

Gilles Kepel
Avec la collaboration de Leyla Arslan, Sarah Zouheir

Banlieue de la République

**Résumé du chapitre 1 :
La Rénovation Urbaine**

INSTITUT
MONTAIGNE



www.banlieue-de-la-republique.fr
www.institutmontaigne.org

Octobre 2011

La Rénovation Urbaine constitue aujourd'hui le principal moyen d'action financier à destination des banlieues dégradées. Initié en 2004, le Plan de Rénovation Urbaine (PRU) de la communauté d'agglomération de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, d'un montant de près de 600 millions d'euros, est le plus important PRU de France. Si ce plan s'inscrit dans la continuité d'une politique de réhabilitation lancée depuis les années 1980, il reste perçu par de nombreux des habitants de l'agglomération comme une réponse immédiate et nécessaire aux émeutes de 2005. Dans ses principes, il entend restaurer l'estime de soi des habitants en leur assurant des conditions d'habitation plus dignes, premier pas vers une meilleure intégration sociale, et posant les bases du sentiment d'appartenance à la République.

Un cadre de vie transformé en profondeur

Fondé sur un ensemble de démolitions, de réhabilitations, de reconstructions de logements et de restructuration de la voirie, la forte visibilité et la dimension spectaculaire de ces transformations sont essentiellement perçues de manière positive par les habitants. La plupart reconnaissent un saut qualitatif lié à la réhabilitation de la Zone Urbaine Sensible du « Plateau », regroupant 15 000 résidents. Le processus de « résidentialisation » qui se traduit par une rénovation des appartements existants et des parties communes, ainsi que par une meilleure délimitation des espaces privé et public (installations de barrières, grilles, digicodes) a permis un gain de tranquillité et une sécurisation des espaces intermédiaires.

L'ouverture d'un commissariat à l'automne 2010 constitue également une étape majeure dans ce processus de sécurisation. Souhaïla, lycéenne de 17 ans, approuve sans réserve le changement du paysage urbain : *« Je trouve que c'est une ville en rénovation, c'est une ville en mouvement. Ça me fait vraiment plaisir. (...) Y a des infrastructures juste à côté de mon lycée donc je le vois de jour en jour. Un commissariat qui a poussé comme un champignon. Regardez tous ces bâtiments-là. Et jusque le MacDo qui a été rénové aussi ! »*.

La Rénovation Urbaine doit faire face à une réalité sociale difficile

La communauté de Clichy-Montfermeil compte officiellement 60 000 habitants, cependant ce nombre reste approximatif du fait des sans-papiers. La population de l'agglomération se caractérise globalement par sa pauvreté, par une proportion importante d'immigrés et de leurs descendants et par le nombre très significatif de familles de grande taille.

La structuration de l'habitat diffère sensiblement dans les deux villes et cet écart est accentué par les différentes stratégies initiées par les forces politiques locales. Montfermeil est aux trois-quarts pavillonnaire et sa population dispose d'un revenu imposable par ménage deux fois supérieur à celle de Clichy-sous-Bois. Cette dernière est constituée aux trois-quarts de cités et détient le record du plus grand nombre de mineurs ayant au moins un parent né à l'étranger (76 % - contre 50 % à Montfermeil et 57 % en moyenne en Seine-Saint-Denis).

Depuis plusieurs décennies, Clichy-sous-Bois a vu le départ des natifs et des immigrés d'origine européenne et maghrébine vers les communes limitrophes, compensée par l'arrivée via le regroupement familial de familles essentiellement originaires d'Afrique subsaharienne. Ce processus contraint Clichy-sous-Bois à une très faible mixité sociale. La Mairie de Montfermeil quant à elle, a opté pour un processus de gentrification autour des zones pavillonnaires et pour une valorisation de son identité française et de son caractère chrétien. Les pavillons, qui rassemblaient à l'origine des habitants natifs ou originaires de l'immigration européenne (italienne et portugaise) accueillent de manière plus récente des familles d'origine maghrébine, turque ou levantine.

Les habitants de Clichy-Montfermeil sont répartis dans quatre principaux types d'habitation : copropriétés dégradées, logements sociaux anciens, logements sociaux issus de la Rénovation Urbaine,

pavillons et propriétés bien entretenues. La majorité de l'habitat concerné par le PRU est constitué de copropriétés dégradées, comme l'illustre le cas de la copropriété de la Forestière à Clichy-sous-Bois. Construit en 1975, plutôt à destination de cadres, sur la base d'un projet de voie rapide qui n'a jamais vu le jour, cet ensemble immobilier a subi une « spirale de la dégradation » : le défaut d'entretien a provoqué une baisse des prix de l'immobilier, le départ des propriétaires solvables et l'arrivée de bailleurs peu scrupuleux. Du fait de sa proximité avec l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, la copropriété est devenue la proie des marchands de sommeil et un lieu de concentration de primo-arrivants.

Parallèlement, la dégradation des biens s'est accompagnée d'une hausse du prix de l'énergie, entraînant un surendettement des propriétaires. Ce processus, observé ailleurs également, interroge le sens d'une politique d'accession à la propriété des couches les plus fragiles de la population, si elles n'ont pas été sensibilisées à leurs responsabilités, et notamment au poids des charges. La plupart des grands ensembles de Clichy-Montfermeil, construits à la va-vite après la Seconde Guerre mondiale dans un contexte de forte spéculation immobilière, ont dans leur grande majorité connu cette spirale de la dévaluation. Dans ce contexte, l'objectif du PRU revient donc à accompagner des copropriétaires surendettés dans leur transition vers un habitat social rénové. Cette transition est parfois vécue comme une régression - du statut de propriétaire au statut de locataire – et peut s'avérer traumatique dans certains cas de relogements hors de Clichy-Montfermeil.

Espoirs et frustrations

Loin de l'image catastrophiste que l'on se fait d'ordinaire des banlieues populaires et que véhiculent à l'envi les médias, la plupart des habitants considèrent que lorsque le cadre quotidien est transformé par la Rénovation Urbaine, les conditions d'existence ne sont pas si désagréables. Une grande partie des habitants interviewés restent attachés à leur ville, aux modes de convivialité et aux réseaux humains qui s'y sont développés ainsi que le souligne Ismaïl, étudiant et assistant d'éducation : *« Moi, je souhaite rester au quartier car... car je suis attaché au quartier. J'y ai toute ma jeunesse. J'ai grandi dans ce quartier. [...] J'ai envie de m'investir dans ce quartier. Quand je vois les jeunes, c'est comme si c'est tous mes petits frères, quoi. J'ai envie de m'investir dans la ville de Clichy-Montfermeil ! »*

L'enquête met toutefois en lumière trois axes d'incertitudes majeurs. D'une part, la nature des relogements proposés n'est pas sans provoquer des déceptions liées au sentiment d'inadéquation de l'habitat rénové avec les attentes logistiques et financières des résidents. D'autre part, la rénovation ne touche pas l'ensemble des deux villes, mais seulement la partie commune à Clichy et Montfermeil que l'on appelle « le Plateau ». Pour Ibrahim, copropriétaire du Chêne Pointu dans le Bas-Clichy – un grand ensemble qui n'a pas été inclus dans le PRU -, retraité du BTP et de nationalité marocaine : *« la rénovation, c'est passé ailleurs. Ici, on n'a jamais de rénovation [...]. Pour nous, il n'y a rien de fait à ce jour. Les gens, ils reçoivent la flotte sur la tête, les champignons dans les appartements, la propreté, les ascenseurs qui ne fonctionnent pas. Les gens sont là mais ne savent pas où aller. Ils n'ont pas les moyens de partir. »*

Plus fondamentalement, nombreux sont ceux qui craignent que la spirale de la dégradation constatée depuis les années 1960 ne se reproduise dans les nouveaux habitats. Pour Hassan, originaire du Maroc, diplômé de l'enseignement supérieur et sans emploi : *« Pour l'instant, ça change le paysage. C'est tout ce que ça change pour l'instant. Faut pas oublier qu'on a pris les mêmes, et qu'on a recommencé, les mêmes habitants... »*. La crainte reste vive que le PRU ne soit pas articulé à des dispositifs permettant l'éradication des maux sociaux structurels ayant conduit à la dégradation des conditions de vie dans les anciennes cités HLM et les copropriétés. C'est la capacité de la Rénovation Urbaine à s'articuler avec le social et à agir sur les maux structurels que sont le chômage, l'enclavement et l'absence de mixité sociale qui garantira sa réussite comme l'exprime Abbas, responsable associatif : *« Ça change le paysage de la ville. C'est sûr que ça change. On est contents de voir ces beaux immeubles sortir de terre. Et puis une architecture nouvelle plus moderne, ça coupe. C'est une nouvelle page qui s'écrit. On n'est plus dans les barres des années 60. Voilà. Ça, c'est la forme. Mais, sur le fond, on s'attaque pas aux réelles causes. C'est pas ça qui va changer nos vies dans les*

quartiers. C'est pas ça qui... Tant qu'on ramènera pas le transport, le travail, les services publics, le droit public, on n'aura pas réglé le problème. »

Pour nous contacter :

Leyla Arslan, chargée d'études : larslan@institutmontaigne.org

Sarah Zouheir, chargée d'études : szouheir@institutmontaigne.org