La lettre de veille de l'école

école du renouvellement urbain

N°1 - FEVRIER 2024

S'abonner à la lettre de veille

20 ans d'ANRU, 10 ans de projet, 3 jours d'émeutes, comment tenir le fil de phénomènes complexes ? L'Ecole formule une ambition nouvelle, celle de donner l'occasion de lire et écouter ceux qui décryptent les choses sur le temps long. Cette lettre est un ensemble de suggestion de lectures en ce sens, renvoyant vers des articles, elle propose aussi à chaque numéro, la synthèse d'une publication scientifique.

Refaire la ville sur la ville : retour des tours et des grands ensembles ?

Deux articles s'intéressent aux formes produites actuellement dans le cadre de processus de requalification d'espaces urbains. Signaux faibles et interpellations des professionnels.

Un nouvel urbanisme générique de « tours » d'habitat (produit uniforme de 15 étages et un peu moins de 50 mètres de haut) semble en train de gagner les métropoles régionales françaises. Cette uniformité, G. Mollé, doctorant en géographie, l'explique par une forte pression pour la production de logements, qui incite à une « intensification », elle-même standardisée par le cadre réglementaire, contraignant pour les bâtiments les plus hauts. Dans ce type d'immeuble (dont le nombre aurait doublé en 5 ans), le logement social est très minoritaire et de nouvelles fractures verticales se développent entre des étages bas et peu lumineux, souvent dédiés aux produits plafonnés, et les autres.
https://metropolitiques.eu/Un-nouvel-urbanisme-de-la-hauteur.html

C'est un écho à l'article de M. Darrieus, docteure en architecture, qui évoquait quelques semaines auparavant, à propos de ce même phénomène, un « retour des grands ensembles », pointant un urbanisme déconnecté du reste du tissu urbain. Favorable au nécessaire renouvellement urbain qui sous-tend ces productions, appelé à s'accentuer avec le Zéro Artificialisation Nette, elle interpelle sur l'urgence à revoir, selon elle, leur méthode de production, qui conduit aujourd'hui les acteurs privés à produire des « macrolots », sous la bienveillance des pouvoirs publics et via l'entremise des aménageurs. Elle enjoint architectes et urbanistes à ne pas délaisser cette réflexion au profit de la seule « ingénierie environnementale » et incite à enquêter et décrire ces espaces à requalifier, à s'inspirer de l'« l'urbanisme tactique », voire du biorégionalisme, afin d'« ancrer la fabrication de la ville dense dans son déjà-là humain et non humain ».
https://aoc.media/opinion/2023/02/09/les-architectures-totales-de-la-ville-neoliberale/

Deux lectures volontairement sélectives des évènements de juillet

Les évènements survenus en juillet suite au décès d'un jeune à Nanterre ont donné lieu à de nombreuses analyses de chercheurs dans les media généralistes. Bien que cette matière soit précieuse, cette lettre n'a pas vocation à en faire le recensement. Nous avons choisi deux publications de manière volontairement sélective, nécessairement limitatives et peut-être non consensuelles.

Dans un contexte où tout et son contraire a été affirmé sur les QPV, une analyse de T. Pech, directeur de Terra Nova, démonte, sources à l'appui (ONPV, INSEE, données gouvernementales…), un certain nombre d'idées reçues sur les quartiers, qu'elles concernent la notion de ghetto, le séparatisme, la pauvreté, les dépenses publiques ou l'importance de l'économie de la drogue. Elle réfute entre autres l'accusation de tendance au séparatisme des habitants, pour souligner les effets de la ségrégation sociale, rappelant l'analyse d'Eric Maurin (chaque groupe social cherche à se distancier des difficultés de celui qui lui succède dans la hiérarchie sociale - les populations des QPV occupant le dernier échelon de cette hiérarchie, ils subissent de fait cette ségrégation).
https://www.lagrandeconversation.com/societe/emeutes-urbaines-et-quartiers-prioritaires-comment-ne-pas-se-tromper-de-diagnostic/

De son côté le politiste J. Talpin, membre de la commission « Mechmache », interprète les évènements comme la réponse à une marginalisation de ces quartiers et de leurs habitants par les partis politiques et les politiques publiques. Il dénonce une répression institutionnelle des formes de mobilisation indépendante développées dans les quartiers ces dernières années, soit par le biais des dispositifs de financement (conduisant selon lui à des formes d'auto-censure), soit en déniant à ces mouvements toute représentativité, sous couvert d'accusation de communautarisme ou de malhonnêteté. Sur l'ANRU « non seulement les fonds ne sont pas employés à stimuler la participation » mais son action participerait au contraire à la fragilisation de la représentation habitante, par la « dispersion » induite par les projets.
https://aoc.media/analyse/2023/07/06/une-revolte-politique-fruit-de-la-repression-du-militantisme-dans-les-quartiers-populaires/

Des effets directs et indirects des politiques publiques

Des éclairages comme autant de repères, partiels ou inattendus, pour suivre et évaluer les politiques au long cours.

Des experts de l'Agence parisienne d'urbanisme ont mobilisé l'indice de Theil (qui mesure les inégalités de revenus) pour analyser ségrégation et mixité dans le Grand Paris. Résumant leurs travaux, ils soulignent le rôle de la répartition du logement, notamment social, sur ces phénomènes. Confirmant ainsi que les politiques publiques d'accès et maintien dans le logement d'une part, d'amélioration du cadre de vie (dont le renouvellement urbain) de l'autre, ont pour effet de maintenir ou renforcer la mixité sociale. Toutefois proximité spatiale ne fait pas proximité sociale : prise en compte des enjeux scolaires, politiques d'infrastructures, services et équipements sont indispensables pour des résultats plus probants. Le type et peuplement du logement social seront aussi déterminants sur le temps long, tant pour les projets issus des JO ou que des chantiers du Grand Paris Express. Les auteurs ouvrent le sujet des solutions alternatives à la construction (optimisation des espaces sous-utilisés, développement d'usage mixtes du bâti existant,…) et de leur mobilisation pour ces objectifs de production et de mixité.
https://www.lagrandeconversation.com/societe/mixite-sociale-et-segregation-limportance-des-politiques-de-logement/

La politique de vente HLM a été fortement relancée par la loi ELAN en 2018. Les chercheurs en urbanisme C. Boulai, S. Fol et M. Gimat s'intéressent à un angle mort : la mise en location des logements par leurs acquéreurs. Elle touche 19% du parc revendu en IDF et jusqu'à 50% des appartements de moins de 50m2. Le parc de tours et de barres, antérieur aux années 1980, serait particulièrement concerné. Trois sites franciliens (à Sartrouville, Villejuif, Alfortville) sont enquêtés. Le phénomène est encore une niche, et les profils des propriétaires bailleurs variés (même si en majorité ils ne viennent pas du parc social). Toutefois les auteurs pointent des effets à considérer : loyers pratiqués 2 à 3 fois supérieurs à ceux des logements sociaux voisins, rotation rapide des locataires et nécessité d'inclure des propriétaires bailleurs dans les copropriétés nouvellement constituées.
https://metropolitiques.eu/La-vente-HLM-une-opportunite-pour-les-menages-bailleurs.html

Les nouveaux enjeux du renouvellement urbain

Florilège d'analyses sur des sujets susceptibles d'enrichir directement ou non le renouvellement urbain.

Infléchir la rénovation urbaine pour mieux prendre en compte les besoins et attentes des habitants, est aujourd'hui une nécessité selon l'économiste R. Frétigny. Analysant les circuits de financement des politiques de renouvellement urbain, qui conduisent à privilégier l'amélioration de l'habitat, il dessine une piste consistant à mieux articuler, à l'avenir, rénovation urbaine et politiques publiques de santé. Celles-ci présentent l'avantage d'être encore à un stade embryonnaire. Il y voit notamment des intérêts convergents en termes d'amélioration de l'habitat, des enjeux croissants du fait du vieillissement à domicile y compris dans les quartiers, et un vrai potentiel de réinvestissement des services publics.
https://metropolitiques.eu/Peut-on-reussir-la-renovation-urbaine.html

Le doctorant T. Isambourg revient quant à lui sur l'aspect multidimensionnel de l'enclavement des habitants de QPV : situations de précarités, inégalité d'accès aux ressources de la ville telles que l'emploi, présence d'infrastructures et moindre aménagement des rues. Actant une sobriété « subie » des déplacements dans ces quartiers, il plaide pour une analyse plus fine de leurs conditions, à l'occasion notamment de la révision des contrats de ville, afin de mieux adapter les solutions qui peuvent y être apportées.
https://theconversation.com/la-mobilite-lautre-inegalite-subie-par-les-quartiers-populaires-209632

De manière plus prospective, le séminaire de la Fabrique de la Cité « sobriété foncière et accès au logement », réunissant chercheurs, élus et professionnels, invite à repenser la valeur des sols à l'aune des transformations induites par le Zéro Artificialisation Nette. Si celui-ci tend à encourager le renouvellement urbain au sens large, se pose de son réalisme au vu des moyens actuels de mobilisation foncière. Aussi les chercheurs questionnent-ils non seulement la notion de propriété mais aussi la formation de la valeur foncière. L'économiste A. Trannoy évoque la façon dont une refonte simple de la fiscalité foncière, axée sur la surface et la valeur des terrains, pourrait engendrer des effets favorables (diminution de la rétention foncière, augmentation de la densité, baisse des prix, augmentation des recettes publiques).
https://www.lafabriquedelacite.com/publications/sobriete-fonciere-et-acces-au-logement-une-nouvelle-equation-a-inventer/

Grand Angle : synthèse rapide d'un article scientifique sur le renouvellement urbain

En 2022, l'article « Placement, déplacement, re-placement : propriétaires et locataires dans une opération de rénovation urbaine à Clichy-sous-Bois et Montfermeil » de R.Habouzit a reçu le Prix de l'article scientifique sur l'habitat social attribué par l'Union Sociale pour l'Habitat et le Groupe Caisse des Dépôts. Il décrypte les impacts du relogement sur des habitants en copropriété, aux statuts et trajectoires initiales diversifiés. Le processus, s'il est jugé déstabilisant, n'a pas les mêmes effets que ceux qui ont pu être observés dans le parc social. Dans ce dernier cas, un risque de fragilisation des plus modestes est pointé. Ici, la réalité est plus complexe, et un effet de « reclassement » profite à des groupes initialement moins bien positionnés.

Du point de vue de la sociologie, le logement place les individus dans un double espace géographique et social. Dans les quartiers populaires, l'espace résidentiel et les sociabilités qui en découlent, sont analysés comme une source de capital. Aussi l'aménagement, l'emplacement, le statut d'occupation et les manières d'habiter sont des facteurs déterminants pour se positionner.
Plusieurs travaux ont éclairé, à cet égard, les effets des politiques de relogement menées dans des opérations de renouvellement urbain : effets de rupture par rapport au logement et aux sociabilités locales, mais aussi effets sur les trajectoires et le positionnement social entre habitants. A ce titre, plusieurs recherches soulignent une division entre locataires « gagnants » et « perdants » du processus , ces derniers étant généralement les plus modestes.
Cette étude est le premier éclairage proposé sur ce sujet, dans un contexte de copropriété (ici la résidence La Forestière à Clichy-sous-Bois, démolie dans le cadre de l'ANRU1).

La différence majeure réside dans la variété des positions de départ des habitants, qui ne peuvent être réduites aux statuts d'occupation. Quelles étaient les positions des habitants avant le relogement ? Quelles sont les conditions de leur relogement, à quoi ont-ils accès ? Quelles sont les modalités d'appropriation de la nouvelle place ? Tels sont les questionnements du chercheur.
Celui-ci distingue quatre positions de départ sur l'échantillon de 25 ménages enquêtés par le biais d'entretiens qualitatifs (sur les 500 ménages de La Forestière). Parmi les propriétaires, certains le sont par choix et d'autres le sont devenus faute de solutions alternatives (l'accession dans un parc dégradé se révélant plus accessible qu'une location, publique ou privée, compte-tenu de leur situation financière et administrative). Les premiers sont, entre autres caractéristiques, ceux qui ont les emplois les plus qualifiés et les plus stables, et moins souvent issus de l'immigration. Ils se tiennent à distance des sociabilités de voisinage et ont tous tenté de quitter la copropriété. Les seconds, propriétaires par défaut, ont des emplois stables mais moins souvent qualifiés et sont moins souvent bi-actifs. Ils sont à l'inverse très mobilisés dans l'espace local, avec parmi eux de nombreux membres du conseil syndical : leur investissement pour améliorer le cadre de vie, qui leur offre de la reconnaissance, traduit aussi la faiblesse de leurs autres options sur le marché résidentiel.
Les locataires sont quant à eux tous arrivés dans ce parc faute d'autres possibilités, dans le privé ou le social. Ils évoquent tous la dureté de leurs conditions de vie mais sont très attachés à leur logement, et inscrits dans les sociabilités locales, vécues comme humanisantes. L'auteur distingue les locataires précaires, vivant partiellement ou totalement des aides sociales, des locataires mieux dotés, qui ont des emplois peu qualifiés mais assez stables, avec parfois un passé professionnel plus prestigieux dans leur pays d'origine. Ces derniers ont tous tenté de quitter la copropriété avant le projet.

Dans ce contexte de copropriété dégradée, le processus de relogement conduit tous ces habitants à devenir locataires du parc social, dans le quartier, avec une superficie de logement ajustée à leur composition familiale, et un loyer plafonné. Malgré ce plafonnement, tous estiment que leurs dépenses ont augmenté : les anciens propriétaires, dont le crédit était remboursé, doivent à nouveau payer un loyer et des charges ; les anciens locataires sont face à de nouvelles prestations et une individualisation des charges.
Au-delà de cet aspect pécuniaire, les ressentis sont distincts selon les groupes.
Les propriétaires se sentent déclassés, leur ancien statut étant perçu comme protecteur (malgré les difficultés de la copropriété) et comme vecteur d'intégration pour les habitants immigrés. Dans ce groupe, ce sont les propriétaires « par défaut » qui ressentent la plus grande perte, ils envisagent souvent un autre mouvement résidentiel. Les propriétaires par choix, auparavant moins investis localement, le sont aujourd'hui davantage, animés par une vigilance quant aux dégradations possibles de l'environnement. L'inverse s'observe pour les propriétaires par défaut, désinvestis du collectif.
Les anciens locataires voient le relogement comme une chance d'accéder à un logement neuf et un immeuble plus valorisé, une forme de « reclassement résidentiel », mais les plus précaires se sentent menacés par le coût de cette nouvelle vie, ils ressentent un décalage entre leur situation résidentielle plus valorisée leur position sociale potentiellement fragilisée : ils sont très attentifs aux actions des personnels de proximité par peur d'une aggravation des charges. En revanche, le reclassement est total pour les locataires les mieux dotés (l'auteur évoque une « fonction réhabilitatrice du relogement ») : ils investissement à la fois fortement leur logement et son aménagement, et la gestion collective aux côtés des gardiens.

En conclusion, l'article indique que le relogement est au global un vecteur de déstabilisation des habitants. Toutefois, dans ce cas, leur inégalité de positions au départ les conduit à donner des sens différents à cette nouvelle étape. Pour les locataires dits « stables », qui ne sont pas les plus favorisés au départ, le mouvement est ressenti comme une ascension. En ce sens, le constat est plus complexe que ce qui a pu être observé dans les programmes de relogement du parc social vers le parc social, dont l'impact a tendance à favoriser les mieux dotés et fragiliser les plus modestes. L'auteur espère que ce constat, sur un cas « particulier » du premier programme ANRU, pourra être source d'enseignement pour l'accompagnement des copropriétés en difficulté, qui tend à se développer.

Rémi Habouzit « Placement, déplacement, re-placement : propriétaires et locataires dans une opération de rénovation urbaine à Clichy-sous-Bois et Montfermeil », Territoires en mouvement Revue de géographie et aménagement : *https://journals.openedition.org/tem/7525*