pratiquant l'agriculture locale ou le sport. En effet, les démolitions prévues par l'ANRU, localisées sur les rez-de-chaussée, avaient pour objectif de détruire les lieux abritant les trafics de drogue. Or, l'association spécialiste de ces questions exerçant au centre social le savait : cela ne changerait rien aux pratiques et déplacerait le problème. Ainsi, il fallait repenser plutôt la capacité du centre à jouer un rôle dans la prévention et les parcours de sortie, autant que dans la paix et l'harmonie sociale du quartier. **Le plan hébergeait également des services publics de proximité, et demandait le retour d'une police de proximité.** Pendant des mois, les besoins des habitants furent sondés au porte-à-porte par l'association, c'est-à-dire précisément ce que l'ANRU ne s'occupait pas de faire.

Un autre sujet central est celui de l'impact écologique du couple démolition/rénovation. Anne Lacaton et Philippe Vassal, bénéficiaires du Prix Pritzker d'architecture en 2021, ont été le symbole de la remise en question de la démolition au profit de réhabilitations ambitieuses, améliorant conditions et cadre de vie. La réhabilitation est la clé d'une politique écologique de construction de logements. permettant d'améliorer l'existant et de concentrer les moyens du neuf sur la construction de logements supplémentaires nécessaires. À Roubaix, en même temps que l'Alma-gare, sorte d'éco-quartier avant l'heure, **sont menacés de démolition les habitats ouvriers des courées.** Petites maisons en briques organisées autour de couloirs piétons donnant par d'étroites portes cochères sur la rue d'un côté, et sur l'usine de l'autre, elles sont un emblème de la mémoire ouvrière de la ville autant qu'une réalisation remarquablement tenace de briques de la région. Unilatéralement, l'ANRU a décidé de leur démolition. Pourtant, les habitants, au premier rang desquels Florian Vertriest, présenté par David Guiraud, député LFI-NUPES de la 8^e circonscription du Nord, se sont renseignés : **non seulement la réhabilitation serait possible, mais aussi moins chère.** De plus, elle permettrait de sauver ce patrimoine. Plus encore, **elle nécessiterait de travailler à partir de matériaux locaux et durables : les briques.** Ainsi, leur fabrication, bien que coûteuse en énergie, est bénéfique pour les constructions : plusieurs usines ont fermé dans la région, faute de demande. **La relance de leur activité au service des réhabilitations et des constructions dans une région en manque de plus de 60 000 logements sociaux offrirait par exemple une sortie par le haut de l'impasse des logiques actuelles de la rénovation urbaine.** À Châteaubriant, nous avons pu rencontrer Stéphane Carassou, Président de l'Office Public de l'Habitat de Loire-Atlantique, qui suite à nos questions a été très clair : si l'État veut donner une impulsion suffisamment puissante dans le financement et la planification de la rénovation thermique et phonique des bâtiments, **il peut s'appuyer sur une offre existante d'artisans et de maîtres-d'œuvre capables de fournir et de l'effectuer.**



UNE MOBILISATION DES HABITANTS EXEMPLAIRES

L'ALMA À ROUBAIX





Des habitantes en lutte, quartier de la Reynerie à Toulouse.

C/ CHAPITRE 3. LA MÉTROPOLISATION EN QUESTION

Face au chômage, à l'isolement, à la délinquance et à la grande pauvreté, la politique de la « ville » était supposée organiser le rééquilibrage territorial entre ces quartiers et les centres métropolitains. **Bien qu'elle soit supposée reposer sur un ensemble de politiques publiques conjointes, de logement, sociales, éducatives, de soutien économique et de réaménagement territorial, elle se concentre dans les années 2000 sur la question de la rénovation urbaine.** Cette nouvelle forme de politique consacrée aux quartiers populaires, agissant directement sur la ville comme organisation humaine et sociale, mais dans certaines zones particulières, se fonde sur la « *reconstruction de nouveaux bâtiments, voire de quartiers entiers dans le cadre d'opérations d'urbanisme, après destruction de l'existant* ».

Cette frénésie de démolitions/reconstructions ne peut plus être décorrélée de trois enjeux majeurs auxquels nous avons à faire face : la crise du logement, le dérèglement climatique et la question métropolitaine.

Pour cela l'exemple des immeubles Candilis (du nom de l'architecte) est frappant. Ils font partie avec d'autres grands ensembles, de ce bâti de grande qualité architecturale, fonctionnelle pour les habitants, comme ceux que nous avons pu voir à l'Alma à Roubaix, à l'Arlequine à Grenoble ou encore aux Pyramides à Évry.

La métropole toulousaine est soumise à une pression démographique importante, avec 13 000 habitants qui arrivent chaque année. La demande en logements sociaux y précède la courbe nationale, par la politique de gentrification qui s'y mène, avec 40 000 demandeurs aujourd'hui. Alors qu'elle doit en outre respecter les objectifs des Zéro Artificialisation Nette, **la volonté de détruire près d'un millier de logements (961) fonctionnels dans le quartier du Mirail dans le cadre du NPNRU paraît ainsi totalement anachronique et ne répond pas aux enjeux d'aujourd'hui.**

Une forte mobilisation des habitants et d'architectes est en cours pour essayer de faire revenir à la raison les collectivités et l'ANRU.

Rappelons que pour atteindre les objectifs environnementaux fixés pour 2050 les émissions de GES devraient être aujourd'hui divisées par 6. Or le secteur du bâtiment représente à lui seul 27% de l'empreinte carbone. L'association d'architectes Construire, dans un numéro consacré au sujet, rappelait que : *« 1m² de bâtiment neuf construit induit 1,5 tonne de CO₂ émises dans l'atmosphère dont 60% correspondent à la construction proprement dite. La démolition des structures porteuses des bâtiments représente plus de 300 kg de CO₂ par m² de surface de plancher (hors secondœuvre). »*

Aussi pour le quartier Reynerie au Mirail concerné, les démolitions projetées seraient d'environ 80 000 m² de plancher pour 961 logements. En ne prenant en compte que la phase de construction, ce projet aboutirait donc à un rejet de 72 000 tonnes de CO₂ auquel il faut ajouter 24 000 tonnes de rejet pour la démolition. **Cela ferait un total minimum de 96 000 tonnes de CO₂ émis dans l'atmosphère. Les architectes estiment qu'une réhabilitation des logements représenterait deux fois moins d'émissions de CO₂.**

Cette démonstration locale, qui ne souffre à ce jour aucun diagnostic contraire de la part des acteurs, illustre le changement de cap logique et cohérent : détruire le moins possible, réhabiliter le plus possible en liant ces réhabilitations à la rénovation thermique et phonique des logements.

On peut y voir une véritable opportunité pour un État planificateur de proposer une nouvelle rénovation urbaine ayant à cœur la bifurcation écologique et le bien-être des habitants et de leurs quartiers. Ces derniers ne peuvent sortir de la paupérisation dans laquelle ils demeurent par le seul bâti, mais par des politiques publiques volontaristes en matière de service public et d'accès à l'emploi. **Celles-ci sont indissociables d'une meilleure intégration de ces quartiers aux villes auxquelles ils participent voire plus largement à leur aire urbaine.**

C'est bien le schéma de métropolisation qu'il s'agit donc de faire bifurquer. Il faut pour cela désintoxiquer les décideurs politiques de la « CAME » métropolitaine relevée par les chercheurs Olivier Bouba-Olga et Michel Grossetti, cette aliénation des métropoles à la « Compétitivité, l'Attractivité, la Métropolisation et l'Excellence. **Souhaiter continuer à concentrer toutes les fonctions dans une même aire urbaine n'a pas de sens si l'on vise une véritable bifurcation écologique et un meilleur équilibre territorial.** Ce dernier doit profiter aux villes petites et moyennes qui ont souffert de la désindustrialisation au premier chef, comme celles de Lodève et Alès par exemple. Ces dernières ont fait l'objet de programmes ANRU parfois plutôt réussis comme à Lodève (voir encart) mais qui n'ont pas suffi face à l'enjeu de l'emploi. **Viser une politique d'équilibre territorial à l'échelle nationale c'est aussi penser nos territoires en ayant un meilleur partage des fonctions économiques.**

Pour cela un changement de regard sur les quartiers concernés par l'ANRU est indispensable. Sans angélisme, un certain nombre d'entre eux peuvent être la réponse aux besoins du moment : logements spacieux et aux loyers modérés répondant à une partie de la demande HLM actuelle, quartiers parfois dotés d'espaces verts à préserver ou développer pour des îlots de fraîcheur. Sans oublier pour certains une qualité patrimoniale remarquable, à laquelle sont attachés les habitants. Ces derniers et c'est là sûrement le plus essentiel **doivent être mis au cœur des futures politiques de rénovations urbaines en permettant à celles et ceux qui le souhaitent de partir dans des logements accessibles et adaptés, et à ceux qui veulent rester de pouvoir le faire dans un quartier où il fera mieux vivre demain que c'est le cas aujourd'hui.**



UNE RÉNOVATION RÉUSSIE

UN EXEMPLE À LODÈVE



L'ENJEU INDUSTRIEL DERRIÈRE LA RÉNOVATION URBAINE

L'EXEMPLE D'ALÈS





NOS PROPOSITIONS
DANS *L'AVENIR EN COMMUN*



Quartier de l'Alma à Roubaix.

SUR L'ANRU

Réformer l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) pour qu'elle soit financée par l'État et que les projets de renouvellement urbain promeuvent les réhabilitations écologiques plutôt que les démolitions. Les projets doivent être davantage élaborés avec les habitants, les conseils citoyens financés de manière obligatoire et des votes organisés lorsque des changements lourds dans le quartier sont prévus. En cas de relogement, le coût total du loyer et des charges ne doit pas augmenter.

AUTOUR DE LA RÉNOVATION URBAINE

AVENIR EN COMMUN

- Construire 200 000 logements publics par an pendant cinq ans aux normes écologiques les plus ambitieuses (RE2020, bâtiments à énergie positive)
- Encadrer les loyers partout sur le territoire et à la baisse dans les grandes villes
- Rehausser le quota de logements sociaux dans les villes (loi SRU) à 30 % et aggraver les sanctions contre les communes hors la loi
- Imposer les hautes transactions immobilières
- Réquisitionner les logements vides et les remettre sur le marché dans des conditions qui respectent les critères du logement décent
- Rendre la rénovation des logements passoires thermiques obligatoire avant toute mise en location
- Lutter contre l'habitat indigne et insalubre : rendre obligatoire un « permis de louer » dans toute la France (autorisation préalable délivrée par les pouvoirs publics) et lancer un grand plan de rénovation des logements

LIVRET LOGEMENT

Développer massivement un logement public et social de qualité

La construction massive de logements publics est essentielle pour répondre aux besoins et sortir de la crise que connaît le secteur du logement. Cet effort nécessite un engagement financier important de l'État. Il est inacceptable que certaines collectivités refusent de construire des logements sociaux et bloquent ainsi le renouvellement du bâti aux dernières normes écologiques, empêchant la bifurcation énergétique. Nous souhaitons promouvoir un modèle de logement social où les enjeux de qualité de la vie, de démocratie et de mixité sociale seront pris en compte. Nous proposons donc les mesures suivantes :

- Produire un million de logements réellement sociaux (PLAI et PLUS) au rythme de 200 000 logements publics par an répondant aux critères écologiques, en augmentant notamment le mécanisme d'« aide à la pierre »
- Produire 15 000 logements sociaux étudiants par an
- Privilégier l'éco-construction pour la construction des logements sociaux en utilisant des matériaux non énergivores et de qualité (paille, terre crue, bois)
- Instaurer un prêt à taux zéro pour les bailleurs sociaux par l'intermédiaire du pôle public bancaire. Allonger la durée des prêts fonciers et favoriser les baux emphytéotiques (de très longue durée) afin de favoriser la construction de logements très sociaux
- Exonérer ou réduire certaines taxes et impôts, telle la taxe foncière, pour le logement social pour cause d'utilité publique
- Augmenter la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC, 1 % logement) à 1 % de la masse salariale, contre 0,46 % aujourd'hui, et l'orienter vers l'investissement locatif social
- Mettre à disposition les emprises publiques à un prix très inférieur au prix du marché pour le logement social
- Augmenter à 30 % le quota minimum de logements sociaux dans la totalité du parc pour les communes soumises à une forte tension locative
- Inclure dans les quotas de logements sociaux des minimums obligatoires de logements très sociaux et de logements accompagnés (résidences sociales, pensions de famille)
- Punir plus sévèrement les maires qui ne respectent pas leurs obligations : augmentation des amendes et reprise systématique de la délivrance des permis de construire par le préfet de département
- Dans les opérations neuves, introduire une obligation de 30 % de logements sociaux adaptés à la demande et aux besoins et de 40 % en zones tendues
- Rendre plus justes et transparentes les attributions de logements, veiller au respect des obligations sociales dans ces procédures et permettre aux associations de mal logés de siéger dans les commissions d'attribution
- Augmenter le nombre de représentants des locataires dans les conseils d'administration des organismes HLM. Pour pallier l'éloignement de la représentation, créer des organismes locaux d'expression et de participation des locataires HLM
- Promouvoir le retour des gardiens d'immeubles dans le parc social, valoriser leur rôle vis-à-vis de la qualité de vie et du lien social

Rénover le parc existant pour le mettre aux normes écologiques

Le bâti est un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre. La mauvaise qualité des logements plonge des millions de personnes en situation de précarité énergétique. Un véritable plan doit être mis en place pour obtenir des résultats d'ampleur. Pour cela, nous proposons les mesures suivantes :

- Mettre en œuvre un plan de financement massif des projets de rénovation écologique de l'habitat et des bâtiments publics dans l'ensemble du parc neuf et ancien en privilégiant la qualité et les économies d'énergie. Ce plan pourra être coordonné par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)
- Rendre obligatoire la rénovation globale de l'ensemble du parc de logements pour obtenir un niveau BBC (classe énergétique A ou B) avant 2050, comme le demandait la Convention citoyenne pour le climat, et pour le parc social avant 2035
- Conditionner l'obtention de labels écologiques et thermiques à des résultats énergétiques concrets et vérifiés pour les habitants, que ce soit dans le neuf ou la réhabilitation des logements
- Redynamiser les secteurs de la construction et de l'architecture, former l'ensemble des professionnels à l'éco-construction et protéger les travailleurs du bâtiment
- Réformer l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) pour qu'elle soit financée par l'État et que les projets de renouvellement urbain promeuvent les réhabilitations écologiques plutôt que les démolitions. Les projets doivent être davantage élaborés avec les habitants, les conseils citoyens financés de manière obligatoire et des votes organisés lorsque des changements lourds dans le quartier sont prévus. En cas de relogement, le coût total du loyer et des charges ne doit pas augmenter
- Réformer le financement de la rénovation pour permettre aux propriétaires les plus modestes d'en bénéficier et favoriser des programmes de travaux complets. Augmenter les subventions pour favoriser le « zéro reste à charge » et pérenniser le Prêt à taux zéro dédié à la rénovation énergétique pour tous les propriétaires
- Promouvoir une action spécifique envers les copropriétés dégradées, coordonnée par l'ANAH et avec l'intervention des bailleurs sociaux, en prévoyant notamment des rachats publics pour les propriétaires en difficulté
- Mettre en place un « guichet unique » public pour organiser la rénovation par les propriétaires individuels. Il regroupera les demandes de financement, permettra l'évaluation des besoins et la coordination des professionnels
- Interdire réellement la location des passoires thermiques et renforcer les programmes de détection des passoires énergétiques
- Lancer un plan d'urgence de prévention et d'éradication des punaises de lits, et plus généralement des nuisibles, avec la création de services publics locaux dédiés



CONCLUSION :
UNE AUTRE RÉNOVATION
URBAINE EST POSSIBLE

Après cette campagne Allô ANRU, qui nous a permis de voir de nombreux quartiers dans des villes de tailles différentes, quelles conclusions tirer ?

Que dresser un bilan exhaustif est nécessaire. Nous avons rencontré des habitants, des associations, des élus, échangé avec des chercheurs. Les habitants et les quartiers impactés par l'ANRU méritent un bilan plus approfondi que celui que ce rapport dessine.

Cette campagne nous a permis de constater que les mêmes problématiques étaient présentes dans quasiment tous les quartiers visités. Manque de participation des habitants, démolitions souvent incomprises, une paupérisation qui n'a pas disparu, des problèmes qui persistent voire se développent : départ des services publics, trafic de drogue, bâtiments délaissés, chômage de masse...

Elle nous a permis aussi de voir que d'autres chemins sont possibles pour réinterroger la rénovation non pas seulement des quartiers de l'ANRU mais de nos villes : planification écologique, répartition des fonctions économiques, métropolisation, participation des habitants.

Sans oublier un angle mort de la réflexion actuelle sur des villes non genrées et qui redeviendraient vivables aux enfants.

Pour cette raison, une seconde séquence de la campagne Allô ANRU doit se mettre en place à l'automne prochain dans des villes où nous n'avons pu encore aller : Lyon, Bordeaux, Rennes notamment, mais également dans les territoires ultramarins eux aussi touchés par l'ANRU.

À cela s'ajoute l'importance d'auditionner les chercheurs, architectes, urbanistes qui ont travaillé sur le sujet pendant des années. Ré-écouter les associations et habitants, ainsi que celles et ceux, élus, qui ont été en responsabilité pour mener ces programmes.

Pour toutes ces raisons nous pensons qu'une initiative forte doit être prise au niveau de l'Assemblée Nationale. C'est en ce sens que nous avons proposé une mission d'information à la Délégation Collectivité Territoriale. Cette délégation nous semble toute indiquée au vu du rôle qu'ont tenu les collectivités dans l'impulsion, l'accompagnement et le financement des programmes ANRU.

La rénovation pensée il y a 20 ans autour d'un idéal de mixité sociale qui permettait à chacun d'y glisser ce qu'il souhaitait **doit être réinterrogée à l'aune de la crise du logement que le pays traverse aujourd'hui.**

GLOSSAIRE

ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine, créée par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003 dite « loi Borloo » du nom de Jean-Louis Borloo, ministre délégué à la Ville sous Jacques Chirac. Elle a pour vocation de mettre en œuvre le Programme national de rénovation urbaine, PNRU, pour une durée de 10 ans entre 2004 et 2014. Le Nouveau programme national de rénovation urbaine, NPNRU, en prend le relai avec la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite « loi Lamy » avec une programmation pour la période 2014-2030.

QPV : Quartier prioritaire en politique de la ville, ou quartier prioritaire (QP). Désigne depuis 2014 des quartiers dont le périmètre est défini par la loi, sur la base du critère de revenus des habitants. Il regroupe donc les quartiers les plus pauvres sur le territoire hexagonal et ultramarin, considérés comme des territoires d'intervention prioritaire en termes de moyens financiers et humains, et de mise en place des politiques de rénovation urbaine par exemple. Anciennement, ils recouvraient les Zones Urbaines Sensibles, ZUS, base territoriale de la politique de la ville avant 2014.

Métropolisation : processus d'accumulation croissante des populations, des fonctions politiques, économiques, financières, culturelles, et des capitaux dans les métropoles, villes de taille importante exerçant des fonctions de commandement et de concentration des flux et capitaux sur un territoire donné.

Résidentialisation : processus de conversion des habitats sociaux à loyer modérés (logement social et très social) en logement résidentiel privé dans un régime de copropriété, générant des déplacements de populations sur la base de leurs revenus.

