

Juliette Guyot

Directrice de mémoire : Clara Sandrini
2022/2023

Mémoire de fin d'étude

L'ECHELLE DU QUARTIER COMME OUTIL DES POLITIQUES URBAINES

Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris Val de Seine

Je tiens à remercier Fanny Delaunay, Nadine Roudil et Antonella DI Trani, les trois professeures qui m'ont aidée à formuler les premières réflexions à propos de ce sujet.

Je tiens également à remercier chaleureusement Clara Sandrini ma directrice de mémoire de m'avoir accompagnée et épaulée dans mes projets d'architecture et de rédaction de ce mémoire. Mais également d'avoir instauré une relation élève professeure privilégiée en cassant les codes et en s'impliquant humainement.

Merci également à André Avril d'avoir suivi avec attention l'évolution de ce mémoire et d'avoir au fil des corrections toujours apporté de nouvelles pistes de réflexions.

Enfin, d'un côté plus personnel, je remercie mes parents qui m'apaisent et me soutiennent et plus particulièrement ma maman de s'être impliquée avec autant d'intérêt dans la relecture de ce mémoire. Un petit mot également pour mes amis d'école et de lycée qui m'entourent constamment et en particulier pour Clémence Théart, qui représente, au quotidien, un réel support dans tous les domaines, scolaires comme amicaux.

Sommaire

AVANT-PROPOS	6
INTRODUCTION	8
I- LE QUARTIER : QUELLES SIGNIFICATIONS ?	16
A. Limites administratives	
B. Limites perçues par les habitants	
C. Centre-ville, quartier particulier	
II- INEGALITES ET HIERARCHIES URBAINES	40
A. Qu'est-ce qui rend perceptible les inégalités urbaines ?	
B. Conséquences sur la répartition et les mouvements de la population	
C. Fracture entre centre-ville et périphérie	
III- STRATEGIES URBAINES ET SOCIALES	60
A. Stratégies de l'ANRU	
B. Zoom sur les terrains d'étude	
C. L'architecture pastiche pour la création de villages urbains	
CONCLUSION	86
TABLE DES ILLUSTRATIONS	90
BIBLIOGRAPHIE	94
ANNEXES	102
TABLE DES MATIERES	114

Avant-Propos

Etudiante en Master 2 à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris Val de Seine, j'écris ce mémoire dans le cadre de l'obtention de mon diplôme d'Etat d'architecte en juillet 2023.

Ce travail de recherche et d'écriture s'est étalé sur un temps assez long. Mes premières réflexions ont émergé à l'automne 2020 dans le cadre de mon cours de séminaire « Fabrique de la ville durable, quartiers populaires et participation ». J'ai alors découvert le monde de la politique de la ville, des grands projets de rénovations urbaines et toutes les problématiques soulevées aujourd'hui autour des grands ensembles. J'ai alors commencé à me questionner sur cette idée de quartier comme outil d'intervention.

L'organisation urbaine et son impact sur les usagers sont des sujets qui m'ont toujours intéressée. En tant qu'architecte, je trouve extrêmement enrichissant de pouvoir dégrossir nos échelles d'intervention et ainsi avoir une réflexion plus globale que sur le seul bâti. Je m'interroge aujourd'hui sur une éventuelle prolongation de mes études en intégrant un master d'urbanisme.

Toutes ces réflexions ont mûri au printemps 2021 dans le cadre d'un autre séminaire, « Rendre visible, Habiter le trouble », durant lequel j'ai commencé à rédiger ce mémoire et que j'ai poursuivi en septembre dernier après un an de césure.

Ce sujet est assez politique et il est parfois difficile d'avoir le bon recul, de rester objective en confrontant les avis de chacun. En fonction de l'environnement dans lequel nous avons grandi, que ce soit la ville, le type de logement, l'environnement familial..., nous avons tous des images construites en tête qu'il est parfois difficile de déconstruire : cela a été un de mes objectifs lors de l'écriture de ce mémoire.

Introduction

Selon l'Observatoire des Inégalités, nous parlons d'inégalité lorsque « une personne ou un groupe détient des ressources, exerce des pratiques ou a accès à des biens et services socialement hiérarchisés » de manière déséquilibrée. L'inégalité urbaine peut avoir comme conséquence la distanciation plus ou moins forte d'un ou plusieurs groupes de population.

Cette inégalité urbaine interpelle régulièrement et depuis des années les acteurs de l'aménagement du territoire et de la politique de la ville qui vont mettre en place des plans d'action.

Après les deux guerres mondiales, les grands ensembles ont émergé, afin de répondre rapidement aux nouveaux besoins de logement. A partir des années 60, cette forme d'habitation commence à être décriée et le pavillonnaire s'enracine comme un nouveau modèle d'habitat en parallèle de ces grands ensembles. Le pavillon devient ainsi le symbole de la réussite du parcours résidentiel.

En 1977 est créée la politique de la ville dont l'objectif est de pallier les inégalités urbaines et sociales, en revalorisant certains quartiers caractérisés comme sensibles. En 1983, avec la loi de la décentralisation, les décisions territoriales locales appartiennent désormais aux collectivités. A partir de 1988, le développement social urbain apparaît et il n'est désormais plus question de traiter le quartier comme une entité isolée mais de systématiquement le re contextualiser dans la ville.

En 2003 naît l'ANRU (Agence Nationale de renouvellement Urbain). Elle pilote la totalité du budget logement défini par la politique de la ville. Elle finance et accompagne les collectivités et bailleurs pour mettre en œuvre les

projets de rénovation urbaine qui doivent répondre de manière égale à trois dimensions : économique, sociale et spatiale.

Ce budget est alloué aux collectivités et aux projets qui répondent à différents critères établis par l'ANRU, dont principalement la démolition/reconstruction.

L'ANRU agit uniquement sur les quartiers « prioritaires » des communes qui font partie de la politique de la ville.

L'Île de France est la région la plus riche mais aussi la plus inégalitaire de France.

L'inégalité est marquée spécialement par le clivage résidentiel. Celui-ci oppose des populations stables qui bénéficient d'un certain type de ressources et des populations plus fragiles économiquement et socialement. Cette inégalité est spatiale, visible et différencie clairement les diverses populations ainsi que leur manière de vivre.

Cette situation contribue, en mai 2010, à la constitution de la Société du Grand Paris (SGP) destinée à promouvoir l'institutionnalisation d'une future métropolisation parisienne. Selon le dictionnaire Larousse, la métropolisation désigne un « processus de renforcement de la puissance des grandes métropoles, par l'accroissement de la population, de la densité des réseaux de communication, de la concentration d'organismes et commandements dans tous les domaines (production, recherche et culture, notamment . »

Les deux objectifs majeurs de cette institutionnalisation sont donc le rayonnement de la métropole parisienne sur la scène internationale et l'intensification des flux entre Paris et sa couronne péri-urbaine.

Pour atteindre ses objectifs, la SGP aborde quatre thèmes principaux : la création de nouveaux logements, le développement de moyens de communication variés, la préservation de l'environnement et la facilitation de la mobilité tant des personnes que des marchandises.

Selon le Plan Local d'Urbanisme de Drancy, écrit en 2017, « Il (Le projet du Grand Paris) vise à réduire les déséquilibres sociaux, territoriaux et fiscaux

au bénéfice de l'ensemble du territoire national. Les collectivités territoriales et les citoyens sont associés à l'élaboration et à la réalisation de ce projet. »

Les différents projets du Grand Paris sont à des échelles différentes et une des principales interrogations sur ce projet est de savoir à quelles classes cette mobilité physique pourra-t-elle réellement bénéficier. ¹

Nous pouvons alors nous demander dans quelle mesure, l'échelle du quartier peut-devenir un outil permettant aux politiques de la ville et politiques urbaines de pallier les inégalités socio territoriales ?

Pour cela, deux hypothèses peuvent être avancées.

L'échelle du quartier peut être considérée comme un outil spatial adéquat afin de remédier aux problèmes sociaux, encore faut-il que la participation habitante puisse permettre de résoudre l'éventuel clivage entre les outils spatiaux et les outils sociaux.

Il y a pour autant un risque, en se limitant à l'échelle du quartier, de voir reconstruire un espace qui reste en marge, si l'on n'intègre pas le projet de rénovation urbaine dans la réflexion plus générale à l'échelle de la ville voir de l'inter-communalité.

Pour ce mémoire nous nous intéresserons à deux sites différents, tous les deux sujets à des rénovations urbaines dans leurs quartiers dits « prioritaires ».

Le premier est la cité des Tilleuls située au Blanc Mesnil. C'est une ville du département de Seine-Saint-Denis qui compte 56 783 habitants en 2017.² Cette cité fait partie du quartier prioritaire nord, composé de deux sous-ensembles principaux : le secteur du Chemin Notre Dame, au nord de l'avenue qui coupe ce quartier en deux et, plus au sud, les quartiers des cités Vacher, Bournonville, Alizard de même que la cité des Tilleuls.

Ce quartier recense également une zone pavillonnaire en voie de fragilisation et de nombreux habitats collectifs. Une grande partie de ce quartier, à l'exclusion majoritairement de la zone pavillonnaire, fait partie du nouveau pro-

1. Luis G.A. Alves,
« La métropolisation parisienne : particularités et généralités », *Revue Franco-Brésilienne de géographie*, n°14, 2012

2. INSEE 2017

gramme national de renouvellement urbain (NPNRU) proposé par l'ANRU.

Le 28 avril 2021, ce programme a validé le financement à hauteur de 250 millions d'euros le projet de rénovation urbaine proposé par la municipalité depuis 2015. Le projet qui avait été dessiné sans aucune concertation habitante, par l'agence d'architecture Xavier Bohl, avait été remis en cause par l'ANRU, jugeant le budget nécessaire trop élevé.

En 2021, profitant du temps d'arrêt dans l'avancement du projet, l'association indépendante APPUII (Alternatives Pour des Projets Urbains Ici et à l'International) a été appelée par les habitants membres des associations de quartier « du Tilia », de « Femmes d'ici et d'ailleurs » et de « Speranza » afin de travailler ensemble sur l'évolution de la cité des Tilleuls et de proposer un contre-projet.

Le deuxième site est la cité Gaston Roulaud, de la ville de Drancy, également en Seine Saint Denis. Cette ville compte 71 318 habitants 2017. ¹

1. INSEE 2017 |

La cité est localisée dans le quartier Salengro-Gaston Roulaud-Centre-Ville. En janvier 2020, l'ANRU et la ville ont signé la déclaration d'engagement de 68 millions d'euros dans le cadre, là aussi du NPNRU pour le renouvellement urbain de cette cité. ²

2. www.anru.fr |

En outre, ces deux communes font partie de Paris Terres d'Envol, nom de l'intercommunalité qui regroupe huit villes au nord-est de Paris : Drancy, Le Bourget, Dugny, Aulnay sous Bois, Sevran, Villepinte, Tremblay-en-France et le Blanc Mesnil.

Paris Terres d'Envol est un EPT (Etablissement Public Territorial) au statut d'établissement public de coopération intercommunale, créé en 2016, dans le cadre du Grand Paris et qui gère les « contrats de ville » de ces huit communes.

Le Contrat de ville du Blanc-Mesnil, période 2015-2020, repose sur quatre éléments majeurs : la cohésion sociale, le développement de l'activité économique et de l'emploi, le cadre de vie et le renouvellement urbain.

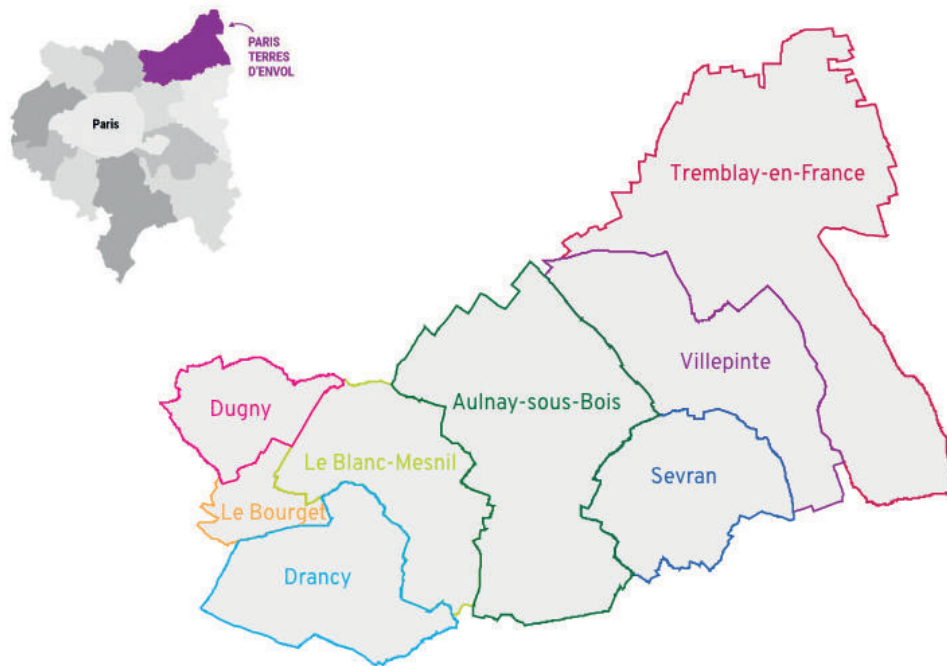


Figure 1 : Carte de l'intercommunalité de Paris Terre d'Envol, Source paristerredenvol.fr, s.d

D'un point de vue méthodologique, ces deux sites me serviront de support et me permettront de comparer deux stratégies différentes de renouvellement urbain, leurs impacts et leur perceptions par les habitants.

Pour cela, j'ai pu, dans ces deux contextes différents, aller à la rencontre de ces derniers.

A Drancy, tout d'abord dans le cadre de mon cours de projet du S7 « Faire Grand Ensemble », j'ai pu partager un thé avec une famille de la cité et échanger avec leurs deux voisins de palier.

Nous avons également pu recueillir la parole d'autres citoyens comme certains commerçants, membres du bureau de l'Office Public de l'Habitat ou de différentes associations.

Pour le Blanc-Mesnil c'est dans le cadre de notre séminaire du S8 : « Rendre visible », que nous avons pu, avec d'autres étudiants de l'ENSA Paris Val de Seine, nous rendre sur le terrain en compagnie de l'association APPUII et de plusieurs étudiantes de Master de l'ENSA Paris La Villette. Notre rôle était d'aller à la rencontre des habitants et de leur proposer des ateliers participatifs sur le projet de renouvellement urbain et de connaître leurs avis sur leur cité actuelle et sur l'organisation de la ville en général. Les ateliers que nous avons élaborés avec les étudiantes de l'ENSA Paris La Villette portaient sur le logement mais nous servaient plus généralement de support afin d'aborder les passants. Nous les avons invités à venir dessiner l'aménagement actuel de leurs logements et les différentes modifications qu'ils souhaiteraient faire.

Une « locomobile » a également été construite : il s'agit d'un mobilier transportable (qui permet d'aller à la rencontre des habitants dans un périmètre plus large que le coeur de quartier) sur lequel étaient accrochées plusieurs références de projets urbains et architecturaux déjà réalisés, montrant ainsi aux habitants la multitude de possibilités pour un quartier.

J'ai également mené quelques entretiens sauvages, notamment à un arrêt de bus, de façon à pouvoir échanger avec les passants durant leur temps d'attente.

Pour répondre à ma problématique, ce mémoire sera divisé en trois parties principales. Dans chacune d'entre-elles, les deux sites présentés ci-avant seront analysés et serviront d'illustrations.

Dans un premier temps, la réflexion portera sur les différentes définitions de quartiers dans les politiques de la ville et les politiques urbaines. Nous verrons alors quelles en sont les limites en fonction des acteurs : limites administratives, limites perçues et limites du centre-ville, un quartier particulier.

Dans un second temps, une partie sera consacrée aux inégalités et hiérarchies urbaines, autour successivement des critères de mesures d'inégalité, des conséquences de ces inégalités sur la répartition des populations et de la fracture causée entre le centre-ville et la périphérie.

Enfin, nous étudierons les stratégies mises en place par les politiques de la ville et urbaines dans le cadre de ces grandes transformations avec tout d'abord celles utilisées par l'ANRU, leur application ou non dans le cadre des deux terrains d'étude, puis l'utilisation d'une architecture pastiche dans la création de villages urbains.



Le quartier : quelles
significations ?

Le « quartier » d'une ville n'a pas de signification précise et universelle. Nous disposons toutefois d'une définition du quartier administratif : « la notion de quartier est définie comme un groupement de plusieurs ilots contigus à l'intérieur d'une même commune. La taille des quartiers est très variable. Elle doit respecter certaines normes de population. (...) » ¹

| 1. INSEE 2016

Selon Kevin Lynch, une autre définition du quartier pourrait être que « les quartiers sont des parties de la ville, d'une taille assez grande, qu'on se représente comme un espace à deux dimensions, où un observateur peut pénétrer par la pensée, et qui se reconnaissent parce qu'elles ont un caractère général qui permet de les identifier »

Malgré des définitions variables, le quartier est très souvent utilisé comme « unité » par les deux politiques majeures qui régissent les villes, politiques qu'il convient par ailleurs de bien distinguer : les politiques urbaines définissent des Plans locaux d'Urbanisme rédigés par des urbanistes et validés par les élus locaux. La politique de la ville est-elle une « politique de cohésion urbaine et de solidarité des quartiers les plus défavorisés. Elle vise à restaurer l'égalité républicaine et à améliorer les conditions de vie des habitants en mobilisant toutes les politiques publiques. » ²

| 2. www.cartes.cohesion-territoires.gouv.fr

Il existe donc de multiples découpages des villes en fonction des différentes instances : la ville, l'intercommunalité, la politique de la ville... et ces découpages ne correspondent pas forcément à ceux créés naturellement dans les esprits des habitants. Les habitants associent leur quartier à des facteurs qui seront développés dans cette partie.

Ainsi, lors d'un projet de renouvellement urbain, comment déterminer les limites de celui-ci ? En fonction de quoi ?

A

Limites administratives

A.1 Les organisations urbaines du Blanc-Mesnil et de Drancy

Le Blanc-Mesnil est une commune extrêmement hétérogène que ce soit d'un point de vue de son tissu urbain que du découpage spatial de la ville.

Elle est en effet composée de huit typologies urbaines : pavillonnaire (la principale), la cité-jardin, les opérations groupées, les habitats collectifs, les grands ensembles, les Zones d'Aménagements Concertées, les secteurs exclusivement d'activités et les espaces ouverts.

Trois trames peuvent cependant être distinguées : la trame parcellaire, très résidentielle, qui est plutôt serrée et qui manque d'espaces publics et d'activités artisanales, la trame des grands ensembles, qui est, au contraire, bien plus vaste et la trame déqualifiée de certains secteurs d'activités.

Ce type de tissu urbain génère des ruptures d'échelle que ce soit au niveau de l'espace public, du système viaire ou bien encore des volumes du bâti.

La ville se trouve alors découpée en plusieurs entités plus ou moins grandes dont il faut repenser les limites : un vrai puzzle !

Ces différentes entités sont regroupées par les politiques urbaines en trois sous ensemble, appelés quartiers, qui se distinguent par les caractéristiques suivantes : le plus au sud est considéré comme un quartier plutôt mixte avec des zones pavillonnaires et sept cités HLM. Il est séparé des autres quartiers par le passage des rails du RER.

Celui au centre est le plus étendu et son tissu urbain est majoritairement pavillonnaire.

Enfin, le quartier nord dans lequel se situe la cité des Tilleuls et qui présente un tissu urbain à dominante d'habitats collectifs. La limite entre le quartier nord et le centre est un axe routier principal.



Figure 2 : Carte des différentes entités du Blanc-Mesnil, Source Juliette Guyot, 2022

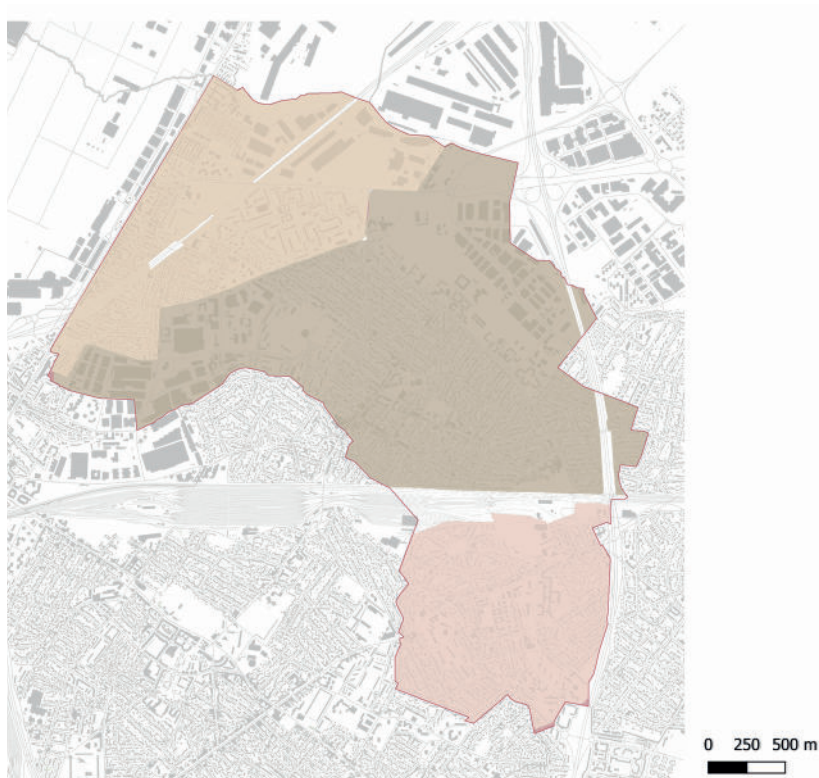


Figure 3 : Carte des trois sous-ensembles du Blanc-Mesnil, Source Juliette Guyot, 2022

A Drancy, l'urbanisation est plus homogène et est à dominante résidentielle : la ville était à l'origine quasiment uniquement pavillonnaire puis ont été construits, dans les espaces disponibles, des grands ensembles d'habitat collectif.

D'un point de vue administratif, la commune est découpée en neuf quartiers distincts organisés le long des axes principaux.

La route départementale 115 borde cinq quartiers et coupe la commune en deux parties avec à l'ouest les quartiers des Oiseaux, de Drancy-Centre et du Petit Drancy et à l'est ceux de la Mare et de La Muette.

De l'autre côté de l'autoroute A86, parfois désignée comme le super périphérique, se trouve le quartier Avenir Parisien et de l'autre côté des rails du RER B au nord, celui de l'Economie.

Enfin, se situe entre ces deux quartiers celui de Paris Campagne et tout à l'ouest en bordure du Blanc Mesnil celui du Village Parisien.

Ce découpage ainsi que les noms de ces quartiers font écho à l'histoire de la ville de Drancy, qui était jusqu'à la fin du XIXème siècle un village rural composé de terres agricoles et de mares.

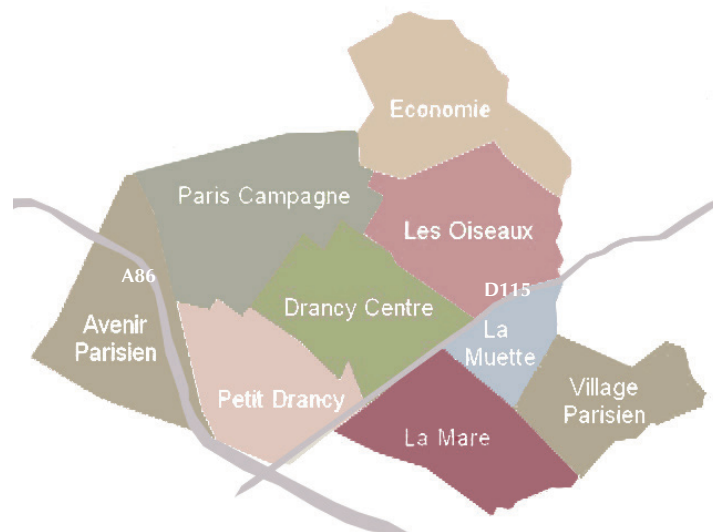


Figure 4 : Schéma des différents quartiers de Drancy, identifiés par le PLU de la ville de Drancy, Source Juliette Guyot, 2022

A.2 La politique de la ville

Pour qu'une ville puisse bénéficier de fonds pour une rénovation urbaine, elle doit adhérer à cette politique de la ville et intégrer un cahier des charges établi par l'Etat qui contient quatre thèmes principaux :

- La démolition/ reconstruction afin de reconstruire à une échelle plus petite.
- Le processus de sécurisation (introduction de l'urbanisme sécuritaire) : privatisation des espaces extérieurs en créant des accès fermés au public, en installant des digicodes, des lumières publiques...
- La mixité sociale.
- La mixité des métiers.

La politique de la ville agit sur des quartiers dits « prioritaires ».

Un critère unique permet de délimiter ces derniers : la part de la population ayant un revenu moyen inférieur à ceux de l'agglomération dans laquelle se situe ce quartier et à ceux de la France. Ce critère permet à l'Etat de systématiser son périmètre d'action.

En ne retenant que ce critère chiffré, on peut s'empêcher d'analyser réellement ce qui se passe sur le quartier prioritaire : la réponse apportée (notamment démolition/reconstruction) pourrait être plus nuancée après l'étude, par exemple, de la situation sociale et spatiale. Les enjeux peuvent être très différents d'un territoire à un autre.

Aujourd'hui, la politique de la ville bénéficie à 1 514 quartiers situés dans 859 communes.¹

| 1. www.senat.fr

Ces interventions sont formalisées par le biais d'un Contrat de la Ville.

En Ile de France, 16 millions de personnes habitent dans un quartier politique de la ville, soit 13 % de la population régionale.²

| 2. INSEE 2022

Ces quartiers se situent principalement au nord est de la Métropole, en Seine Saint Denis.

En 2014, l'ANRU a lancé le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) qui prévoit une importante transformation de 450 quartiers prioritaires politique de la ville par le biais des logements et des équipements publics. Comme cité ci-dessus, les deux terrains d'étude de ce mémoire font partie de ce programme.

La politique de la ville vient ainsi identifier de nouvelles entités au sein de la ville.

Dans le cadre de Drancy et du Blanc-Mesnil, cette définition du quartier prioritaire crée un vrai nouveau découpage des territoires.

La ville de Drancy compte quatre quartiers prioritaires : Le quartier Avenir Parisien, le quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre-Ville, le quartier Economie - les Oiseaux et le quartier La Muette - Village Parisien.

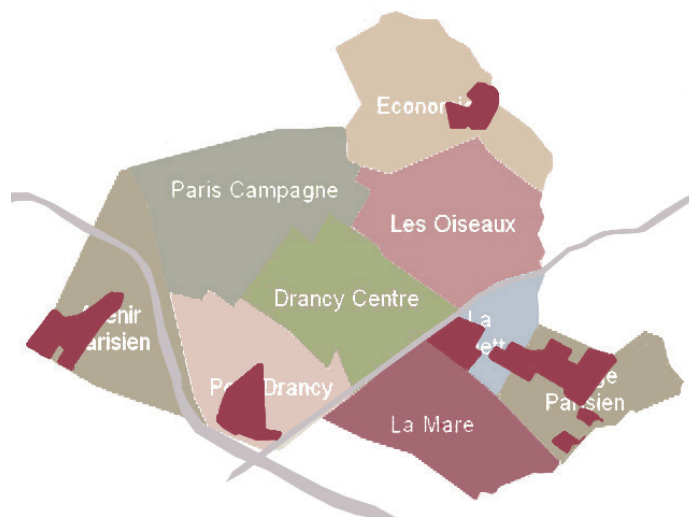


Figure 5 : Localisation des quartiers prioritaires de Drancy, Source Juliette Guyot, 2022

Actuellement, la cité Gaston Roulaud est composée de 803 logements répartis dans quatre barres et une tour. Elle comporte également plusieurs services de proximité tels qu'une boucherie, une boulangerie, un salon de coiffure, une médiathèque et un Leader Price ouverts sur l'extérieur de la cité, une maison dite de quartier, des établissements scolaires (crèche, écoles maternelle et primaire), un équipement sportif et quelques bureaux administratifs comme la maison des projets et les bureaux de l'Office pour l'Habitat.

Le projet de rénovation urbaine de ce secteur sud de Drancy ne concerne que l'îlot de la cité. La ville a mis en étude cette partie du « quartier prioritaire » afin de redorer l'image de la cité et de régler les problèmes techniques du bâti.

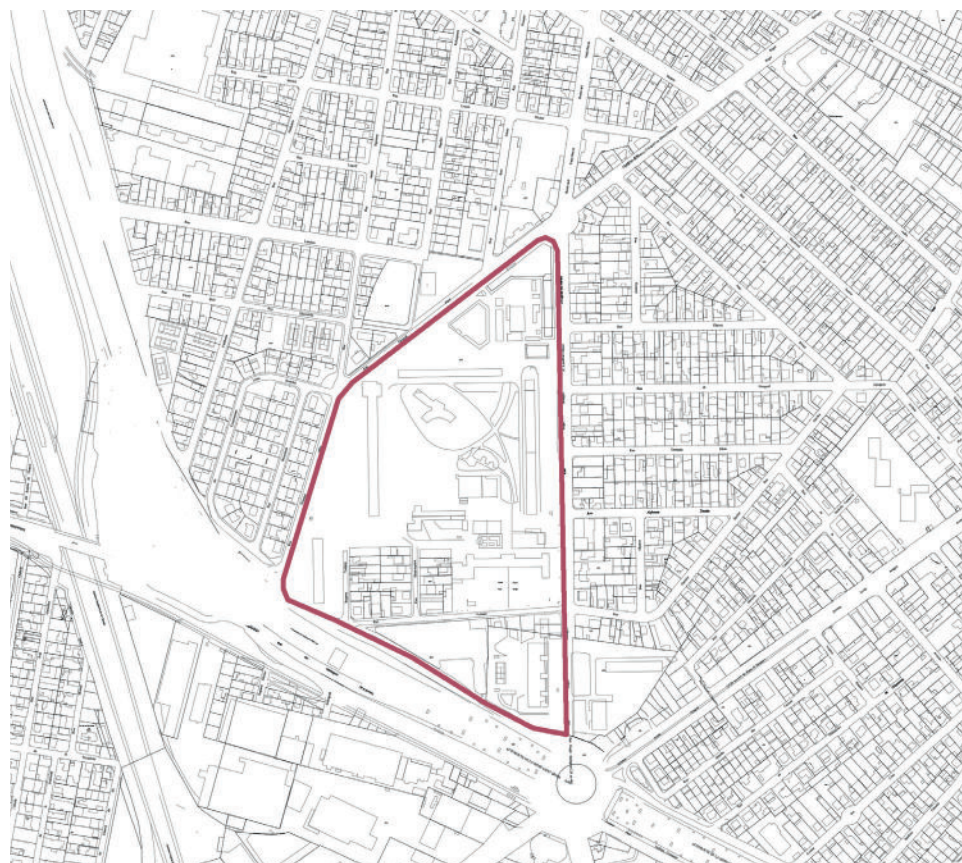


Figure 6 : Périmètre d'action du projet de renouvellement urbain pour la cité Gaston Roulaud, Source Juliette Guyot, 2022

Pour cela, elle souhaite améliorer l'offre des logements existante et y instaurer une mixité, créer un ensemble urbain stratégique en entrée de ville, désenclaver la cité en cassant les barrières physiques et mentales actuelles et enfin, améliorer le cadre de vie par l'amélioration des espaces publics extérieurs et intérieurs.

Ce périmètre d'action peut être considéré comme très restreint puisqu'il ne cherche pas à venir lier cette cité, considérée pourtant comme enclavée, au tissu urbain alentour. En agissant comme cela, avec cette volonté de démolir et re construire et de rendre attractif cette partie de la commune notamment grâce à la proximité des transports (Tramway, Autoroute), le risque peut être de venir re créer une « bulle urbaine » complètement détachée du reste du tissu urbain alentour.

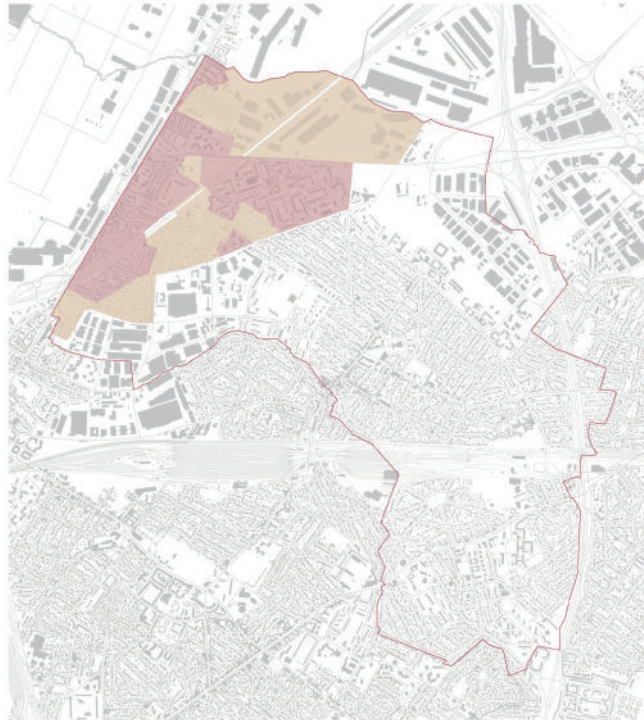
La question se pose alors sur le devenir des habitants actuels de la cité Gaston Roulaud. A la suite de la rénovation urbaine, les loyers vont, selon Leila, mère de famille de trois enfants habitant dans la barre B, doubler et une grande majorité des familles ne pourront pas revenir vivre ici. En fonction de cette re-localisation, nous pouvons nous demander si cette rénovation urbaine en essayant d'instaurer une mixité sociale dans un « quartier » aussi fermé ne va pas, en grande majorité, déplacer les problèmes actuels.

La ville du Blanc-Mesnil comporte, quant à elle, trois quartiers prioritaires qui regroupent en tout 40 % de la population de la ville.

Le Quartier prioritaire nord est donc un sous ensemble du quartier nord déterminé par le PLU du Blanc-Mesnil et la cité des Tilleuls est, elle-même, un sous ensemble de ce quartier prioritaire.

Actuellement la cité des Tilleuls est composée de 2500 logements sociaux regroupant 12 000 habitants (une vraie ville en elle même !), un cinquième de la population du Blanc Mesnil, soit près de 5 personnes en moyenne par appartement.

Cinq bailleurs sociaux se partagent les logements de la cité : Vilogia, Seine-Saint-Denis-Habitat, Emmaüs Habitat et Seqens.



- Quartier nord
- Quartier prioritaire nord

Figure 7 : Quartier Nord et QPV Nord du Blanc-Mesnil, Source Juliette Guyot, 2021

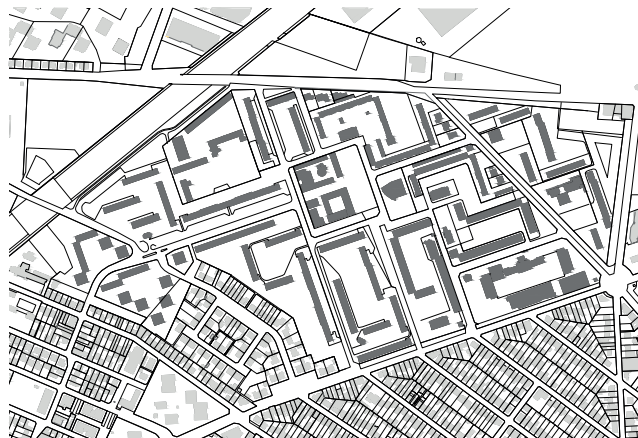


Figure 8 : Plan de la cité des Tilleuls, Source Etudiantes de l'ENSA La Vilette, 2021, Echelle 1/5000

Tandis que la taille de cette cité est bien plus importante que celle de Gaston Roulaud, cette dernière bénéficie de bien plus de services et d'équipements.

L'ANRU souhaite agir au Blanc-Mesnil, à une échelle assez large afin de re valoriser un réel morceau de territoire, situé au centre de deux gares pour le Grand Paris.

Ainsi, contrairement à la cité Gaston Roulaud, le schéma directeur du projet imaginé par l'agence d'architecture et d'urbanisme Xavier Bohl, s'étend sur un tissu urbain bien plus vaste.

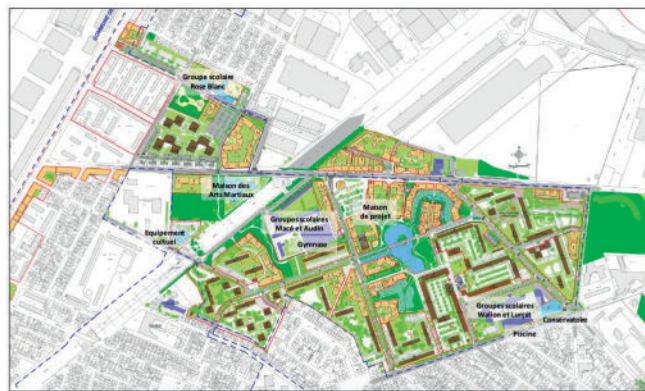


Figure 9 : Schéma directeur du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire nord du Blanc-Mesnil, schéma directeur temps NPNRU, Agence Xavier Bohl, Source dossier de présentation de l'ANRU, 2019



Figure 10 : Schéma directeur du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire nord du Blanc-Mesnil, schéma à très long terme, Agence Xavier Bohl, Source dossier de présentation de l'ANRU, 2019

Dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain, deux équipements ont d'ailleurs déjà été construits afin de commencer à implanter le projet dans le territoire : la maison des arts martiaux, dessinée et réalisée en 2019 par l'Agence d'architecture Basalt qui servira de lieu d'entraînement pour les Jeux Olympiques de 2024.

Le Groupe Scolaire Chevalier Saint Georges (Groupe Scolaire Rose Blanc sur le schéma directeur) qui comporte vingt-trois classes ouvertes aux élèves depuis le 4 janvier 2021 : dix classes maternelles et treize élémentaires. Ce bâtiment a été dessiné par l'agence d'architecture Btarchi et a pour objectif principal, par l'ouverture d'une filière préparant aux classes CHAM (Classes Horaires Aménagées Musique) de favoriser une mixité scolaire et de créer un pôle artistique important avec la création d'un conservatoire à côté.

Les objectifs principaux de cette revalorisation sont la résidentialisation et la densification massive du territoire, avec notamment la démolition de 800 logements dans la cité des Tilleuls, afin d'installer par la suite une mixité du bâti et une mixité sociale ainsi que la redynamisation de ce secteur. Le PLU du Blanc-Mesnil a été retravaillé afin d'autoriser une implantation du bâti plus compacte et des hauteurs graduelles de construction.

Tout comme à Drancy pour la cité Gaston Roulaud, la volonté municipale est de changer l'image que la population se fait de ce secteur nord.

La cité des Tilleuls pourrait être alors considérée comme le coeur du projet de rénovation urbaine. Toute la mobilisation habitante et associative pour ce projet ne se passe d'ailleurs qu'au coeur des Tilleuls, donc à une échelle encore plus réduite, et l'intérêt pour ce futur projet est, même au sein de la cité des Tilleuls extrêmement variable.

Nous avons donc ici présenté, deux stratégies spatiales différentes qui cherchent à répondre à des problématiques similaires.

Il serait intéressant d'analyser les évolutions spatiales et sociales de ces deux villes plusieurs années après la finalisation des projets de renouvellement urbain.

A.3 L'inter-communalité, où quand la ville devient un quartier.

Paris Terres d'Envol, qui rassemble sept grandes villes de la Seine Saint Denis, comporte quatorze quartiers politiques de la ville.

A l'échelle de l'inter-communalité, nous pouvons nous rendre compte de l'échelle de ces quartiers prioritaires par rapport à un territoire plus étendu et nous pouvons nous demander pour certains (Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville à Drancy, Secteur Gare- Aviatc au Bourget, Pont de Bondy - la Sablière - Secteur Sud), comment ils peuvent, avec de telles petites surfaces, répondre à certains objectifs sociaux posés par l'EPT Paris Terres d'Envol : Emploi - Formation- Insertion, Action sociale d'intérêt territorial.

Le rôle général de Paris Terre d'Envol est de garantir, aux différents acteurs concernés, la bonne mise en place des projets et les objectifs fixés avec l'ANRU ainsi que la politique de la ville instaurée dans les contrats de ville du territoire.

Afin de mener à bien ses objectifs, l'EPT apporte des ressources notamment en ingénierie et assure, dans certains cas, la bonne coordination et communication des projets afin « de faciliter l'appropriation des enjeux, faciliter la compréhension des changements en cours et de proposer des réponses acceptables aux yeux de tous les partenaires impliqués ». ¹

1. www.paristerredenvol.fr |

Ces divers exemples de découpages montrent à quel point les villes sont aujourd'hui cloisonnées et qu'il est important de réussir à tisser des liens entre ces différentes entités afin de pallier les grandes inégalités socio territoriales.

Il serait important de confronter les divisions administratives à celles imaginées par les habitants, afin d'éviter de créer de nouveaux déséquilibres liés au renouvellement urbain.

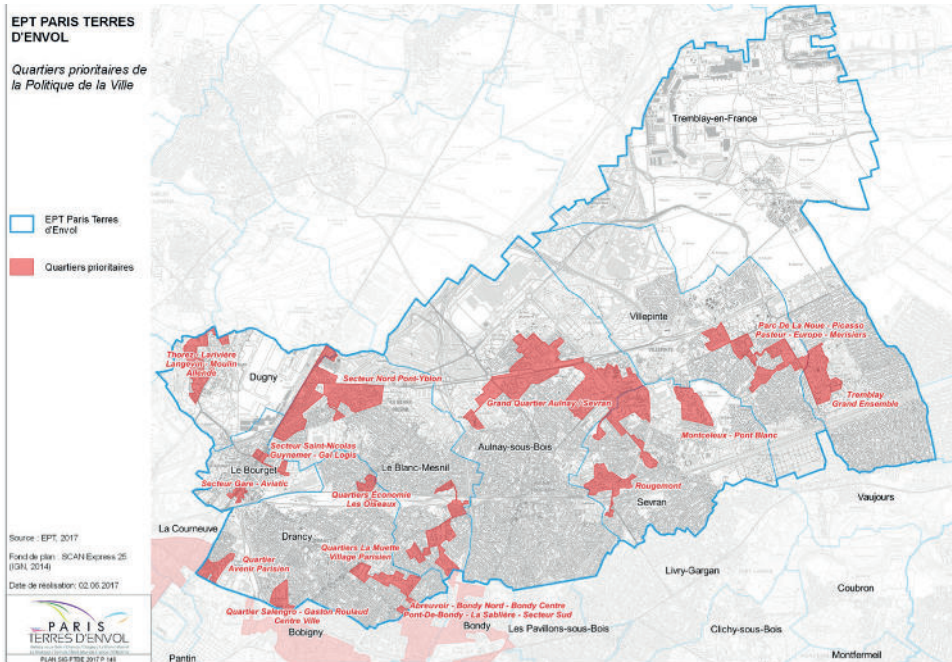


Figure 11 : Carte des quartiers prioritaires au sein de Paris Terres d'Envol, Source EPT, 2017

B Limites perçues par les habitants

L'unité de voisinage est un instrument de planification urbaine diffusé en France à partir des années 50 et qui a été très vite assimilé aux grands ensembles.

L'idée principale était de venir « reconstituer des villages ».1

Seulement, comme l'explique l'auteure, il existe une réelle différence entre le voisinage spatial et social. La langue anglaise utilise d'ailleurs deux mots différents pour ces deux notions : neighborhood and neighboring.

« Il n'est pas certain que les relations du voisinage s'établissent entre voisins rapatriés par le hasard, membres accidentels d'une unité d'habitation, sans arrière-plan historique intervenant dans les vécus. » 2

Les « quartiers » sont les espaces dans lesquels les habitants évoluent, grandissent, ou bien ont évolué et dont les limites peuvent être très personnelles en fonction de critères variés : elles sont alors plus floues et surtout subjectives.

B.1 Le périmètre géographique

Notre quartier peut être tracé grâce à quatre ou cinq piliers et en fonction de la localisation de ces derniers, équivaloir à une rue, un îlot ou bien à une étendue plus importante.

Ces piliers sont les commerces essentiels, les lieux d'éducation pour les enfants, les lieux de loisirs, les services de transports (parking privé ou public, arrêt de bus, station de métro de train...) et le lieu de culte pour certains foyers.

La limite peut alors être considérée comme physique puisqu'elle dépend de constructions fixes et peut être partagée par plusieurs personnes de foyers différents.

1. Hélène Jannié, *Planifier le quotidien. Voisinage à unité de voisinage dans la conception des quartiers d'habitation en France*, 2008

2. Henry Lefebvre, *Introduction à la modernité*, 2008

Ce quartier physique représente alors l'environnement dans lequel les habitants évoluent et construisent leur quotidien.

La délocalisation, destruction de l'un de ces piliers, pourrait venir créer un dérèglement qui viendrait contraindre cette harmonie créée par les habitants.

B.2 Le périmètre ressenti

Un quartier peut également être défini comme le secteur dans lequel on se sent « chez soi », c'est à dire où l'on se sent bien, en sécurité, voir là où l'on a des souvenirs.

Lors d'une de nos permanences du vendredi aux Tilleuls, nous avons pu interroger Anna Maria, une mère de famille de quatre enfants, arrivée dans la cité trois mois auparavant.

Nous l'avons rencontrée avec ses enfants devant le local de l'association des Tiliacs, dans le coeur de la cité. Elle habitait auparavant à Montreuil, puis près de l'hôtel de ville.

Lorsque nous lui avons demandé de nous parler de la cité des Tilleuls, elle nous a rapidement expliqué qu'elle ne s'y sentait pas chez elle, notamment à cause d'une insécurité permanente et que son « quartier de coeur » était au niveau du centre-ville, là où ses enfants sont d'ailleurs restés scolarisés. Elle n' imagine pas les élever éternellement dans ce lieu.

Pour illustrer ses propos, elle nous a alors raconté qu'un jour en descendant sa poubelle elle était tombée sur deux jeunes armés et était alors immédiatement remontée la peur au ventre. Anna Maria interdit ses enfants de se promener seuls dans la cité.

Le quartier peut également être le secteur qui suscite un attachement émotionnel à un lieu et/ ou aux personnes qui y vivent : un voisin, un commerçant, un facteur...

Une des femmes interrogée à l'arrêt de bus de la cité des Tilleuls, mère de famille de 34 ans et qui habite dans la cité de Tilleul depuis 2012, nous a expliqué que son quartier était uniquement son « carré d'habitation ». C'est le seul endroit dans lequel elle a des relations et échanges avec d'autres habitants. Elle nous a ensuite expliqué qu'il existait une réelle fracture entre ces

différents carrés.

Il peut être extrêmement difficile de supporter émotionnellement la destruction d'un lieu auquel on s'est attaché. Un véritable sentiment de déracinement peut alors être développé.

B.3 Le quartier n'est pas forcément le lieu d'habitation.

Il est aussi également possible qu'une personne n'inclut pas forcément son lieu d'habitation dans « son quartier ».

« Son quartier » peut être celui de son lieu de travail dans lequel on passe finalement la majeure partie de son temps, ou bien ses lieux de loisirs, ou encore le lieu d'habitation de son enfance dans lequel on a une majorité de ses souvenirs.

Lors d'une discussion, une autre mère de famille de 34 ans, habitante depuis 2011 aux Tilleuls, expliquait qu'elle était très attachée au centre-ville du Blanc-Mesnil dans lequel elle se sentait extrêmement bien et qu'elle y passait beaucoup de temps. En revanche, elle restait le moins de temps possible à la cité : « Tout est bien sauf les Tilleuls ».

A Drancy, nous avons également pu passer du temps avec des habitants de la barre B de la cité Gaston Roulaud.

Rachida, une des femmes du palier, à la question posée sur les limites de son quartier, a expliqué que ce n'était absolument pas ici, à Gaston Roulaud, qu'elle était dans son quartier, mais plus à côté de la mairie de Drancy, où vit sa maman. Elle aimerait beaucoup y déménager et y scolariser son fils.

Elle se sent comme une intruse à Gaston Roulaud, sauf avec ses voisins de palier qu'elle connaît très bien.

B.4 Le sentiment d'appartenance

Enfin, nous avons également noté que les habitants avaient parfois tendance à définir leur quartier comme l'espace dans lequel ils s'assimilent aux autres et/ ou dans lequel la typologie des habitations des autres est similaire à la leur.

La tranche d'âge peut, par exemple, être un des sentiments d'appartenance à un quartier. Nous entendons bien souvent les termes « quartier étudiant », « quartiers de vieux ».

Lors d'une discussion à ce sujet, une proche a témoigné qu'au moment de son installation, elle ne s'était pas sentie à l'aise dans son nouveau lieu d'habitation du fait de la différence d'âge avec ses voisins aux alentours, bien plus âgés. Puis avec le temps et la découverte de son nouvel environnement, elle s'est peu à peu accaparé son quartier.

A Suresnes, ville des Hauts de Seine, nous parlons du « quartier anglais » en désignant trois rues de la ville constituées de maisons construites dans un certain style architectural.

Ainsi, les résidents sans même se connaître se sentent appartenir à un même groupe.

Lors d'un renouvellement urbain, les limites des quartiers politique de la ville étant très souvent différentes de ce périmètre, car propre à chacun, de nouveaux déséquilibres spatiaux et sociaux peuvent être re créés.

Ce qui peut être considéré comme primordial par une personne dans son quotidien (un commerce de proximité, un square, une fontaine...) peut laisser une autre totalement indifférente, plus attachée aux conditions de circulation et à la proposition de transport.

Les transformations urbaines bénéficieront ainsi forcément toujours plus à certaines populations qu'à d'autres.

Centre-ville, quartier particulier

A nouveau, il n'existe pas de définition stricto sensu de ce quartier particulier qu'est le centre-ville. Ses limites dépendent beaucoup et très souvent du ressenti de chacun. La centralité est majoritairement un construit social plutôt qu'une construction morphologique. ¹

1. Selon le Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques

Il relève cependant très fréquemment de certains critères : l'histoire de la ville, l'implantation de certains services (mairie, espaces verts, lieux culturels et sportifs) et est souvent vu comme le quartier le plus dynamique de la ville.

C.1 Le centre-ville souvent quartier historique

L'histoire a montré qu'une commune se développait en général autour d'une mairie et d'une église, édifices des pouvoirs administratifs et religieux qui constituaient le coeur de village.

Par exemple, Drancy était encore, il y a moins de deux siècles, un village rural constitué de terres agricoles et de mares. Les habitations se situaient à l'emplacement de la mairie actuelle et à la place de l'église Sainte Louise se trouvait l'unique puits d'eau potable du village.

Le développement du centre-ville reflète souvent les évolutions des environnements économiques et sociaux.

A Drancy, cela fut le cas quand les terrains agricoles ont été vendus aux ouvriers parisiens qui ont bâti leur maison comme bon leur semblait car le permis de construire n'était pas obligatoire à cette époque.

Drancy, comme le Blanc Mesnil, sont également devenus des lieux attractifs grâce au développement de la ligne de chemin de fer qui arrivait au centre.

Le centre ville se caractérisait aussi par le lieu où les conditions de vie étaient

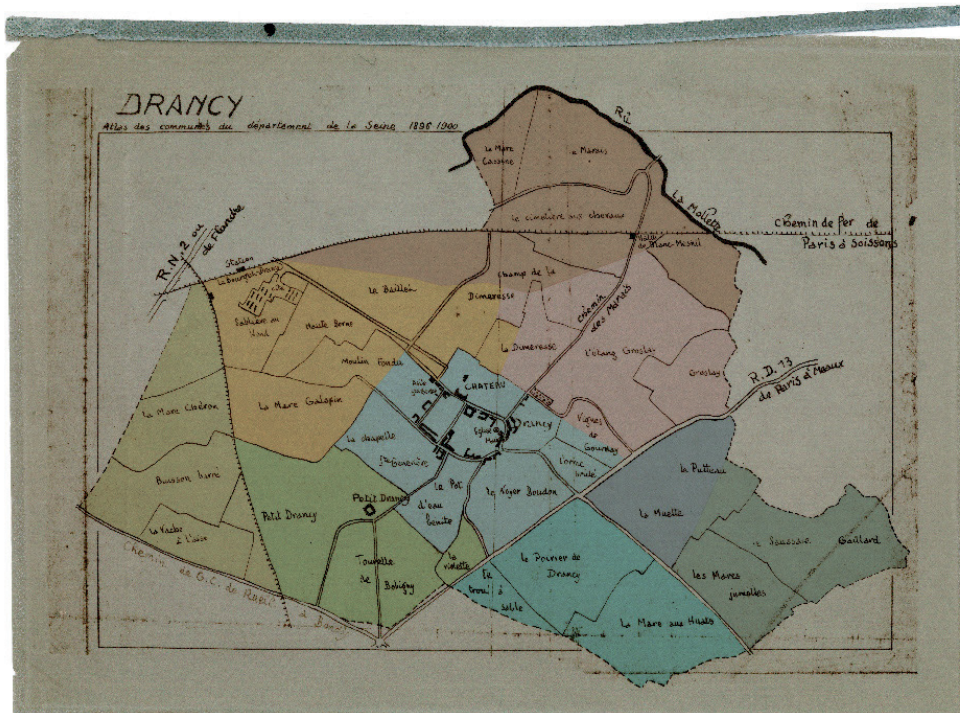


Figure 12 : Carte des lieux-dits de Drancy au XIXe siècle et en couleur, celle de ses quartiers aujourd'hui, Source www.drancy.fr

plus simples : chemins entretenus, accès à l'eau et à l'électricité etc....

Pour le Blanc-Mesnil, le développement de la ville a entraîné le déplacement du centre ville historique au moment de l'industrialisation.

Au début du XIV ème siècle, le hameau du Blanc-Mesnil, renommé le « Vieux Pays », autour de la rue Edouard Renault, est considéré comme le coeur central de la ville.

Tout comme pour Drancy, le Blanc-Mesnil profite ensuite de la création de la ligne de chemin de fer Paris-Soissons en 1858 et de la création de la zone industrielle de la Molette pour se développer rapidement. Les lotissements sont alors construits le long de ce nouvel axe de transport.

L'école-mairie située dans le Vieux Pays est jugée trop petite et est délocalisée à son emplacement actuel, afin que la mairie soit plus proche des citoyens

de sa commune.

Le centre ville redevient tout ce qui gravite autour de cette école-mairie et de l'église Notre Dame du Blanc Mesnil, édifée en 1353, bien plus au coeur spatial du Blanc-Mesnil.



Figure 13 : Photographie de la mairie du «Vieux Pays», © Département de la Seine-Saint-Denis, XIX ème siècle

C.2 Les critères qui permettent de qualifier un quartier de centre ville.

Nous avons vu que le centre-ville était souvent historiquement défini autour des bâtiments considérés comme essentiels, que sont la mairie et l'église. Par extension, le centre-ville accueille les fonctions déterminantes de la ville : commandement, contrôle, coordination et création.

« Lieu de rassemblement et de concentration, un lieu où ce qui se passe est important, un lieu d'action et d'interactions maximales. » ¹

Les citoyens l'identifient donc ainsi.

1. Frédéric Gaschet et Claude Lacour, « Métropolisation, centre et centralité », *La revue d'Economie Régionale et Urbaine*, 2002

A Drancy, le centre-ville est déterminé administrativement au croisement des deux axes routiers principaux nommé les Quatre Routes. Il reprend le modèle de la cité romaine, dans laquelle l'emplacement du forum était déterminé par le croisement des rues principales, le cardo maximus et le decumanus maximus.

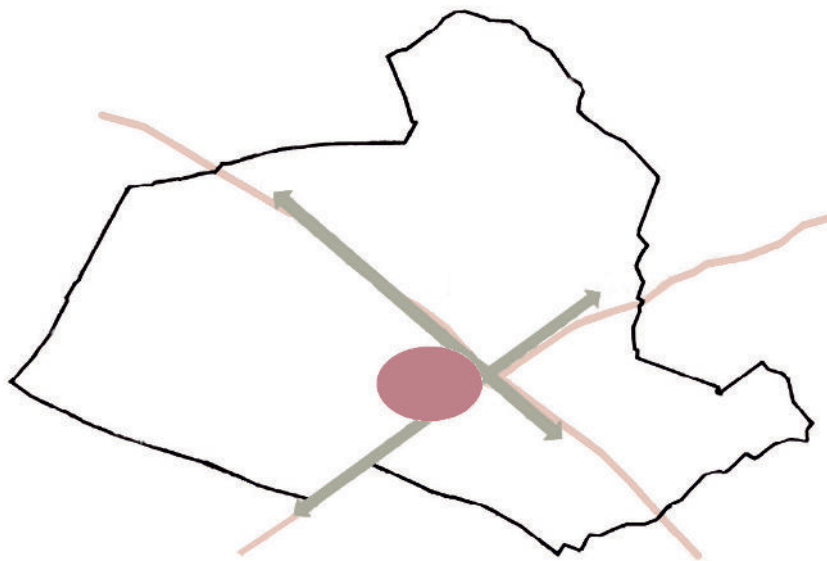


Figure 14 : Schéma du croisement des deux axes principaux de la ville de Drancy, créant le centre-ville, Source Juliette Guyot à partir du PLU de Drancy, 2022

Toutefois, ce pôle est, selon le PLU de Drancy à affirmer d'un point de vue urbain. En effet, même si ce croisement est situé à proximité des services principaux de la ville avec à l'ouest l'Hôtel de Ville et son centre administratif, le château de Ladoucette, l'espace culturel municipal ainsi que la médiathèque intercommunale, Drancy n'est pas organisée autour d'un seul pôle central. ¹

¹. www.urbanisme-pu-ca.gouv.fr

La ville peut être considérée aujourd'hui comme multipolaire et souhaiterait renforcer son pôle principal et ainsi accroître son attractivité.

Une opération de ZAC (Zone Aménagement Concerté) Coeur de Ville a d'ailleurs été menée en 1993 afin de contrôler le développement de ce secteur. Il faudra attendre 2013 pour que le programme immobilier soit livré. Une limite très franche du centre-ville est alors marquée.

L'installation de commerces, l'accès facile par les transports, la présence de parkings sont des critères naturels pour parler du centre ville.

Comme nous le voyons dans le coeur de ville du Blanc-Mesnil, le quartier centre, déterminé dans le PLU, rassemble également les équipements sportifs, l'offre culturelle et des établissements de santé (deux hôpitaux privés), en plus d'être le quartier avec le plus grand marché de la ville et le mieux desservi par les différents moyens de transport.

Au Blanc-Mesnil aussi a été créée par Paris Terre d'Envol une ZAC coeur de ville en juin 2021.

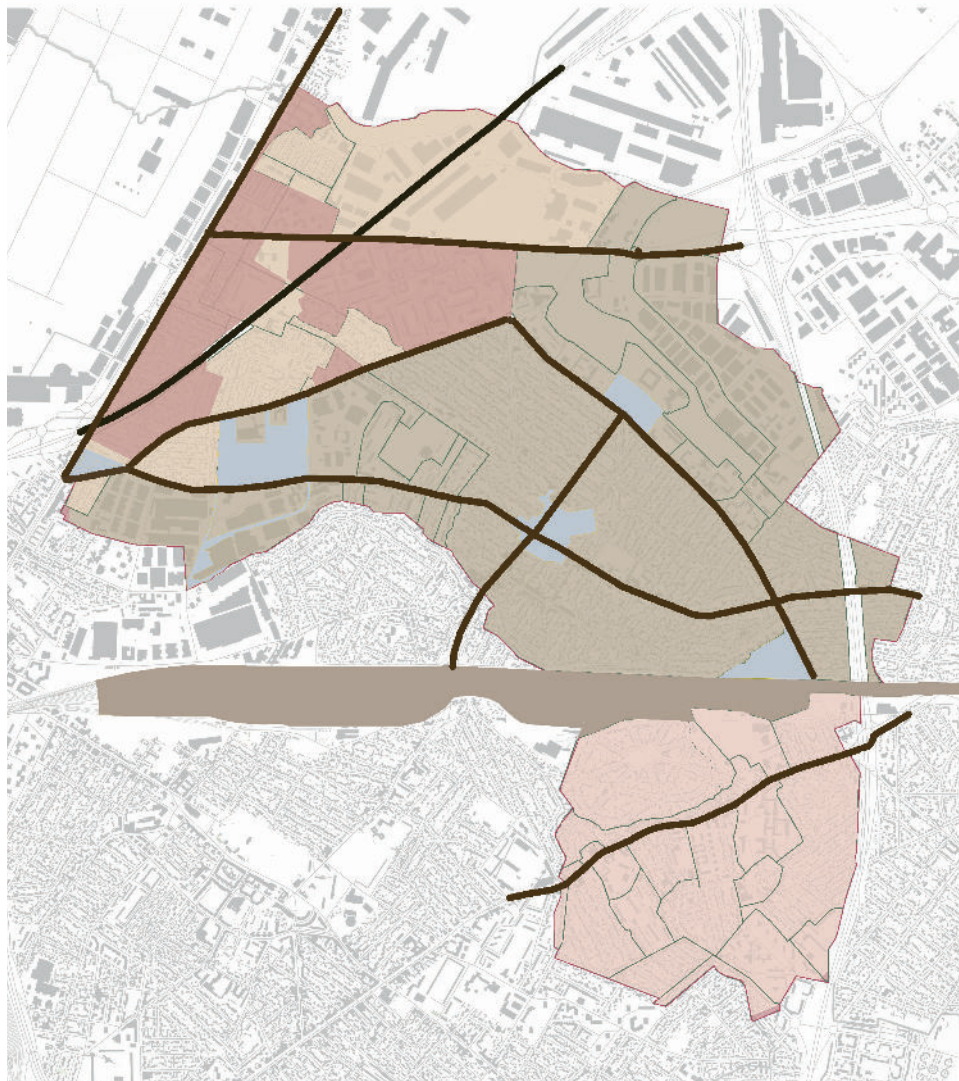
Cependant, encore une fois, la limite du centre-ville peut être variable selon les habitants puisque si nous retenons le critère, très subjectif, du quartier le plus dynamique, elle est alors décorrélée de la situation géographique.

Aux Tilleuls, une des deux mamans de 34 ans rapporte, toujours dans le cadre de discussions, que, pour elle, le centre-ville du Blanc-Mesnil était au niveau des quatre tours, soit au nord du quartier sud, car elle trouve que c'est là que l'atmosphère est la plus agréable !

Comme par exemple, l'illustre cette carte du Blanc Mesnil, les villes sont aujourd'hui extrêmement découpées, selon des critères très variés, issus de l'histoire, des décisions politiques, du tissu urbain, de la population et de l'évolution sociale, des services proposés, du ressenti... alors que les quartiers en fonction des habitants, ne sont pas dessinés sur ce document.

La politique de la ville doit ainsi analyser précisément ces découpages, afin de pouvoir pallier les inégalités socio territoriales sans créer de nouveaux déséquilibres et sans délaissé et ou favoriser certains lieux ou acteurs.

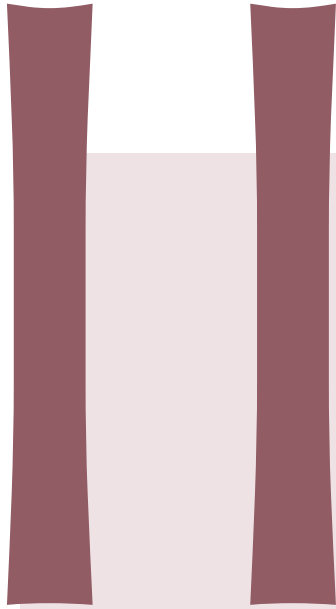
« Que faire donc de ce "puzzle" aujourd'hui, sinon assumer son historicité maintenant, et réfléchir à la façon dont les "pièces" qui le constituent peuvent apprendre à mieux vivre ensemble ? » 1



- Les 3 sous-ensembles du Blanc-Mesnil
- Quartier prioritaire nord
- ZAC
- Rails du RER
- Axes routiers principaux
- Autoroute A1
- Entités du Blanc-Mesnil

0 250 500 m

Figure 15 : Carte du Blanc-Mesnil avec tous ses découpages, Source Juliette Guyot, 2022



Inégalités et hiérarchies urbaines

Aujourd'hui, 56% de la population mondiale vit dans un milieu urbain, soit 4,4 milliards de personnes. Ce nombre devrait doubler d'ici 2050 et cette part d'habitant représentera alors une personne sur sept. ¹

Le risque de voir se creuser des inégalités socio-territoriales s'accroît fortement.

Les inégalités résultent d'organisations sociales, d'images mentales, d'une proposition déséquilibrée des services et peuvent générer une répartition inégale des populations et de leurs ressources.

Se crée alors une forme de hiérarchie entre les différents espaces, entraînant parfois jusqu'à l'enclavement de certains quartiers et certaines populations.

Une fracture entre le centre-ville et périphérie peut se dessiner, le « mieux » n'étant pas toujours le centre-ville !

1. Données de
la banque mondiale

A Qu'est-ce qui rend perceptible les inégalités urbaines ?

A.1 L'organisation sociale

« La diversité des types d'habitats et leurs répartitions dans la ville sont les marques les plus visibles de la séparation des groupes sociaux. Toute ville a ses « beaux quartiers », ses « faubourgs populaires » et ses « quartiers difficiles » pour reprendre une terminologie aussi répandue que contestable. » ¹

La ville est un lieu du social, un « lieu de production, de reproduction et de transformation des relations sociales ». ²

La ville fait cohabiter de manière plus ou moins pacifique et mélangée différents groupes sociaux. Ces groupes peuvent être culturellement et/ou spatialement identifiables.

Comme l'écrit Engin F. Isin, pour comprendre l'organisation sociale des villes, il est nécessaire de distinguer le droit de la ville et le droit à la ville, notion évoquée pour la première fois, en 1968, par Henry Lefebvre.

Le principe de citoyenneté relève du droit de la ville, qui dépend de cinq thèmes : la loyauté, la vertu, le civisme, la discipline et la subsidiarité.

Le droit à la ville est, lui, un « droit à la vie urbaine, à la centralité renouvelée, aux lieux de rencontres et d'échanges, aux rythmes de vie et emplois du temps permettant l'usage plein et entier de ces moments et lieux. » ³

Il dépend, lui, de quatre nouveaux thèmes qui sont l'autonomie, l'appropriation, la différence et la sécurité.

Le droit à la ville apporte alors une nouvelle dimension, celle de l'implication des habitants dans la mise en place de l'urbain.

1. Yankel Fijalkow, « La ville, phénomène de sociologie », *Sociologie des villes*, 2013

2. Engin F. Isin, « City. State: Critique of Scalar Thought », *Rue Descartes*, 2009

3. Henry Lefebvre, *Le droit à la ville*, 1968

Henry Lefebvre explique que les citoyens doivent prendre part dans les décisions et pouvoir « penser la vie de quartier et la vie en ville. »

La ville est ainsi un produit social, également économique mais structuré principalement selon le coût du foncier.

Comme l'explique Yankel Fijalkow, les valeurs immobilières influent aujourd'hui totalement sur la répartition des groupes sociaux et des activités économiques dans les villes. ¹

A chaque habitat, en fonction de son type et de sa localisation, nous pouvons rattacher facilement un profil socioprofessionnel.

Aujourd'hui, si le logement est situé dans un centre-ville jugé dynamique et attrayant ou bien à proximité d'un établissement prestigieux, d'une gare de transport ou d'une nouvelle ligne de métro, sa valeur augmentera alors drastiquement et l'accès à ce logement devient très sélectif.

La valeur du foncier empêche alors la création de logements collectifs sociaux dans ces zones et ces derniers sont plutôt construits dans des secteurs moins valorisés, dépourvus d'aménités urbaines.

Nous assistons de fait à une spatialisation des groupes sociaux et ainsi à la création d'inégalités socio-territoriales.

Dans un de ses textes, Anne Lambert interroge, entre-autres, Monsieur Charvet qui explique qu'il serait possible pour la ville de Cergy, comme dans beaucoup d'autres villes, d'associer des zones entières de la ville à une strate sociale. ²

Yankel Fijalkow ajoute que les moyens économiques d'une ville dépendent essentiellement des ressources de leurs citoyens et de leur pouvoir à consommer des biens et des services. Cela creuse ainsi les inégalités territoriales.

A Drancy et au Blanc-Mesnil, les profils socio professionnels les plus représentés sont les personnes sans activité (respectivement 23,5 et 25,5 % en 2019), les employés (respectivement 21,6 et 21,7% en 2019) et les retraités (respectivement 17,5 et 16,8% en 2019). ³

1. Yankel Fijalkow, « La ville, phénomène de sociologie », *Sociologie des villes*, 2013

2. Anne Lambert, *Des Pionniers » prisonniers : immobilités résidentielles et déclassement social des pavillonnaires en ville nouvelle*, 2012

3. L'INSEE, 2019

Ces deux villes disposent d'assez peu de ressources et le développement urbain peine à sortir de cette homogénéité sociale. Nous pourrions presque considérer ces deux villes comme étant enclavées dans un groupe social.

Le Blanc-Mesnil cherche aujourd'hui, grâce à de nombreuses nouvelles constructions et notamment la poursuite du développement de sa ZAC coeur de ville, à casser cette barrière sociale. Elle souhaite pour cela changer l'image de la ville afin de l'ouvrir à de nouvelles populations, aux profils socio professionnels différents, et d'ainsi la désenclaver.

A.2 L'image mentale

En psychologie, l'image mentale est l'acte de se représenter mentalement des états sensoriels, ceux-ci pouvant être de différentes natures : visuelle, olfactive, auditive, gustative, perspective. ¹

1. www.solutionsandco.com

Nous pouvons parler d'image mentale lorsque nous visualisons notre propre représentation et non pas l'image réelle du lieu.

Selon Kevin Lynch, dans *L'Image de la cité*, nous pourrions parler de bon urbanisme si les citoyens partageaient largement l'image mentale qu'ils ont de leur environnement.

« L'urbanisme peut interférer dans la transformation de l'image d'une ville, mais celle-ci dépend d'abord du comportement et des perceptions d'une multitude d'individus. » ²

2. Kevin Lynch, *L'image de la cité*, 1960

Cette perception évolue en plus dans le temps : les quartiers prioritaires et plus spécifiquement les grands ensembles véhiculent aujourd'hui souvent une image négative.

Alors que cette forme d'habitat a été un symbole de renaissance et de nouveauté développée durant la période des Trente Glorieuses, post deuxième guerre mondiale, elle a finalement très vite été décriée.

« Ainsi, les symboles de modernité d'une époque peuvent devenir symboles d'archaïsme pour une autre; cela semble le cas pour les constructions industrielles « fordistes » ou les grands ensembles résidentiels fonctionnalistes. » ¹

1. Jérôme Monnet, « Les dimensions symboliques de la centralité », *Les cahiers de géographie du Québec*, 2000

Effectivement, lors de leur conception, les grands ensembles sont imaginés comme une nouvelle manière d'habiter. Il s'agit de concevoir des bâtiments adaptés au nouveau cadre de vie de l'homme contemporain qui représente un idéal type.

Pour cela, sont pensés des espaces géométriques qui permettent de faire cohabiter habitat, travail, loisir et circulation.

L'unité de voisinage est un instrument de planification urbaine élaborée aux Etats Unis à partir des années 1910 et qui s'affirme en France à partir des 1945. Elle est très vite affiliée aux grands ensembles et est pensée comme si elle pouvait instaurer des relations de sociabilité.

Les grands ensembles sont alors mis sous les projecteurs et véhiculent l'idée d'une « planification intégrale du bonheur. » ²

2. Dominique Gauthey, *Les archives de la reconstruction*, 1997

Seulement, au fil des années, les usagers souhaitent finalement fuir la masse, la promiscuité et cette forme d'habitat perd alors de la valeur.

Cette évolution pousse, Pierre Guichard, ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement, du Logement et du Tourisme, à signer, en mars 1973, une circulaire afin de lutter contre la ségrégation sociale par l'habitat. Pour cela, il met en place une politique visant à freiner le développement de cette forme d'habitat jugée désormais obsolète.

Aujourd'hui, les termes utilisés pour désigner ces objets architecturaux, qui sont également définis comme des formes urbaines, sont nombreux et souvent révélateurs de cette nouvelle représentation mentale.

Dans un premier temps, ils ont été désignés comme « grands ensembles », cela depuis les années 1930, de part leur forme architecturale constituée de barres et de tours.

Ce terme est désormais utilisé car il souligne une architecture particulière, marquante dans le paysage.

« par son irréductible étrangeté et son insularité dans le paysage comme dans les représentations ».¹

1. Alexandre Fourcaut,
« Le cas français à
l'épreuve du compara-
tisme », *Le Monde des
grands ensembles*, 2004

Selon le dictionnaire français Larousse, le mot cité peut avoir plusieurs significations.

La première est, dans l'antiquité une communauté politique dont les membres s'administraient eux-mêmes.

La deuxième est, « une agglomération formant un ensemble homogène, une unité historique, architecturale... ».

La troisième est, le « quartier le plus ancien de quelques villes » et dans ce cas le mot s'écrit avec une majuscule et enfin la quatrième, donne une synthèse : une cité est un « nom donné à des ensembles d'immeubles, de maisons formant un tout homogène ou ayant une même destination. »

Il est intéressant de relever la deuxième signification qui introduit la notion d'homogénéité pour parler aussi bien du bâti que des habitants.

Cela entérine, d'une certaine façon, une perte d'individualité des habitants et un manque de mixité dans ces ensembles.

« Or, le choix des mots pour désigner ces quartiers n'a pas qu'un effet descriptif : il produit en retour des effets réels sur ces territoires, contribuant à l'orientation des politiques publiques les concernant. »²

2. Pierre Gilbert,
« Ghetto, relégation, ef-
fets de quartier. Critique
d'une représentation des
cités », *Métropolitiques*,
2011

Nous pouvons même imaginer qu'une politique de la ville peut aller jusqu'à orienter l'opinion public afin d'imposer une image mentale commune et de faire acter plus facilement les projets urbains prévus.

Selon Maxime Pomerol, ancien salarié de l'association APPUII, le journal communal du Blanc Mesnil décriait régulièrement dans ses éditos la cité des Tilleuls, dont l'image mentale « en prenait alors un coup » selon ses dire.

Aujourd'hui, une image sombre est ainsi collée à ces grands ensembles que l'on associe vite, entre autres, aux trafics de drogues.

Pourtant, nous observons qu'il existe de nombreuses ressources bâties comme les écoles, les commerces, mais également sociales avec de multiples associations culturelles et d'entraides.

B Conséquences sur la répartition et les mouvements de la population

B.1 Les phénomènes de ghettoïisation

« Y a-t-il ou non des « ghettos » en France ? »¹

1. Pierre Gilbert, « Ghetto, relégation, effets de quartier. Critique d'une représentation des cités », *Métropolitiques*, 2011

Aujourd'hui, dans l'imaginaire collectif, les grands ensembles, sont souvent stigmatisés en étant qualifiés de ghettos ce qui signifie qu'ils sont considérés comme totalement enclavés, sans mixité sociale.

Historiquement, les ghettos désignaient les quartiers au nord de l'Italie dans lesquels vivaient, plus ou moins librement, des personnes de confession religieuse juive. Désormais, ce terme s'applique plus généralement à des lieux où des minorités vivent à l'écart de la société ou bien à des espaces renfermés sur eux mêmes habités par des groupes dans des conditions plutôt marginales.²

2. Dictionnaire Larousse, 2022

Le terme « ghetto » apparaît en France dans les années 80 après d'importantes violences urbaines, puis se diffuse dans le pays dans les années 2000 pour désigner « les conséquences néfastes de la ségrégation spatiale sur la santé, la réussite scolaire ou l'insertion professionnelle. »³

3. Armand Colin, *La ghettoïisation en France : « critique d'une représentation des quartiers »*, 2016

Cette appellation, qui découle de l'image mentale, risque d'orienter les politiques de la ville.

Avant d'utiliser ce terme, il convient de rappeler les deux théories qui lui sont propres : tout d'abord la relégation spatiale des populations dans ces quartiers et les effets de quartier.

Or aujourd'hui, il est compliqué de mesurer ces deux critères pour définitivement qualifier un secteur de ghetto.

Toutefois, nous pouvons nous interroger sur certains grands ensembles, qui peuvent être considérés comme des ghettos ethniques.

Nous pouvons prendre l'exemple du développement de Val Fourré, un grand ensemble à Mante-la-Jolie, qui a été construit en 1965 et dans lequel se sont, dans un premier temps, installés des Yvelinois. En 1980, avec l'explosion du pavillonnaire, toutes ces familles ont déménagé dans ces nouveaux modèles d'habiter. Un chassé croisé a alors eu lieu avec des populations africaines venues s'installer à Val Fourré pour travailler dans les usines Renault de Flins sur Seine.

Ces mobilités résidentielles ont été encouragées par l'Etat afin de remplir ces cités vidées. ¹

| 1. Kevin Badeau, 2021

De plus, le « vivre entre soi » n'est pas, comme il l'est pensé, une volonté unique des classes dites supérieures. En effet, souhaiter habiter dans un environnement familial proche des réseaux familiaux et amicaux est également une caractéristique des classes populaires.

Louis Wirth, sociologue américain définit d'ailleurs les ghettos comme la « formation sociale naturelle qui permet à un groupe qui vient de s'installer récemment d'amortir le choc migratoire ».

Et enfin, les grands ensembles, de par l'organisation spatiale et morphologique des bâtiments qui créent une véritable barrière physique et donc un milieu renfermé sur lui même, peuvent évoquer la relégation spatiale propre au ghetto.

En outre, leur localisation urbaine, souvent en périphérie de la ville, les place à l'écart. Ils sont donc peu traversés par les passants qui n'y habitent pas.

Cet isolement peut également être accentué, encore une fois par l'image souvent négative que ces lieux renvoient, qui génère une certaine crainte de les traverser, et qui engage à les contourner.



Figure 16 : Schéma d'accès de Gaston Roulaud, Source Juliette Guyot, 2023

B.2 Les « effets de quartier »

« On dit qu'il existe un « effet de quartier » lorsque le fait d'habiter un quartier donné induit un changement net dans les trajectoires des individus. Ces effets peuvent être liés à l'influence des groupes sociaux, aux ressources du quartier ou encore à la perception que les individus ont de leur quartier. » ¹

1. Noémie Houard et Pauline Annerel, *Note d'analyse du Centre d'Analyse Stratégique*, n° 24, 2011

Anna Maria habitante des Tilleuls au Blanc Mesnil : « Changez tout, vous verrez en deux mois ça reviendra pareil (les mêmes galères, les mêmes comportements). »

Anna Maria exprime ainsi, comme mentionné auparavant, les limites du pouvoir de l'architecture et de l'urbanisme face aux comportements et mentalités des individus.

La ville est un ensemble de dynamiques sociales qui se fabrique par l'action habitante. ²

2. Mathias Lecoq, 2019

Le quartier peut être vu comme un sas d'entrée dans la ville qui favorise le processus d'intégration sociale.

Il peut être perçu, dans certaines situations, comme un écosystème dans lequel les individus agissent les uns sur les autres. C'était d'ailleurs l'objectif pour certains grands ensembles qui ont été conçus sur la base de l'unité de voisinage avec des services de proximité à disposition.

Nous parlons d'effets de quartier positifs ou négatifs selon l'image globale véhiculée par le quartier, l'entente globale entre chacun et les services proposés qui vont pousser ou non chaque individu vers le haut.

Dans de nombreux pays, comme le mentionne le Centre d'Analyse stratégique, les quartiers défavorisés, où il serait important de remettre en place une mixité sociale, ne sont d'ailleurs pas identifiés par des valeurs exactes (comme avec le seuil de pauvreté en France), mais par la localisation des effets négatifs causés par les quartiers.

Malgré le manque d'études à propos de ce sujet, il a été démontré que ces effets de quartier pouvaient avoir des effets sur les performances scolaires, les parcours professionnelles, la présence de délinquance et sur le bien être global des résidents.

Il existe pour cela différentes théories regroupées en une grande, la théorie de la contagion sociale.

Gabriel Tarde, sociologue et psychologue français de la fin du XIXe siècle parle de contagion imitative en expliquant que le principe même d'une société bien formée est l'adoption par tous les individus des mêmes comportements, pensées et idées au fur et à mesure du temps passer ensemble. ¹

1. Gabriel Tarde, *Les lois de l'imitation - Etudes sociologiques*, 1913

Nous pouvons avoir tendance à imiter l'autre afin de s'intégrer.

Cette théorie exprime alors, les différentes influences possibles qui viennent créer ces effets de quartier. Comme l'explique Gabriel Tarde, il y a celles que peuvent avoir des groupes formés de par au moins une caractéristique commune sur le comportement de personnes plus jeunes. Cela peut être également lié au rôle de modèle qui peut être attribué aux adultes, personnes plus âgées (théorie de la socialisation collective). Enfin, comme mentionné auparavant, les institutions (scolaires, professionnelles, commerciales, sociales...) peuvent également influencer sur ces effets, comportements.

A cause du manque d'études, nous avons cependant aujourd'hui quelques difficultés à distinguer ce qui est vraiment lié au quartier ou bien à l'entourage familial, éducatif ou encore amical.

Et comme l'explique Maryse Marpsat, statisticienne et sociologue française, ces théories et principes ne sont pas uniquement liés au quartier, mais sont souvent l'illustration de problématiques plus globales liées à la pauvreté et à l'exclusion.

« La vie est donc faite de changements plus ou moins brusques qui viennent perturber l'ordre d'une répétition incessante qui constitue la trame du lien social ». ²

2. Gabriel Tarde, *Les lois de l'imitation - Etudes sociologiques*, 1913

Si l'on revient aux grands projets de renouvellement urbains, un des enjeux majeurs est aujourd'hui de venir justement, avec ces grandes transformations, perturber ce lien social quand il est jugé négatif, de venir désenclaver ces quartiers qui peuvent parfois jusqu'à être considérés comme des ghettos.

Seulement, cela peut aussi venir briser des équilibres positifs mis en place et qui auront du mal à ré émerger ailleurs, dans un autre contexte.

B.3 Les mobilités résidentielles pour assurer le re équilibrage du parc social

Il est souvent retenu que pallier les inégalités socio territoriales passe par une meilleure répartition des populations sur l'ensemble de la ville. La force publique peut agir pour cela, si le parc de logements sociaux est réparti régulièrement dans la ville et grâce à une gestion réfléchie de l'attribution des logements.

Les stratégies de relogements sont, par conséquent, pensées afin de favoriser les mobilités au sein des villes et d'éviter le clivage de certaines populations. Ces mobilités ont pour objectif d'entamer des parcours d'insertion plus globale.

Une autre action possible envisageable pour favoriser la mixité sociale et donc réduire les inégalités socio territoriales est d'encourager la construction de logements privés : c'est aujourd'hui une des conditions de validation d'un projet par l'ANRU, qui recherche la densification des quartiers avec entre autre la construction de ce type de logements.

A Drancy, il est par exemple prévu, pour Gaston Roulaud, que 700 logements sociaux soient détruits, remplacés par 683 logements sociaux et 675 logements privés. ¹

| 1. www.drancy.fr

«L'objectif est de diversifier l'offre proposée aux Drancéens et de répartir le logement social de manière équilibrée dans la ville, explique le bailleur.

Cette diversification permettra de construire une véritable mixité sociale et favorisera la réussite scolaire de tous. » 1

Seulement, tous les actuels locataires ne pourront pas rester vivre à Gaston Roulaud par manque de place ou bien de moyens.

Il a été indiqué aux actuels habitants qu'à la suite des transformations de la cité Gaston Roulaud, les loyers doubleront. Ils vont alors être pour la plupart contraints de déménager dans d'autres résidences de l'OPH réparties dans Drancy.

Au Blanc-Mesnil, dans le cadre du projet de rénovation des Tilleuls, il est prévu de démolir 413 logements sociaux et de les re localiser ailleurs dans la ville. 2

Est-ce que déplacer ces personnes dans des résidences ciblées est une réelle solution pour promouvoir la mixité sociale ?

Comme cela est écrit sur le site internet de l'ANRU, pour la cité Gaston Roulaud, « « Déménager peut être vécu, par certains, comme un bouleversement. Nous sommes à leur écoute et les accompagnons au mieux», explique-t-on à l'OPH. »

En effet, le re équilibrage social va plus loin dans les esprits, puisqu'il influe sur le parcours résidentiel, très souvent assimilé au parcours social. Le parcours résidentiel doit alors être constitué, dans l'esprit collectif, d'étapes qui garantissent une amélioration, afin d'éviter un sentiment de déclassement.

« Leur sentiment de déclassement s'enracine aussi dans la comparaison avec les anciens voisins ou amis qui sont partis, ayant connu à mesure de la progression de leurs revenus une trajectoire résidentielle ascendante ». 3

3. Anne Lambert, *Etre déclassé ou se sentir déclassé ? Etude des mobilités sociales et résidentielles des pavillonnaires de classes moyennes à Cergy*, 2012

Anne Lambert prend ici l'exemple des habitants des zones pavillonnaires de la ville de Cergy.

Aujourd'hui, de nombreuses personnes s'identifient à leur logement et s'ac-

crochent à l'image sociale qu'il renvoie, via le quartier ou via le type d'habitat.

Certains citoyens s'offusquent de voir des logements sociaux se construire à côté de leurs logements, à cause de l'image que cela pourrait renvoyer de leur quartier et parfois ce sont même les villes, comme celle de St Maur des Fossés qui préfèrent payer une amende plutôt que de faire construire le pourcentage minimum de logements sociaux dans leur ville.

Selon une étude de l'Observatoire National des Zones urbaines sensibles publiée en 2005, entre les années 1990 et 1999, 61% des habitants des zones urbaines sensibles (contre 51 % en moyenne dans les autres zones) ont déménagé vers des zones résidentielles plus valorisées.

Un autre sujet est d'attirer de nouvelles populations dans ces ilots transformés. Il existe pour cela des conditions fortes. Il est d'abord primordial de qualifier le nouveau quartier, ses nouvelles fonctions urbaines au sein du territoire dans lequel il s'inscrit. ¹

Puis au niveau des logements, comme nous pouvons le voir avec le programme très défini du futur parc résidentiel de Gaston Roulaud, il est nécessaire d'exprimer clairement la transformation prévue et donc les futurs profils sociaux attendus.

Pour attirer ces nouveaux profils, sont mis en avant, ce qu'apportent les rénovations/ constructions prévues, les dynamiques du marché local de l'habitat, les dynamiques sociales...

« Ces nouvelles constructions (...) doivent en effet participer à la « banalisation » de ces quartiers. Et la nouvelle offre de logements (...) concourir à la « mixité sociale. » ²

Cependant, avec ce découpage par nature de logement, nous risquons de voir des nouvelles barrières physiques se créer et ainsi de voir émerger une sorte d'« élite locale ».

C'est ici que nous observons la limite du pouvoir de l'urbanisme et de l'architecture qui ne parviendront pas à déclencher à eux seuls une mixité sociale, s'il n'y a pas de volonté de la part des habitants.

1. ANRU, *Ré équilibrer l'occupation du parc social : une occupation du parc social ré équilibrée par les attributions et le relogement dans le cadre des projets de renouvellement urbain*, 2021

2. Pierre Gilbert, « Promouvoir l'accès à la propriété dans les cités HLM », *Savoir Agir*, n°24, 2013



Fracture entre centre-ville et périphérie

C.1 Le centre ville, vitrine favorisée de la ville

Comme évoqué précédemment, le centre-ville peut être défini grâce à la concentration de certains équipements dans un périmètre proche qui viennent alors créer une centralité.

De ce fait, le centre propose fréquemment une offre qui n'existe pas ailleurs dans la ville (équipements, commerces, services...) et selon Jacqueline Beaujeu Garnier, géographe, une offre plus prestigieuse pour une clientèle plus exigeante.

Le centre peut également être une vitrine visuelle de par son architecture. Comme précédemment noté, il est lié à l'histoire de la ville et regroupe de ce fait les bâtiments historiques avec un intérêt architectural et patrimonial.

Dans plusieurs villes en périphérie de Paris, le centre ville est marqué également par des immeubles de style Haussmanien qui permettent une forte homogénéisation esthétique.

Puis avec la reconstruction et l'étalement des villes au fur et à mesure depuis la fin de la seconde guerre mondiale, les styles architecturaux ont été bien plus diffus, marquant encore plus cette scission avec le « centre ville historique ». On ne retrouve plus ce repère visuel très marqué.

En outre, un nouveau bâtiment public construit dans le centre-ville, aura sûrement une architecture plus contrôlée voir plus marquante pour devenir un bâtiment phare.

Enfin, une attention très particulière, voire même parfois démesurée, peut parfois être portée par les politiques sur le bon entretien et la valorisation des centre-villes au dépend d'autres quartiers.

Par exemple, dans de nombreuses villes, les illuminations de Noël vont être seulement installées dans « le centre-ville ».

Les limites de ce quartier sont alors spatialement inscrites.



Figure 17 : Evolution de l'architecture des immeubles en partant du centre ville de Levallois-Perret, Source Juliette Guyot, 2023

C.2 Les déséquilibres urbains

Des centres secondaires peuvent également se développer autour d'un équipement en particulier, comme par exemple des gares. Celles-ci, construites plus récemment par rapport au développement de la ville, sont souvent situées en dehors du centre historique. L'accès aux transports est aujourd'hui un privilège et devient ainsi un des facteurs de déséquilibre urbain.

Des nouveaux points dynamiques sont ainsi créés.

Si cet équipement est primordial pour certains habitants, il devient alors leur propre centre, celui autour duquel ils gravitent.

Toutefois, ces espaces seront considérés par la ville davantage comme des pôles plutôt que des centres car comme l'expliquent Sonia Lavadinho et Bernard Lensele, une juxtaposition d'équipements ne suffit pas pour créer un centre, le lien entre tous est primordial.

Mais cependant, cela peut générer de véritables déséquilibres de fréquentation et d'intérêt. Par exemple, dans différentes villes péri urbaines, les centres villes ont tendance à être délaissés par certaines populations parce que finalement moins pratiques.

A Bagneux, ville située dans le département des Hauts de Seine, de nombreux cadres sont venus s'installer depuis les années 2000 : 2958 en 2007 et 4157 en 2017.¹

1. Selon l'INSEE |

Ils cherchent à se loger près du centre francilien tout en bénéficiant de moyens de transports faciles mais surtout de logements plus grands et parfois d'espaces extérieurs privés. Or ces deux derniers critères ne se trouvent plus dans les centres villes qui sont déjà souvent très denses et figés. Ils viennent alors créer ces nouveaux pôles de ressources plus en périphérie de la ville.

Une nouvelle nécessité apparaît alors dans les politiques de la ville, celle de revitaliser ce centre ville.

Avec cette création possible de polycentrisme, se développe alors une hiérarchie des centres.

Sebastien Sües décompose cette hiérarchie en trois types : la hiérarchie fonctionnelle, instaurée par l'implantation des organisations dirigeant les actions économiques. La hiérarchie sociale qui se traduit par la localisation des différents niveaux et modes de vie et celle symbolique, due à la monumentalité de bâtiments phares et à la mise en place de certains programmes comme des universités, musées, palais...¹

Pour ce dernier point, nous pouvons d'ailleurs parler de centralité sociale et revenir à cette idée d'image sociale. Ces lieux (musées, galeries, palais...) peuvent n'être que ponctuellement visités, parfois par une seule catégorie de population, voire pas du tout, mais de par leurs programmes, rayonnent et participent à la création de cette centralité. Nous revenons alors vers cette idée de prestige.

« La combinaison des hiérarchies de la fréquentation et de la représentation détermine donc la centralité sociale d'un lieu. »²

Sebastian Sües pose alors une question :

« Comment gérer le fonctionnement des grands centres directionnels, tout en préservant la capacité d'appropriation de l'espace commun par les groupes les plus variés de la population? »

Ainsi, que ce soit uniquement dans les esprits ou bien visuellement identifiable, indéniablement des inégalités et des hiérarchies existent aujourd'hui. Elles peuvent entraîner jusqu'à l'enclavement de certaines populations, que ce soit selon des critères d'origines, de codes sociaux, de types d'habitats...

Une fois que ces zones hiérarchisées sont établies que cela soit par l'image mentale ou bien par des faits objectifs et perceptibles, il peut être difficile de s'en défaire. Il devient essentiel dans le cadre de toutes les stratégies urbaines, d'aborder le décroisement de ces différents secteurs afin de palier les inégalités socio territoriales.

1. Sebastien Sües, *Centralités secondaires d'agglomération : quels sont les facteurs nécessaires à leur développement ?*, Maîtrise universitaire des sciences en géographie, Université de Lausanne, 2014

2. Jérôme Monnet, «Les dimensions symboliques de la centralité», *Cahier de géographie de Québec*, 2000



Stratégies urbaines et sociales

« Depuis 15 ans, l'ANRU est investie d'une mission : changer la vie des 5 millions d'habitants des quartiers français qui concentrent les difficultés sociales et urbaines les plus fortes. »¹

Afin de mener à bien ces grands projets de rénovation urbaine et surtout de les faire accepter par les usagers, les institutions mettent en place différentes stratégies ; celles-ci peuvent être de tout ordre, que ce soit de l'implication des habitants aux décisions architecturales choisies.

Nous voyons en effet apparaître des « villages urbains » qui cherchent à créer une nouvelle atmosphère et surtout une nouvelle image de ces quartiers transformés.

Une des particularités communes aux projets de rénovation urbaines des Tilleuls au Blanc-Mesnil et de Gaston Roulaud à Drancy, est qu'ils sont tous les deux portés par leur municipalité respective. L'ANRU n'intervient donc qu'à minima dans leur mise en place. Et ces deux projets deviennent par conséquent très politisés.

1. L'ANRU, *L'urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain*, Boîte à outils pour la mise en œuvre de projets d'occupation temporaire, 2021

A

Stratégies de l'ANRU

L'ANRU a constitué une docuthèque importante expliquant tous ses domaines d'action. Pour favoriser la mise en place de ces grands projets de renouvellement urbain, l'ANRU et ses partenaires ont recouru à différents outils.

A.1 La participation habitante

Comme l'affirme Emile Durkheim, sociologue français de la fin du XIXe siècle, un individu ne peut être considéré comme intégré à la vie de son groupe d'appartenance que s'il participe aux activités collectives qui structurent l'identité du groupe. Ces activités intègrent l'implication dans la vie de quartier et dans sa transformation.

Avant l'époque du développement industriel, les villes étaient organisées autour de la participation citoyenne aux activités de la communauté.

Puis, avec le développement de l'industrie et les plus grandes facilités d'échanges et de mobilités entre les villes, il a été décidé de proposer aux citoyens d'avoir désormais un pouvoir décisionnel à l'échelle nationale. Seulement, pour des raisons organisationnelles, il a fallu rajouter des personnes intermédiaires entre les citoyens et les décisions finales, ce qui a finalement créé une distance. Les membres de la communauté ne pouvaient alors plus participer directement aux verdicts.

Depuis plus de trente ans, nous assistons à une volonté de revenir en arrière en re impliquant directement les habitants, avec des méthodes plus ou moins efficaces.

Au début des années 90, est développée une gouvernance territoriale plus implicite. Au fur et à mesure des années sont votés différents textes comme, en 1991, la loi d'orientation des villes qui oblige la mise en place d'une consultation préalable pour tout projet politique de ville qui influe sur le

quotidien des personnes concernées. Ou bien en 2000 où la SRU (loi solidarité et renouvellement urbain) rend également obligatoire la concertation lors de la mise en place de nouveaux plans locaux d'urbanisme.

Depuis 2014, à travers différentes lois (loi Ville, loi ALUR, Egalité et Citoyenneté, ELAN), des réformes sont mises en place afin de mettre le demandeur non plus dans une position passive face aux décisions de son logement, mais de lui faire plusieurs propositions, qui répondent aux objectifs de la force publique tout en suscitant l'adhésion.

Avec l'application de ces différentes lois, les nouveaux enjeux sont donc de concilier le droit au logement et la mixité sociale.

La participation habitante est actuellement divisée en deux catégories : celle proposée par les politiques et celle revendiquée par les habitants qui souhaitent se mobiliser, comme cela a été le cas à la cité des Tilleuls au Blanc Mesnil, par le biais du secteur associatif.

Seulement, aujourd'hui les politiques jouent souvent sur les mots et mettent en place des dispositifs de participation plus ou moins efficaces qui entraînent des implications à des degrés très différents des habitants.

Selon Jean Marc Stébé, nous pouvons distinguer quatre formes de participation habitante. ¹

Il y a d'abord la simple information des habitants qui permet uniquement la valorisation de l'activité municipale.

Puis il existe la consultation, participation passive, durant laquelle aucune des décisions n'est réellement remise en cause et les propositions reçues par les décideurs ne sont prises en compte qu'en fonction de ce qu'ils trouvent pertinent par rapport à leur projet déjà dessiné.

La concertation habitante, participation active, permet elle, au contraire, une redistribution du pouvoir avec une réelle possibilité de discussions entre les différents acteurs. Les habitants peuvent alors, avec leurs suggestions, venir faire plus ou moins évoluer le projet originel.

Enfin, le degré le plus haut de la participation habitante se fait lorsqu'une co-décision est mise en place. Celle-ci permet des discussions entre les habi-

¹ Jean Marc Stébé, « La participation des habitants », Site de la politique du logement, 2015

tants et les élus qui ont alors autant de pouvoir pour décider.

Cependant, même en affichant le souhait d'une participation active, le déroulé de la concertation peut influencer ses résultats : par exemple, les réunions organisées en semaine l'après midi empêchent la représentation des actifs et des lycéens entre autre et orientent le regard sur le projet.

Ainsi, la participation habitante, imposée par les lois, est mise en avant lors de la présentation des grands projets mais est bien différente d'un quartier à un autre, quartier qui est là au cœur de la réflexion pour pallier les inégalités.

Il s'avère que le quartier peut cependant être considéré comme un espace insuffisant pour une participation optimale : les travailleurs, les visiteurs réguliers ou bien occasionnels peuvent également avoir des avis qui font progresser le projet.

« Pour les habitants comme pour les organisateurs, les exercices participatifs ne se dérouleraient ainsi jamais au bon moment, jamais sur le bon objet, jamais avec la bonne information, jamais dans la bonne forme, jamais avec la bonne finalité, jamais avec les bons interlocuteurs. » 1

1. Sandrine Rui, condensé des diverses plaintes adressées aux instances de démocratie participative, 2002



Figure 18 : La co-construction habitante, actions de concertation à différents moments d'élaboration du projet NPRU Dravemont, Source Atelieruelle, 2017

A.2 L'urbanisme transitoire

« Près de 2/3 des projets répertoriés en Ile-de-France sont inscrits dans un périmètre de projet urbain (ZAC, NPNRU, PUP etc.) et cherchent donc souvent à déployer une stratégie de préfiguration d'usages ou d'animation du territoire dans l'attente des chantiers. » ¹

1. www.institutparisregion.fr

L'urbanisme transitoire permet à un lieu déserté, pour différentes raisons, d'être occupé légalement par des organisations sur un temps plus ou moins long, allant de quelques mois à des années, en attendant qu'un projet pour ce lieu vacant soit établi. Cela permet principalement de gérer l'attente en attendant le renouvellement urbain tout en gardant une certaine dynamique sur le lieu.

L'urbanisme transitoire s'est développé à partir des années 2010 et est institutionnalisé depuis 2018.

Aujourd'hui, l'ANRU organise des groupes de travail à propos de l'urbanisme transitoire pour les chargés des projets territoriaux et la ville de Paris a écrit une charte afin de systématiser le recours à cette pratique chez les aménageurs.

Les enjeux de cette nouvelle pratique sont urbanistiques, environnementaux, sociaux et économiques. Cela peut créer un nouveau point de vue sur le quartier, dont le projet de rénovation peut bénéficier.

Grace à cette pratique, il est effectivement possible de préfigurer des futurs usages dans les lieux concernés et de mettre à disposition de nouveaux espaces pour des initiatives locales, entre autre, ou bien des associations.

Dans les propositions mises en place durant ces préfigurations, nous retrouvons, depuis la création, une grande partie de programmes liés à l'art, aux loisirs et à la culture et de plus en plus une autre liée à l'agriculture urbaine et au développement d'une économie circulaire.

Dans tous ces programmes, le principe est de créer des lieux partagés comme les parcelles d'agriculture urbaine.

En plus de promouvoir l'environnement, elles favorisent ainsi le vivre ensemble. L'objectif étant ensuite de pérenniser les programmes qui fonctionnent économiquement et humainement dans ce lieu.

L'urbanisme transitoire permet donc d'apporter une réflexion sur le devenir des lieux et cherche à impliquer les usagers des alentours dans la co-construction du projet urbain futur.

Durant tout ce temps d'occupation, il vient recréer du lien entre les différents acteurs du territoire, du quartier et valoriser ce lieu en attirant avec ces programmations de nouvelles populations.

L'urbanisme transitoire sert ainsi à changer l'image mentale du lieu et permet à de nouvelles catégories sociales de s'imaginer venir dans un futur plus ou moins proche investir les lieux.

Toutefois, il est clair que l'urbanisme transitoire est également un outil pour les aménageurs de valoriser leur image et leurs actions.

L'urbanisme transitoire permet assurément une certaine forme d'expérimentation sur ces sites.



Figure 19 : Photo des locaux de l'association Fort-Recup au fort d'Aubervilliers, lieu d'un projet ANRU,
© Fort-Recup, s.d

A.3 Renouvellements urbains : terrains d'innovation

« Les projets de renouvellement urbain offrent l'opportunité de tester des pratiques et des technologies inédites, placées au service des habitants, de l'amélioration de leur qualité de vie et de l'attractivité des territoires. Les solutions d'innovation doivent trouver en ces projets de nouveaux terrains d'expérimentation et en renforcer l'ambition. » ¹

1. L'ANRU, *L'urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain, Boîte à outils pour la mise en œuvre de projets d'occupation temporaire*

Depuis 2016, l'ANRU a mis en place sept Programmes d'Investissement d'Avenir (PIA) en faveur de la jeunesse, de la ville et des territoires durables. Ils ont permis à ce jour un investissement de 950 millions d'euros dans ces trois domaines.

L'objectif étant de faire des grandes transformations urbaines des terrains d'innovations, et d'expérimentations.

Le PIA 4 a par exemple comme objectif de « viser la très haute performance de l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain. » ²

Il investit pour cela dans toutes les actions innovantes dans le domaine de la transition écologique énergétique.

2. L'ANRU, *L'urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain, Boîte à outils pour la mise en œuvre de projets d'occupation temporaire, 2021*

Il encadre aujourd'hui 19 projets du NPNRU. Les dispositifs mis en place dans les projets peuvent être liés à l'agriculture urbaine, l'économie sociale et solidaire, la gestion plus performante des déchets...

Le PIA 6 favorise, lui, l'innovation et les investissements publics-privés dans les quartiers des NPNRU. Dans la prolongation de ce programme, a été créé en 2017 le club ANRU+, plus d'innovation, plus d'investissements. Ce club regroupe environ 70 territoires porteurs de projets NPNRU, tous inscrits dans une volonté d'expérimentation et d'innovation pour leurs projets.

En 2020 est créé le groupe ANRU+. Il organise des sessions de travail et d'échanges collectifs afin de mettre en commun chaque retour d'expérience et d'ainsi pousser tous les acteurs territoriaux à innover lors de la mise en place des projets de renouvellement urbain.

Ces échanges pourraient également permettre d'inscrire les projets urbains importants dans un grand maillage et de ne plus les appréhender comme des entités enclavées.

Ce groupe permet également de favoriser l'innovation d'un point de vue social et de chercher à pallier les inégalités.

L'ANRU parle alors d'approche égalitaire de l'urbanisme : les projets doivent s'adresser à tous les résidents, tout âge, tout genre, et toute catégorie sociale.

Elle cherche à promouvoir un urbanisme inclusif, en faisant un zoom sur le cas des femmes et les personnes âgées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

En effet, les femmes sont assez peu représentées dans l'espace public des QPV et donc leur avis est parfois moins pris en compte.

Selon l'observatoire national des politiques de la ville, les femmes sans emploi résidant en QPV passent en moyenne 19h dans leur domicile et sont considérées comme la population la plus sédentaire en France.

Même cas pour les personnes âgées qui sont pourtant aujourd'hui aussi nombreuses que les 18-24 ans dans les QPV. ¹

Nous observons également des innovations techniques, d'un point de vue architectural, avec par exemple l'utilisation de matériaux moins énergivores, comme à Clichy sous Bois où un modèle économique a été élaboré afin de permettre l'auto financement de la réhabilitation de la copropriété qui doit assurer une haute performance énergétique du bâti.

Enfin, une attention est également portée sur la santé et le bien être des usagers futurs de ces grands projets.

Le groupe de travail « Santé » du club ANRU+ a été créé en 2018 et travaille en partenariat avec l'agence régionale de santé Ile de France sur les territoires qui peuvent de par leurs caractéristiques, permettre la création de projets

¹. Luc Broussy, *Rapport interministériel sur l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population*, 2013

favorables à la santé. C'est le sujet du PIA 1.

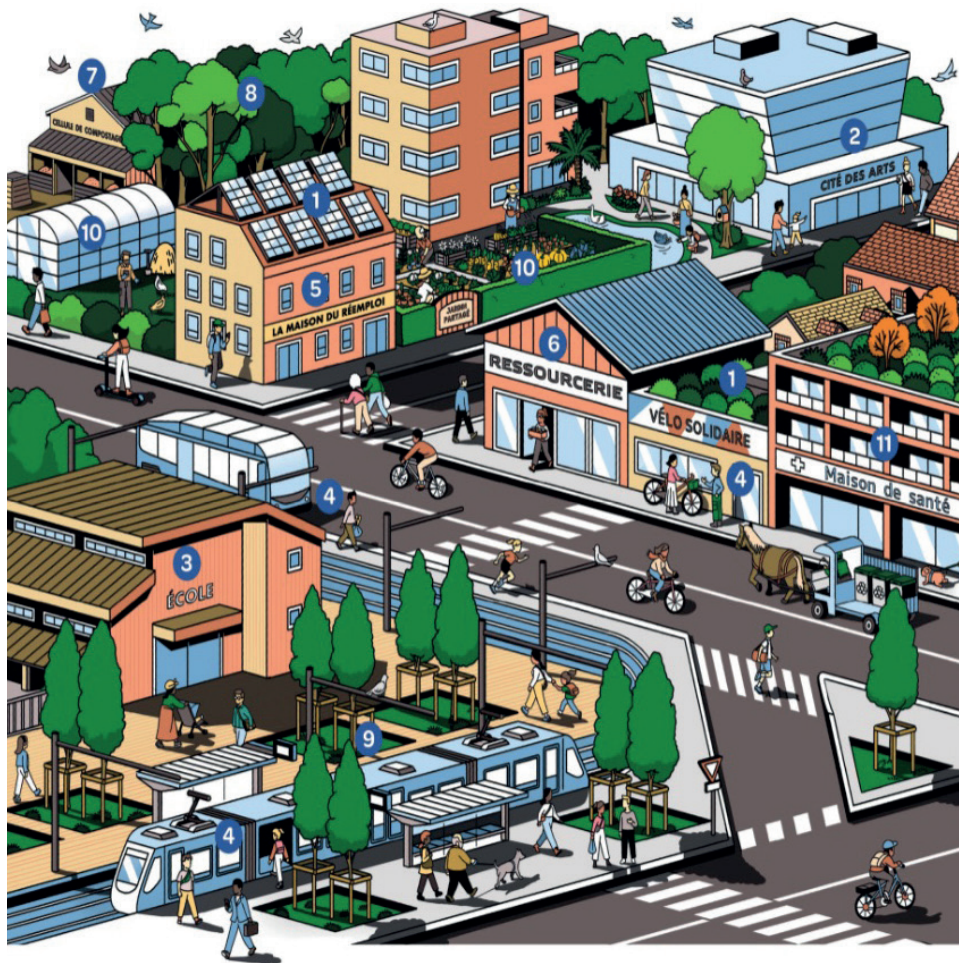
Par exemple, le quartier du Gros Chêne à Rennes, inscrit dans le NPNRU depuis 2017, est marqué par d'importantes inégalités sociales et environnementales, qui se traduisent notamment par un taux d'obésité et de mortalité très élevé de ses habitants.

Dans le processus de conception du groupe scolaire de ce quartier, ont alors été introduites des réflexions autour des liens entre architecture et santé, environnement et santé.

Avec toutes ces attentions portées sur les innovations sociales et surtout environnementales, l'ANRU introduit alors le principe de ville résiliente.

« La résilience désigne à l'origine la capacité d'adaptation et de récupération d'une personne à la suite de difficultés. Depuis les années 2000, ce mot s'est peu à peu appliqué à d'autres entités, à tout ce qui est capable de surmonter des épreuves, ou des crises pour atteindre de nouveaux équilibres. »¹

¹www.villeresiliente.org |



- 1 : Panneaux photovoltaïques et les toits végétalisés.
- 2 : Représentation de la Cité des arts, complexe culturel de la ville de Saint-Denis à La Réunion, en partie autonome en énergie.
- 3 : Représentation du groupe scolaire Simone-Veil de Nétreville à Évreux, bâtiment à basse consommation énergétique grâce à ses locaux écoconstruits.
- 4 : Développer les transports en commun, modes de transport doux
- 5-6-7 : Favoriser l'économie circulaire
- 8-9-10 : Végétaliser les quartiers
- 11 : Faciliter l'accès aux soins

Figure 20 : C'est quoi un ville résiliente ? Tour d'horizon des innovations qu'on peut y retrouver, ©ANRU, s.d

B Zoom sur les terrains d'étude

B.1 La mise en place du projet au Blanc-Mesnil

En 2019, le projet de rénovation urbaine des Tilleuls a été refusé par l'ANRU. Ce projet est un des plus importants du NPNRU d'un point de vue financier et de l'ampleur des démolitions.

Depuis 2019, trois associations de la cité se sont rassemblées afin de créer un collectif, de rassembler les habitants volontaires contre le projet urbain prévu et de proposer une alternative de projet.

La première association, Nous femmes d'ici et d'ailleurs, a été créée en 2011 et propose au sein de la cité des Tilleuls des espaces de sociabilité afin de favoriser l'accès à la culture, l'insertion professionnelle et de lutter contre toutes les formes de discrimination. La deuxième, créée en 2009, est Speranza. Elle propose des paniers repas quotidiens à moindre coût. La troisième est le café associatif, Le Tilia.

Mais elles ont eu besoin d'élargir leur champ de réflexions et de compétences et ont alors fait appel à l'association APPUII (Alternative pour projet urbain ici et à l'international). Cette association a été créée en 2012 à la suite de plusieurs actions menées dès 2005.

Dans le cadre de notre séminaire encadré par Clara Sandrini à l'ENSA Paris Val de Seine au semestre de printemps 2021, nous avons, avec les autres étudiants et des étudiantes de l'ENSA Paris Belleville, rencontré l'association APPUII aux côtés des habitants des Tilleuls.

Durant plusieurs mois, nous avons échangé avec les habitants lors d'entretiens sauvages ou bien d'ateliers préparés. Les objectifs étaient de laisser parler librement les usagers à propos de la cité des Tilleuls, de récolter leurs avis sur leurs logements et de noter des propositions d'amélioration.

Tandis que rien n'avait été mis en place par les autorités pour leur permettre de s'exprimer, une participation revendiquée a ainsi émergé.



Figure 21 : Photo des ateliers participatifs au Blanc-Mesnil, ©Clémence Théart, 2021

A la fin de ces quelques mois de concertation, en juin 2021, un livret, intitulé « Le futur des Tilleuls doit se décider avec les habitants » a été rédigé et envoyé aux collectivités et aux bailleurs sociaux.

Ce livret regroupe tous ces moments d'échanges, un résumé de toute la démarche des habitants et associations, un diagnostic du quartier, des textes d'interpellations écrits par APPUII et Nous Femmes d'ici et d'ailleurs et une lettre ouverte rédigée par les habitants.

A ce jour, ce livret n'a fait l'objet d'aucune réaction.

Cette non réaction a mis à mal le collectif qui s'est finalement dissous.



Figure 22 : Couverture du livret produit par APPUII, Source APPUII, 2021

APPUII s'est donc retiré et aujourd'hui, comme me l'a expliqué au téléphone Maxime Pומרول, ancien salarié, une résistance plus individuelle, plus classique s'est alors développée.

En décembre 2022, au café des Tilia a tout de même eu lieu une permanence autour des accès aux droits dans le cadre des projets de rénovations urbaines.

En plus de ce silence des politiques, les associations et habitants ont rencontré plusieurs obstacles à leurs mobilisations et réclamations : incendies (volontaires ?) dans les locaux associatifs, tentatives d'expulsion de Spèranza en conflit ouvert avec la mairie, propos délétères sur la cité des Tilleuls dans le journal de la ville, qui assombrissent son image.

Une réelle tension politique existe entre la mairie et les Tilleuls en général.

Sofiène, président de l'association de Speranza déclare : « On nous traite d'islamo-gauchistes, on nous reproche au fond d'avoir de l'influence dans le quartier et de donner une image positive des Tilleuls. On est vu comme des sauvages alors que c'est nous qui avons participé à l'embellissement du quartier en repeignant certains commerces et en faisant des fresques de street art. »¹

Cette tension est d'autant plus pesante qu'elle dure.

Il est toujours aujourd'hui extrêmement difficile de consulter des images du projet prévu pour la cité. Seuls des chiffres sont exposés sur le site de la mairie.

Selon Maxime Pומרول, le projet prévu aurait tout de même évolué à cause d'un blocage de l'Etat : le budget a été divisé par deux et beaucoup moins de démolitions sont prévues. Est ce que l'Etat a exigé ces modifications à la suite de la mobilisation habitante pour conserver la cité ?

« Je ne pense pas avec un peu de pragmatisme. La participation habitante aujourd'hui c'est de la communication. » Maxime Pומרول.

Et les points de vue sur l'évolution nécessaire de la cité divergent toujours totalement.

1. Manon Seli,
« Au Blanc-Mesnil,
menacée d'expulsion,
l'association Speranza
résiste », Site internet
Medium, 2021

B.2 La mise en place du projet à Drancy

Pour ce projet, la participation habitante est restée au premier degré de l'information : les avis des usagers n'ont absolument pas été sollicités.

Seule une maison des projets a été créée : même si Fayçal Douhane, sous préfet du département déclarait « Cette maison a vocation à devenir un lieu vivant, un lieu de rencontre, d'écoute et de partage » ¹, elle reste juste un lieu de « communication » du projet par l'exposition de panneaux et de maquettes illustrant l'avant et l'après du futur projet accepté par l'ANRU en 2019.

Et il manque le planning de réalisation, et il est précisé que tout est sujet à changement...

A l'automne 2020, dans le cadre de notre groupe de projet « Faire Grand Ensemble » à l'ENSA Paris Val de Seine, nous avons échangé avec les habitants de Gaston Roulaud à propos du projet de transformation urbaine.

Nous avons ainsi relevé qu'un grand flou planait à propos du projet et que personne ne savait réellement ce qui allait se faire ni quand, à par que le bâtiment D allait être démoli.

Une première réunion avait eu lieu en 2012, à la mairie, à laquelle étaient conviés les habitants de Gaston Roulaud à titre informatif. Il leur avait été demandé où ils souhaitaient être relogés si cela se produisait.

Depuis 2020, on ne trouve pas plus d'informations. Le site de la ville présente le projet toujours de façon très vague et il est donc difficile pour les habitants de se projeter et de se rassurer sur les changements de leur vie et surtout celle de leurs enfants.

En mars 2021, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de l'Île de France a été saisie afin de donner son avis à propos du projet de la ZAC Gaston Roulaud retenu par les autorités. En synthèse, la MRAe a demandé que les surfaces caractéristiques du projet soient précisées, que le projet soit expliqué plus clairement.

Elle a également relevé la nécessité d'une plus grande mise en valeur et considération de l'existant en développant bien plus l'analyse urbaine et en présentant mieux et davantage les incidences que vont avoir les travaux du chantier.

Il est pour cela demandé d'identifier les secteurs les plus exposés aux nuisances, d'en tenir compte dans le phasage de chantier et de mieux appréhender le sujet du relogement des habitants actuels.

Enfin, il est clairement relevé que lors de la création d'une ZAC, la concertation des habitants, des associations locales et autres personnes concernées doit obligatoirement être mise en place et que le rapport du projet ne mentionne jamais son état d'avancement.

En mai 2022, un atelier participatif a ainsi été mis en place par Paris Terre d'Envol, lors de la mise en place du nouveau PLUI.

En synthèse, que cela soit au Blanc-Mesnil ou à Drancy, les grands engagements de l'ANRU sont loin d'être tenus.

Aucune participation n'est réellement mise en place par les politiques, les habitants sont même écartés ou empêchés d'agir. La volonté de réalisation d'un nouveau modèle d'urbanisme qui passe par la destruction de l'existant l'emporte sur toutes les considérations des habitants du seul quartier. Tout dépend alors de la méthode d'accompagnement des bouleversements majeurs de leur vie.

Nous pouvons nous demander si l'urbanisme transitoire dans des lieux qui ne sont pas vides pourrait aider à préfigurer des programmes et à les soumettre avant que le projet ne soit complètement validé.

L'un des objectifs des politiques mises en œuvre est certainement de diminuer les inégalités socio territoriales. L'analyse de ces deux cas montre cependant que l'échelle du quartier n'est pas retenue pour cela, les enjeux étant plus vastes aux yeux des décisionnaires.

L'architecture pastiche pour la création de villages urbains

« Développé dans les années 1960, le concept de village urbain aurait été utilisé pour la première fois afin de caractériser un quartier d'immigrants italiens de Boston qui se distinguait des autres par le mode de vie rural, mais adapté à la vie de ses habitants. » ¹

2. Marie Renoux, *Les Webinaires Montréal en commun*, 2022

Afin d'attirer différents citoyens, ainsi que les ressources qui les accompagnent, les politiques mettent en place différentes stratégies afin de valoriser leur image. Il est parfois même question de « mise en scène » urbaine.

La notion de village urbain est, à l'origine, une unité géographique de planification urbaine. C'est un espace dans lequel les déplacements automobiles sont restreints notamment grâce à l'offre très complète de proximité que ce soit pour les loisirs, les commerces et les écoles.

C'est un outil planificateur plutôt marketing. ²

2. Etienne Caza, « Un village urbain ? », *Uqam*, 2017

C.1 L'architecture pastiche utilisée dans les grands projets urbains

« Fausse mairie, fausse place, fausse tour carrée, fausses tuiles romaines, faux cafés aux terrasses ombragées. Mais vraie prétention à faire dans l'authentique. » ³

3. Sibylle Vincendon, «Le pastiche, nouvelle tendance trompe-l'oeil de la création », *Journal Libération*, 1995

Tels sont les propos choisis par Sibylle Vincendon pour retenir l'architecture dite pastiche.

Selon le dictionnaire français Larousse, le pastiche provient du mot italien *pasticcio* qui signifie pâté et désigne une « Œuvre littéraire ou artistique dans laquelle on imite le style, la manière d'un écrivain, d'un artiste soit dans l'intention de tromper, soit dans une intention satirique. » ⁴

4. Larousse, 2022

C'est en Provence, dans la ville de Pont Royal que cette pratique a commencé avec la résidence Pierre et Vacances. Puis elle est arrivée dans le monde des logements. Le Plessis-Robinson, situé dans les Hauts de Seine, est aujourd'hui le « modèle » du pastiche de l'architecture néo-classique.

L'objectif de cette pratique est de venir projeter une nouvelle image très avantageuse de la ville en démolissant l'existant et en reconstruisant des bâtiments résidentiels dans un style néoclassique.



Figure 23 : Perspective d'une avenue du Plessis Robinson, Source agence Breitman & Breitman, s.d

Nous voyons alors apparaître des frontons, pilastres, des balcons filants... qui viennent séduire et ainsi attirer de nouvelles populations ravies de ces symboles de « richesse ».

Derrière ces façades, les logements contrastent totalement avec cette enveloppe extérieure puisqu'ils correspondent, eux, à une organisation spatiale et une construction contemporaines.

Ces bâtiments donnent alors l'impression de grands papier cadeaux qui viennent enrober pour « faire joli ». ¹

Dans le cadre des grands projets de renouvellement urbains, ces nouveaux styles architecturaux sont appliqués à tout un quartier ; les commerces, équipements, hôtels...et même au mobilier urbain.

1. Valérie Foucher-Dufoix et Vanessa Fernandez, « Quelle discordance des temps fabriquons-nous ? Le succès des styles «néo» architecturaux,décors et projet de société dans le Grand Paris », *Textes et Contextes* ,2022

Nous retrouvons alors par exemple des lampadaires copiant le style Hitto-rff. Seulement, comme le soulève Sibylle Vincendon, l'éclairage utilisé aujourd'hui n'est plus du tout adapté à ces lampadaires qui ne relèvent donc plus que de l'accessoire.

Les quartiers entiers deviennent alors de nouveaux décors urbains auxquels sont placardés une fausse histoire, de fausses identités.

Nous assistons ainsi, depuis quelques années, à un « incroyable déferlement néo-classique, néo-haussmannien, néo-villageois, néo-rural, (...) d'autant plus surprenant qu'il passe généralement inaperçu des médias et de la presse spécialisée, n'offrant ses images qu'aux publicités des annonces immobilières. » 1

1. Jacques Lucan, *L'architecture en France 1940-2000*, 2001

« Une instrumentalisation commerciale qui, par l'usage de figures répliquables, permet de se démarquer et vendre la ville. » 2

2. Giulio Lupo et Barbara Badiani, « Ville "d'autrefois". La logique du marketing dans le renouvellement urbain du Plessis-Robinson », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°113, 2018

Malgré ces avis d'experts, l'architecture pastiche rencontre pourtant aujourd'hui un grand succès lors de projets de renouvellements urbains dans de nombreuses villes aux situations géographiques et sociales bien différentes. Puteaux dans les Hauts de Seine, l'Hay-Les-Roses dans le Val de Marne, Clamart dans les Hauts de Seine également, le Blanc-Mesnil en Seine Saint Denis...

Toutes ces villes cherchent ainsi à rompre avec l'image de leur passé et souhaitent avec ces transformations architecturales re créer des références culturelles, attirer une population plus aisée et ainsi faciliter la mixité sociale, objectif tant recherché.



Figure 24 : Perspective du quartier Panorama à Clamart, Source Bouygues Immobilier, 2019



Figure 25 : Perspective de L'haÿ-les-Roses, Source Agence Breitman & Breitman, 2019

C.2 Projet pour les Tilleuls au Blanc-Mesnil

Le projet architectural final prévu pour les Tilleuls n'a pas encore été voté. Raphaël Munnich, chargé de Mission Territoriale à l'ANRU, m'avait indiqué qu'il serait voté en janvier 2023 mais la décision a encore été repoussée de trois mois.

Aujourd'hui, seulement deux images ont été diffusées à propos du projet.

La première est ce dessin réalisé en 2014 par l'agence d'architecture et d'urbanisme, Xavier Bohl, et publié sur le site internet de la ville du Blanc Mesnil.



Figure 26 : Dessin du projet pour le quartier des Tilleuls, Source agence d'architecture Xavier Bohl, 2014

La deuxième est cette image diffusée dans le journal *Le Parisien* en février 2017.



Figure 27 : Esquisse d'ambiance du futur quartier des Tilleuls au Blanc-Mesnil, 2015, DR

Ces images montrent que la ville a retenu, là-aussi, cette architecture pastiche si typique de ces grands projets urbains qui veulent emporter l'adhésion du plus grand nombre : les kiosques, les immeubles avec des toitures en tuile, des arches, des grandes horloges en façade, les places...

Sur la deuxième image, même les voitures dessinées ont l'air d'un temps passé...

Avec notamment l'utilisation de ce style architectural, la ville souhaite de faire des Tilleuls un nouveau village urbain.

Le village urbain se construit autour d'un noyau, comme se construisaient à l'époque les villages autour de l'Eglise.

Ce noyau, dans le cadre de ces projets urbains peut alors être un nouveau bâtiment symbolique.

La ville souhaite mettre en place une atmosphère de village autour d'une place commerçante et construire des plans d'eau artificiels dans les parcs tels les cours d'eaux que nous pouvons retrouver dans les villages ruraux.

« « Je veux faire du Blanc-Mesnil une ville verte et bleue », affirme d'emblée l'édile. Les Tilleuls, c'est 20 % de la ville. Je veux noyer la cité au milieu d'un parc paysager. Je veux désenclaver ce quartier et y ramener la faune et la flore. » , déclare Thierry Mieignen, alors maire du Blanc Mesnil dans Le Parisien en janvier 2015.

La mairie montre ainsi en diffusant cette image sur son site internet sa volonté d'entièrement raser l'histoire du lieu et de venir coller une nouvelle image.

Conclusion

Le quartier a assurément de multiples définitions très divergentes en fonction du contexte dans lesquelles elles sont utilisées. Chacun retient celle qui lui convient. Il est un espace public dans lequel les personnes se côtoient régulièrement et est la réelle première entrée dans le tissu urbain, le sas entre la sphère privée et l'ensemble de la ville. L'échelle du quartier est une échelle humaine, facilement retenue pour décrire précisément un projet. Le quartier est un outil incontournable pour définir la politique d'une ville.

Nous avons vu que l'organisation sociale, les déséquilibres urbains ou encore les répartitions spatiales sont sources d'inégalités socio territoriales, souvent perceptibles et assimilées à l'échelle d'un quartier.

La conséquence de ces répartitions peut être l'étiquetage fort de certains quartiers dans l'image mentale collective qui peut être joint par une certaine réalité. On peut aller jusqu'à parler de ghettoïsation.

On comprend ainsi que toutes les stratégies urbaines, qui cherchent indéniablement à minimiser les inégalités socio territoriales, utilisent naturellement le quartier comme premier terrain de jeu de l'analyse et de la mise en œuvre de ces stratégies.

Effectivement, il est une échelle incontournable pour comprendre les enjeux, avec plus ou moins de participation des habitants et pour permettre aux citoyens résidents de s'identifier au projet et d'y adhérer.

Toutefois, la nécessité d'intégrer toutes les nouvelles normes environnementales et sociales, de penser l'urbanisme des trente prochaines années en se dégageant des critères retenus il y a cinquante ans, obligent les politiques de la ville à sortir du simple quartier pour mener une réflexion plus globale au niveau de la ville, voire de l'intercommunalité.

On comprend bien naturellement que les sujets doivent être traités au cas par cas afin d'être au plus proche des caractéristiques du terrain d'étude, mais en prenant en considération tout le maillage social, culturel et économique au moins de l'ensemble de la ville, afin de désenclaver et de créer de nouveaux liens avec l'environnement extérieur du quartier.

Il faudrait dans l'idéal, créer ce que je souhaiterais appeler un « effet pieuvre » !

Pour illustration, le projet de rénovation urbaine du quartier nord du Blanc- Mesnil, ne peut pas uniquement être un sujet pour les habitants de ce quartier, mais pour les habitants de la ville entière et au-delà : que faut-il faire pour que monsieur et madame Tout le monde, qui habitent de l'autre côté, prennent plaisir à venir s'y promener, à y faire leurs courses, voire à y habiter ?

Dans tous ces projets de rénovation urbaine, il existe cependant un risque de modifier significativement la valeur du foncier et donc d'insérer de nouveaux déséquilibres socio territoriaux. Ainsi, insérer du privé pour favoriser la mixité sociale peut faire augmenter la valeur du foncier et finalement obliger les anciens résidents, par manque de moyens, à déménager.

Il ne faudrait pas que les stratégies urbaines aient finalement pour conséquence de « Re spatialiser mais différemment » et donc juste de déplacer les inégalités socio territoriales, sans les pallier.

Table des illustrations

Figure 1 : Carte de l'intercommunalité de Paris Terre d'Envol, Source paristerredenvol.fr, s.d

Figure 2 : Carte des différentes entités du Blanc Mesnil, Source Juliette Guyot, 2022

Figure 3 : Carte des trois sous-ensembles du Blanc Mesnil, Source Juliette Guyot, 2022

Figure 4 : Schéma des différents quartiers de Drancy, identifiés par le PLU de la ville de Drancy, Source Juliette Guyot, 2022

Figure 5 : Localisation des quartiers prioritaires de Drancy, Source Juliette Guyot, 2022

Figure 6 : Périmètre d'action du projet de renouvellement urbain pour la cité Gaston Roulaud, Juliette Guyot, 2022

Figure 7 : Quartier Nord et QPV Nord du Blanc-Mesnil, Source Juliette Guyot, 2021

Figure 8 : Plan de la cité des Tilleuils, Source Etudiantes de l'ENSA La Vilette, 2021, Echelle 1/20000

Figure 9 : Schéma directeur du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire nord du Blanc-Mesnil, schéma directeur temps NPNRU, Agence Xavier Bohl, Source dossier de présentation de l'ANRU, 2019

Figure 10 : Schéma directeur du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire nord du Blanc-Mesnil, schéma à très long terme, Agence Xavier Bohl, Source dossier de présentation de l'ANRU, 2019

Figure 11 : Carte des quartiers prioritaires au sein de Paris Terres d'Envol, Source EPT, 2017

Figure 12 : Carte des lieux-dits de Drancy au XIXe siècle et en couleur, celle de ses quartiers aujourd'hui, Source www.drancy.fr

Figure 13 : Photographie de la mairie du «Vieux Pays», © Département de la Seine-Saint-Denis, XIX ème siècle

Figure 14 : Schéma du croisement des deux axes principaux de la ville de Drancy, créant le centre-ville, Source Juliette Guyot à partir du PLU de Drancy, 2022

Figure 15 : Carte du Blanc-Mesnil avec tous ses découpages, Source Juliette Guyot, 2022

Figure 16 : Schéma d'accès de Gaston Roulaud, Source Juliette Guyot, 2023

Figure 17 : Evolution de l'architecture des immeubles en partant du centre ville de Levallois-Perret, Source Juliette Guyot, 2023

Figure 18 : La co-construction habitante, actions de concertation à différents moments d'élaboration du projet NPRU Dravemont, Source Atelieruelle, 2017

Figure 19 : Photo des locaux de l'association Fort-Recup au fort d'Aubervilliers, lieu d'un projet ANRU, © Fort-Recup, s.d

Figure 20 : C'est quoi un ville résiliente ? Tour d'horizon des innovations qu'on peut y retrouver, ©ANRU, s.d

Figure 21 : Photo des ateliers participatifs au Blanc-Mesnil, ©Clémence Théart, 2021

Figure 22 : Couverture du livret produit par APPUII, Source APPUII, 2021

Figure 23 : Perspective d'une avenue du Plessis Robinson, Source agence Breitman & Breitman, s.d

Figure 24 : Perspective du quartier Panorama à Clamart, Source Bouygues Immobilier, 2019

Figure 25 : Perspective de L'haÿ-les-Roses, Source Agence Breitman & Breitman, 2019

Figure 26 : Dessin du projet pour le quartier des Tilleuls, Source agence d'architecture Xavier Bohl, 2014

Figure 27 : Esquisse d'ambiance du futur quartier des Tilleuls, 2015, au Blanc-Mesnil, DR

Bibliographie

ALBA D., BRUNNER C. et GILLI F., « Pour une approche ouverte des projets urbains », *Métropolitiques*, 2017

APPUII, *Le futur des Tilleuls doit se faire avec les habitants*, 2021

ANRU, *Ré équilibrer l'occupation du parc social dans le cadre des projets de renouvellement urbain par les attributions et le relogement*, 2021

ANRU, *Baromètre d'opinion - Les Français dans leur quartier*, 2022

ANRU, *Le développement économique dans les quartiers en renouvellement urbain*, 2021

ANRU, « Agriculture Urbaine - Annuaire des entreprises et des associations », *Les Quartiers Fertiles*, 2022

ANRU, *L'urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain*, 2021

ANRU, *L'approche égalitaire de l'urbanisme*, 2021

ANRU, *Santé et bien être dans les quartiers en renouvellement urbain*, 2021

ANRU, *Innover dans les quartiers en renouvellement urbain*, 2017

BARDEAU K., «La ghettoïsation ethnique made in France», *Les Echos*, 2021

BELLANGER E., COLLET A., DESAGE F. et GILBERT P., « Rénovation urbaine. L'espace comme remède à la question sociale ? », *Métropolitiques*, 2018

BERRY-CHIKHAOUI I. et MEDINA L., « Justice pour le petit Bard ». Contester la rénovation et imposer la participation », *Métropolitiques*, 2018

BERTRAND O., « Trente ans de violences urbaines : Phénomène limité à la fin des années 70, les émeutes se sont banalisées », *Libération*, 2006

BOUTIN C., DEBOULET A. et DEMOULIN J., « Métropoles compétitives et horizons de justice spatiale », *Laboratoire architecture, Ville, Urbanisme, Environnement*, 2018, p.1-41.

BONICCO-DONATO C., « Comment réconcilier la ville et la cité ? », *Métropolitiques*, 2020.

BONVALET C., «La famille-entourage locale», *Populations*, Volume 58, 2003

CAZA P-E., «Un village urbain ?», *Uqam*, 2017

COLIN A., «La ghettoïisation en France : critique d'une représentation des quartiers», *Cycle urbanisme 2016-2017*, 2016

DAVID J., « Politique de la ville : chronologie », *Revue française des affaires sociales*, 2001, p.15-22.

ENGRAND L., « Le village urbain », *Séminaire du Graal groupe de recherche architecture , art et littérature*, 2014

FIJALKOW Y., « La ville, phénomène sociologique », *Sociologie des villes*, 201, p. 5-20

FOUCHER-DUFOIX V., FERNANDEZ V., « Quelle discordance des temps fabriquons-nous ? Le succès des styles « néo » architecturaux, décors et projet de société dans le Grand Paris », *Textes et contextes*, 2022

GASCHET F. et LACOUR C., « Métropolisation, centre et centralité » , *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, 2002, p. 49-72.

GILBERT P., « Ghetto, relégation, effets de quartier. Critique d'une représentation des cités », *Métropolitiques*, 2011

GILBERT P., « « Promouvoir l'accès à la propriété dans les cités HLM » Rénovation urbaine et fragmentation des classes populaires », *Savoir/Agir*, 2013, n° 24, p. 61-66.

HOUARD N., « Des « effets de quartier » à la politique de la ville Perspectives internationales », *Note d'analyse du Centre d'Analyse Stratégique*, n° 24, 2011

INGALLINA P., « Le projet urbain, une notion floue », *Le projet urbain*, 2008, p. 7-13.

ISIN F.E., « La ville comme lieu du social », *Rue Descartes*, 2009, p. 52-62

JANNIERE H., « Planifier le quotidien. Voisinage et unité de voisinage dans la conception des quartiers d'habitation en France (1945- 1965) » *Journal open editions*, 2008.

LAMBERT A., « Des « pionniers » prisonniers : immobilité résidentielle et déclassement social des pavillonnaires en ville nouvelle », *Espaces et sociétés*, 2012, n° 148-149, p. 53-72.

LES ECHOS, « «L'effet quartier» est-il assuré ? », *Les Echos*, 1999, Mensuel n°98

LAMBERT A., « Les métamorphoses « du » péri-urbain. Des petits « blancs » aux « immigrés » », *Savoir Agir*, 2013, n° 24, p.53-60.

LECOQ M., « Le droit à la ville, un concept émancipateur », *Métropolitiques*, 2019.

LAMBERT A., « Les métamorphoses « du » péri-urbain. Des petits « blancs » aux « immigrés » », *Savoir Agir*, 2013, n° 24, p.53-60.

LECOQ M., « Le droit à la ville, un concept émancipateur », *Métropolitiques*, 2019.

LE DOUARAN L., « Urbanisme transitoire », *Les Horizons*, 2021

LEPOUTRE D., « Histoire d'un immeuble haussmanien. Catégories d'habitants et rapport d'habitation en milieu bourgeois », *Revue française de sociologie*, 2010, n° 51, p.321- 358.

MOHAMAD H., « Au Blanc-Mesnil, l'association Speranza va devoir déménager », *France bleu*, 2021

MORETEAU M., « Projets urbains : les clés pour une concertation réussie », *Enviesdeville.fr*, 2021

SANDRINI C., « La cité Gaston Roulaud (Drancy), un patrimoine du XXe siècle menacé de destruction », *Theconversations.com*, 2021

SELLI M., « Au Blanc-Mesnil, menacée d'expulsion, l'association Speranza résiste », *Medium.com*, 2021

SÜESS S., « Centralités secondaires d'agglomération : quels sont les facteurs nécessaires à leur développement ? », *Maîtrise universitaire des sciences en géographie, Université de Lausanne*, 2014

STEBE J-M., « Participation des habitants », *Politiquedulogement.com*, 2015

TARDE G., « Les lois de l'imitation- Etudes sociologiques », Sixième Édition, 1913.

TISSOT S. et POUPEAU F., « La spatialisation des problèmes sociaux », Actes de la recherche en sciences sociales, 2005/4 no 159, p. 4-9.

VILLE OUVERTE, « Changer les règles de la participation : pourquoi ? », *Métropolitiques*, 2018.

VINCENDON S., «Le pastiche, nouvelle tendance trompe-l'oeil de la création», *Libération*, 1995

Documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Drancy, 2017

Plan Local d'Urbanisme de la ville du Blanc-Mesnil, 2016

« Mixité ou entre-soi ? Quand les mobilités résidentielles accroissent la spécialisation socio démographique des territoires », *Observatoire des territoires*, 2018, Article n°26

« Mobilités résidentielles et déplacements quotidiens : quels accès aux ressources ? », *Observatoire des territoires*, 2018, Article n°27

« Une segmentation socio spatiale qui s'accroît », *Observatoire des territoires*, 2018, Article n°23

Journal officiel de la république française, « Circulaire relative aux formes d'urbanisation dites «grands ensembles» et à la lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat », 1973

Sitographie

Le site de la Seine-Saint-Denis. Département français : <https://seinesaintdenis.fr>

Le site de Paris Terres d'Envol. EPT : <https://www.paristerresdenvol.fr>

Le site de la Société du Grand Paris : <https://www.societedugrandparis.fr>

Le site du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Section quartiers politique de la ville : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/quartiers-de-la-politique-de-la-ville>

Le site de l'ANRU (Agence Nationale de Renouvellement Urbain) : <https://www.anru.fr>

Le site de la ville de Drancy. Ville de la Seine-Saint-Denis : <https://www.drancy.fr>

Le site de la ville du Blanc Mesnil. Ville de la Seine-Saint-Denis : <https://www.blancmesnil.fr>

Le site de l'association APPUII : <https://appuii.wordpress.com>

Le site de l'Ecole du Renouvellement Urbain : <https://www.ecoledurenouvellementurbain.com>

Le site de la ville résiliente : <https://villeresiliente.org/objet/>

Le site de l'Institut Paris Région : <https://www.institutparisregion.fr>

Le site de psychologie Solutions : <https://solutionsandco.com>

Le site du Plan d'Urbanisme Construction d'Architecture : <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr>

Le site du Cerema : <https://www.cerema.fr/fr>

Le site du sénat : www.senat.fr

Le site des cartes des politiques publiques de la cohésion du territoire : <https://cartes.cohesion-territoires.gouv.fr>

Conférence

Visio Conférence Co-Polis : « Co-construire une alternative face à un projet de rénovation urbaine. Réflexions à partir des expériences des Groux (Fresnes) et des Villeneuves (Echirolles/Grenoble)», Karima Benali, Claire Pelgrin et Maïmouna Kanouté (Renaissance des Groux), Maxime Poumerol (APPUII), David Gabriel (Association Planning - APU de Grenoble), 18 mars 2021

Reportage

GRACIEUX.C, «Les émeutes dans les banlieues françaises en 2005», Journal de 20 heures France 2, 2007

Annexes

A- Synthèse des entretiens du 16/04/2021, Arrêt de Bus des Tilleuls, Blanc-Mesnil

1. Femme de 34 ans avec 2 enfants

Habite aux Tilleuls depuis 2012.

Elle habite dans un appartement du bailleur Villogia qui va être démoli. Elle est pour la démolition et espère que ça va apporter de la mixité.

Elle aimerait être relogée dans la cité et a déjà fait la demande à la mairie. Seulement elle ne leur fait pas confiance et nous explique qu'ils peuvent « lui faire à l'envers ».

Elle ne se sent pas en sécurité aux Tilleuls : il y a beaucoup de choses dégradées, d'incivilités et tout cela s'accélère au fil des années.

Quand on lui demande ce qu'est pour elle son quartier, elle nous répond que c'est son « carré » d'habitation et qu'il y a une rupture entre les différents carrés. Cette fracture se sent aussi au niveau de la ville : « ils envoient tous les cassos aux Tilleuls ». La ville envoie également des enfants en famille d'accueil aux Tilleuls.

2. Homme d'environ 90 ans

Habite depuis 40 ans ici et a 4 enfants (dont 2 qui vivent encore avec lui)

Il est pour la démolition de certains endroits.

Il adore ici, ne veut pas bouger car a plein de souvenirs dans la cité des Tilleuls. Il se promène généralement près de la gare.

(Propos un peu confus)

3. Dame âgée

N'habite pas aux Tilleuls mais près de la mairie dans la cité pavillonnaire depuis les années 80.

Elle trouve que la cité était plus agitée dans les années 85 et que maintenant c'est plus calme.

4. Femme de 34 ans avec 4 enfants

Habite depuis 2011 aux Tilleuls dans un appartement de Villogia.

Elle pense qu'il ne faut pas attendre pour le projet, que tout est très vague et que rien ne se fera avant un bon bout de temps.

Cependant, le futur projet dessiné par Xavier Bohl la fait rêver et notamment le lac qu'il y aurait.

Elle considère le Blanc-Mesnil comme une super ville « tout est bien sauf les Tilleuls ». Elle est très attachée à la ville mais absolument pas à la cité des Tilleuls. Elle considère le quartier comme inhabitable : elle ne peut pas laisser ses enfants sortir seuls, ils voient des choses inappropriés. Cependant, elle n'a pas peur pour leur sécurité : il y a de nombreux trafics mais ces personnes ne sont pas méchantes.

Elle pense que l'objectif principal du futur projet doit être de faire quelque chose pour occuper les jeunes. Il faudrait les aider, leur tendre les bras.

Cette femme nous explique que malgré tout, ici c'est « son quartier » et qu'elle pense que les jeunes ont une chance d'être ici par rapport aux jeunes de sa famille qui sont en Algérie. Il y a beaucoup plus de possibilités ici pour eux.

En nous parlant des différentes activités qu'il faudrait pour les jeunes, elle nous a parlé de la ville de Tremblay. Là-bas, la ville propose du sport gratuitement à ses citoyens.

Lorsqu'elle se promène, elle se rend aux centres commerciaux avec ses enfants en bus et au marché. Elle apprécie beaucoup le marché des Tilleuls, elle le trouve plus attrayant et vivant que « celui du centre ».

Pour cette femme, le centre du Blanc-Mesnil est situé au niveau du Monoprix et des 4 Tours.

Puis nous avons abordé la question du logement. Cette famille habite dans un appartement de quatre chambres qu'elle considère plutôt bien, pas de soucis majeur. Le grand inconvénient est le manque d'ascenseur et le loyer est tout de même un peu élevé par rapport au quartier.

Elle nous a ensuite expliqué qu'ils n'avaient pas de chauffage l'hivers et que les bailleurs leur racontaient que c'était un problème de tuyaux à l'échelle de la ville ; elle n'y croit pas un instant.

B- Synthèse des entretiens du 14/10/2020 Cité gaston Roulaud, Drancy

En bas du bâtiment A

1. Homme 25 ans

12 ans qu'il habite dans ce bâtiment A.

Chauffeur uber, viens ici que pour dormir, ne traîne jamais ici.

Cité la plus calme de Drancy.

L'isolation des logements est nulle : ses parents veulent partir.

Les gens sont généralement contre le projet. Beaucoup vivent ici depuis très longtemps.

Ne fait pas trop les courses ici : il va dans les grands magasins en voiture. Il va juste chez le coiffeur ici car il s'entend très bien avec lui.

Pas d'ambiance de voisin seulement des jeux de pétanques des vieux dans le parc.

Pas beaucoup d'enfants.

Bâtiment calme, une majorité de vieilles personnes à l'inverse des autres bâtiments.

T4 : appartement spacieux, n'utilise pas le balcon.

Un des paliers du 7ème étage de la barre B

Synthèse par thème- Sept personnes interrogées de trois familles différentes

2. Appartement 1014

A. Bilal, père de famille

Fait toutes les courses à proximité.

Famille installée depuis 2011 dans un F4.

Le problème majeur de la cité : les appartements.

Taille : ont fermé le sellier pour en faire un espace intérieur. Gagner de la

place dans la cuisine.

Les chambres sont petites et les deux filles en partagent une.

Isolation phonique ou thermique : Bilal a re isolé en joutant des plaques de BA13. Il y a beaucoup de charges de chauffage.

Volonté de modifier constamment l'appartement mais c'est difficile de planifier avec cette incertitude le planning du futur projet.

Le balcon est un lieu de stockage l'hivers mais est très utilisé et apprécié l'été.

B. Leila, mère de famille

A un morceau du potager de la cité. Cultive des courgettes, des tomates cerise et des petits pois. Il faut s'inscrire auprès de l'OPH.

Le futur projet :

Leila a assisté à la première réunion à la mairie officielle en 2012.

Il leur a été demandé dans quel secteur et dans quel type d'appartement ils souhaitent être re logés.

Personne ne leur a demandé leurs avis. Ils ne savent pas du tout ce qu'il va se passer, à part que le bâtiment D va être détruit. Ils sont prioritaires si ils souhaitent revenir s'installer à Gaston Roulaud mais le loyer va être doublé : loyer actuel de 370 euros (sans les charges) 500 (avec). Il y aura normalement moins de charge de chauffage dans les futurs appartements.

C. Lina, 15 ans

Ne fait pas d'activités.

N'a jamais été inscrite à la maison orange.

D. Elyes, 12 ans 1/2

Fait du Karaté à côté de la mairie.

S'inscrit parfois pendant les vacances à la maison orange.

Joue sur les terrains de sport extérieurs quand il n'y a pas les grands.

E. Zina, 9 ans

Est inscrite aux multisports dans le gymnase de la cité et à la natation à côté de la mairie. A été plus jeune inscrite à la maison orange.
Se rend fréquemment à la maison des associations de la cité.

Que voudriez-vous changer ?

Lina : Changer le parc, le rendre plus convivial

Zina : Faire que tout soit propre. Changer le parc. Installer plus de jeux pour enfants.

Les activités proposées par la Cité :

Les chasses au trésor

Les barbecues (Zina extrêmement enthousiaste)

La fête des voisins / de l'été : installation de structures gonflables, troupe de cirque...

Pendant le confinement : activités proposées par la cité dans le parc. Leila n'osait pas y aller car dans le parc on est vu de tous.

Partage de connaissances avec les habitants :

Ignoraient qu'ils habitaient dans un bâtiment pensé par un architecte reconnu. Nous leur avons appris qu'il était possible de modifier, agrandir les logements sans tout détruire.

Nous leur avons montré le projet de Lacaton et Vassal à Bordeaux sur la cité du grand parc : ils ont été émerveillés et adoreraient que la même chose soit faite ici.

La délinquance dans la cité :

En ce qui concerne la délinquance, beaucoup de jeunes zonent près du Leader Price mais ils n'embêtent pas les mères ou bien les femmes. Ils règlent leurs histoires entre eux. Les trafics de drogue sont très présents dans cette zone.

Les caves ont été condamnées, Bilal pense à cause des nombreux trafics et squats qui s’y étaient installés.

Certains enfants se font embêter, voir frapper à la sortie de l’école (exemple du fils de Rachida.)

Le voisin du dessus de Rachida est un exemple de personne très violente (25 ans), sa mère a beaucoup de problèmes avec lui. Quand il se met à crier les différentes femmes n’osent plus sortir de chez elles. Ce jeune homme a déjà failli tuer son frère avec un couteau.

En général, le quartier est quand même considéré comme calme et sans réel problème. Ces trois familles considèrent qu’elles ont le meilleur pallier, sont très copines.

Vous sentez- vous bien ici ? Aimeriez- vous déménager ?

« Ici on n’a pas d’emmerdes, on est une grande famille, il y a du respect. Juste tous les 6 mois il y a une voiture qui brûle. Mais il n’y a pas de grand règlement de compte. Quand j’avais des bébés, lorsqu’il y avait des pétards, du bruit je criais depuis le balcon et cela se calmait. »

Déménagement ?

Leila : Oui pour vivre dans un appartement plus grand.

Bilal : Plus mitigé. Pense qu’ils ne trouveront jamais pareil niveau emplacement. Parfait ici de ce point de vu.

3. Appartement 1013

A. Rachida, mère de Keelyan

Installée dans un F3 avec son fils depuis 6 ans.

Ne participe à aucune des activités proposées par la Cité.

Les transports :

Prend le 146 pour aller au travail : « c'est bondé je mets parfois une heure pour aller à Bobigny »

Noeud à la sortie de la cité entre le tram, les entrées d'autoroute et le grand rond point.

« Le tram je ne le prends pas c'est trop petit et c'est moche. »

« Pourquoi les autres lignes de trame elles ont de l'herbe sur leurs rails et nous rien ? »

B. Keelyan, 12 ans

S'inscrit parfois pendant les vacances à la maison orange. Joue tout seul chez lui, parfois avec son ami Elyes, le voisin et va dans le parc jouer avec les autres enfants le weekend et pendant les vacances.

Que voudriez vous changer dans la cité ?

Rachida : Agrandir la cuisine. Le sellier, également fermé, permet de placer le réfrigérateur, sinon il n'y aurait pas la place. Re aménager la salle de bain: la colonne d'eau prend toute la place. La disposition des magasins. Doit passer devant chez elle et traverser toute la cité pour aller acheter du pain en rentrant du travail. Le chauffage central : toujours trop froid ou bien trop chaud.

Keelyan : Agrandir le balcon. Casser la colonne d'eau. Prend trop de place.

Vous sentez- vous bien ici ? Aimeriez- vous déménager ?

Rachida ne se sent pas chez elle. L'ambiance n'est pas bonne, il y a beaucoup de groupes. N'a pas de famille dans la cité et se sent comme une intrus. Son fils n'a pas de grand frère ou soeur pour le défendre et se fait embêter, par les plus vieux. Elle refuse qu'il traîne en bas des immeubles, juge que ce sont des mauvaises fréquentations. Elle souhaite l'inscrire dans le collège plus au centre de Drancy et pas dans celui dans lequel quasiment tous les jeunes de la cité vont.

C- Retranscription de l'appel téléphonique avec Maxime Poumerol, ancien salarié de l'association APPUII. 14/10/2022

Il était notre principal interlocuteur chez APPUII lorsque nous avons travaillé avec eux et le collectif d'habitants Nous Femmes d'Ici et d'Ailleurs au Blanc Mesnil.

Maxime a quitté l'association APPUII et travaille désormais comme attaché parlementaire dans la ville de Tours.

Je lui ai posé des questions sur l'avancement du projet urbain pour la cité des Tilleuls et sur les actions menées par le collectif d'habitants Femme d'ici et d'ailleurs depuis que nous, les élèves de l'ENSA PVS étions partis du terrain en mai 2021.

En juin 2021 a été rédigé un livret de restitution de tous les travaux menés par les différents acteurs pour contrer le projet. Seulement le collectif s'est déchiré et disloqué et la diffusion de ce livret n'a entraîné aucune réaction des politiques. Le collectif a eu du mal à mobiliser les usagers de la cité et avait de plus en plus de difficultés à rester soudé face au climat anxiogène mis en place par la mairie concernant les Tilleuls. Une certaine violence psychologique a été mise en place. Dans chaque Edito, les Tilleuls « en prenait un coup ».

« Le Blanc Mesnil est un des projets les plus violents que l'on ait vu. »

Une des conseillères du maire aurait financé, à travers, des associations, la campagne présidentielle d'Eric Zemmour. « ça montre le climat de la ville ».

La suppression du collectif a entraîné le retrait d'APPUII sur ce terrain qui n'avait donc plus d'interlocuteurs et de demandeurs de soutien sur place.

Les habitants vont alors lutter de manière plus « classique » et individualiste face au projet qui a été définitivement voté (refus de déménager, manifestations sur la voie publique...). L'individualisation est ce qu'il y a de plus commun.

Le projet voté a évolué par rapport à l'initial. Il y a moitié moins de démolitions prévues car le budget alloué par l'Etat a été divisé par deux.

Seulement, est ce que cette décision a été prise à la suite des mobilisations

pour limiter les démolitions ?

« Il serait super de pouvoir dire oui mais avec un peu de pragmatisme, je ne pense pas »

Aujourd'hui, la participation habitante c'est de la communication.

Nous avons ensuite discuté de l'association APPUII et de son fonctionnement. C'est une association mi privée mi publique. Elle ne reçoit aucun financement de la part de ceux qui financent les projets urbains afin de rester totalement neutre.

Table des matières

REMERCIEMENTS	3
SOMMAIRE	4
AVANT-PROPOS	6
INTRODUCTION	8
I- LE QUARTIER : QUELLES SIGNIFICATIONS ?	16
A. Limites administratives	18
A.1 Les organisations urbaines du Blanc-Mesnil et de Drancy	18
A.2 La politique de la ville	21
A.3 L’inter-communalité, où quand la ville devient un quartier	28
B. Limites perçues par les habitants	30
B.1 Le périmètre géographique	30
B.2 Le périmètre ressenti	31
B.3 Le quartier n’est pas forcément le lieu d’habitation	32
B.4 Le sentiment d’appartenance	33
C. Centre-ville, quartier particulier	34
C.1 Le centre-ville souvent quartier historique	34
C.2 Les critères qui permettent de qualifier un quartier de centre-ville	36

II- INEGALITES ET HIERARCHIES URBAINES	40
A. Qu'est-ce qui rend perceptible les inégalités urbaines ?	42
A.1 L'organisation sociale	42
A.2 L'image mentale	44
B. Conséquences sur la répartition et les mouvements de la population	48
B.1 Les phénomènes de ghettoïsation	48
B.2 Les « effets de quartier »	51
B.3 Les mobilités résidentielles pour assurer le re équilibrage du parc social	53
C. Fracture entre centre-ville et périphérie	56
C.1 Le centre-ville, vitrine favorisée de la ville	56
C.2 Les déséquilibres urbains	58
III- STRATEGIES URBAINES ET SOCIALES	60
A. Stratégies de l'ANRU	62
A.1 La participation habitante	62
A.2 L'urbanisme transitoire	65
A.3 Renouvellements urbains : terrains d'innovations	68
B. Zoom sur les terrains d'étude	72
B.1 La mise en place du projet au Blanc-Mesnil	72
B.2 La mise en place du projet à Drancy	76
C. L'architecture pastiche pour la création de villages urbains	78
B.1 La mise en place du projet au Blanc-Mesnil	78
B.2 La mise en place du projet à Drancy	82
CONCLUSION	86
TABLE DES ILLUSTRATIONS	90
BIBLIOGRAPHIE	94
ANNEXES	102

JULIETTE GUYOT

Année 2022/2023

Ce mémoire traite comme sujet l'échelle du quartier comme outil des politiques urbaines.

Aujourd'hui, les villes sont administrativement et mentalement divisées. Des hiérarchies urbaines voire des inégalités apparaissent alors.

Cette échelle de quartier, sans définition précise, est souvent utilisée dans le cadre des rénovations urbaines dont un des objectifs majeurs est de re-introduire une mixité sociale.

Dans quelle mesure, l'échelle du quartier peut-devenir un outil permettant aux politiques de la ville et politiques urbaines de pallier les inégalités socio-territoriales ?

Ce mémoire de fin d'étude est écrit dans le cadre de l'obtention du diplôme d'Etat d'architecte.

Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris Val de Seine