

# Le renouvellement urbain, quelle histoire !



(Re)

# découvrez l'histoire du renouvellement urbain

Mal-logement lié à la densification de la ville, exode rural, création du droit au logement et de l'habitat social, métropolisation, émergence des politiques publiques de la ville, adaptation au changement climatique... Depuis la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, des acteurs se sont progressivement structurés et réunis pour apporter des réponses à un défi en mutation permanente : celui des modes d'habiter. Vingt ans après la naissance du renouvellement urbain, une séquence anniversaire a été lancée à l'été 2023 par l'ensemble de ses partenaires lors d'une journée à Grigny avec Jean-Louis Borloo. L'objectif : constater le chemin parcouru, analyser ce qui a déjà été fait et échanger sur les réalisations à accomplir. Le magazine que vous tenez entre les mains est l'un des supports inédits qui accompagnent ce cycle. L'objectif ? Faire un tour d'horizon des grandes étapes de la politique de la ville, de 1850 à nos jours.

Très bonne lecture à toutes et à tous !

La rédaction du magazine En Villes

Retrouvez  
les temps forts  
de la séquence  
[www.anru.fr](http://www.anru.fr)  
fr/20ansrenov

P. 4 Entretien avec **Catherine Vautrin**,  
présidente du conseil d'administration  
de l'ANRU

P. 6 Questions à... **Patrice Vergriete**,  
ministre chargé du Logement

## Genèse

P. 9 Une histoire sans fin ? Retour sur l'histoire  
du mal-logement avec Christophe Robert,  
directeur général de la Fondation Abbé Pierre

P. 12 Le renouvellement urbain en 6 dates clés

P. 14 Grands ensembles, l'échec d'un modèle ?  
Éclairage de Thibault Tellier, spécialiste  
de l'histoire urbaine du XX<sup>e</sup> siècle

## Bâisseurs

P. 17 Le billet de Jean-Louis Borloo,  
ancien ministre et fondateur de l'ANRU

P. 18 Le renouvellement urbain :  
une discipline en constante évolution

P. 20 L'ANRU, des partenaires à tous les étages

P. 22 6 architectes du renouvellement urbain

## Aujourd'hui et demain

P. 25 La Courneuve racontée par ses habitants

P. 28 « Les 4000, c'est ma terre » : témoignage  
de Abdel Saadouni, habitant de La Courneuve

P. 29 Des leviers d'avenir pour les partenaires  
du renouvellement urbain

P. 30 Quiz : que savez-vous du renouvellement urbain ?

Le renouvellement urbain a 20 ans, l'ANRU aussi. Catherine Vautrin, présidente du conseil d'administration, apporte son regard sur le travail accompli au service des habitants des quartiers prioritaires, mais aussi sur ce qu'il reste à faire.

# CATHERINE Vautrin



La présidente Catherine Vautrin et le maire de Grigny Philippe Rio dans le quartier de La Grande Borne, à l'occasion du lancement symbolique, l'été dernier, d'une séquence dédiée aux 20 ans du renouvellement urbain par l'ensemble de ses partenaires.

## Pouvez-vous nous présenter la séquence anniversaire lancée par l'ANRU ?

La loi portant création de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine a été promulguée le 1<sup>er</sup> août 2003 et le décret d'application a été publié en février 2004. Nous avons donc décidé de lancer la séquence des 20 ans de l'ANRU le 27 juin 2023 avec une visite à Grigny, l'un des quartiers emblématiques du renouvellement urbain. Le point d'orgue sera le colloque du 8 février 2024. Entre ces deux dates, et au-delà, nous allons analyser ce qui a été réalisé jusqu'en 2020 dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) puis du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), qui s'achèvera en 2030. Tout au long de cette année, l'ANRU réunira et écouterait la communauté du renouvellement urbain pour construire ensemble les quartiers de demain. Une série de ressources inédites et de bilans à destination des partenaires viendra également nourrir notre réflexion sur les enjeux à venir.

## Justement, à propos de bilan, où en est le NPNRU ?

Le conseil d'administration du 27 juin dernier nous a permis d'établir un point précis sur l'avancement du programme : sur 453 quartiers concernés par le NPNRU, 446 sont déjà en chantier. C'est un accomplissement très important. Par ailleurs, 138 équipements publics ont été livrés, 7 500 nouveaux logements déjà construits et près de 15 000 logements réhabilités. Preuve que le NPNRU est entré dans une phase extrêmement active. Nous avons ainsi engagé en 2022, plus d'opérations que ce qui avait été fait entre 2017 et 2021 ! Et nous savons pouvoir bénéficier de l'engagement de l'État : le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu était d'ailleurs à nos côtés lors de la journée du 27 juin avec l'ensemble des partenaires du renouvellement urbain.

## L'ancien ministre d'État et fondateur de l'ANRU, Jean-Louis Borloo, était également présent ce jour-là...

Tout le monde connaît Jean-Louis Borloo ! Il est devenu une icône de la rénovation urbaine, il a porté le texte fondateur de l'Agence en l'inscrivant dans une démarche partenariale. La ville de Grigny en est une belle démonstration : lorsqu'elle est portée par les élus locaux et accompagnée par les associations, la rénovation urbaine atteint son objectif. La vie des habitants, notamment du quartier de la Grande Borne, a changé, avec des réhabilitations, des rénovations et un meilleur accès aux transports publics. C'est cela mettre de l'humain dans l'urbain.

## Quels sont les axes de réflexion à venir pour le renouvellement urbain ?

Le vieillissement de la population représente un défi immense, qu'il nous faut intégrer dans nos programmes. Autre thème majeur : la résilience face à la crise climatique. Les quartiers prioritaires subissent plus durement les effets du changement climatique alors qu'ils sont les moins émetteurs de gaz à effets de serre ! À travers la démarche « Quartiers Résilients », portée par l'ANRU, nous serons en capacité de faire émerger des solutions concrètes au bénéfice des habitants. Je pense par exemple à des systèmes de chauffage plus performants, raccordés à des réseaux de chaleur urbain ou exploitant la géothermie. Autant de chantiers d'avenir que nous allons explorer dans les mois à venir.



© Ministère du Logement

« Cette politique publique est indéniablement une réussite, et le modèle de l'ANRU un succès. »

# PATRICE Vergriete

Ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé du Logement.

**À Dunkerque, comme maire et président d'agglomération, vous avez porté des projets de renouvellement urbain, dans le cadre du PNRU, puis du NPNRU. Quels sont pour vous les facteurs clés de la réussite d'un projet ?**

Il n'y a pas de modèle absolu. Les projets de renouvellement urbain s'inscrivent plus largement dans un projet de territoire. Il faut une cohérence entre les politiques urbaines, de transport, d'éducation, d'aide sociale, de sport, culturelles... À Dunkerque, dès 2018, la politique de transport public gratuite ambitieuse a été au service du désenclavement urbain des quartiers. Elle devient désormais un élément clé de toute la politique de logement pour que chaque habitant puisse être à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus.

La politique de rénovation urbaine doit être le fruit d'un compromis fort et collectif car sa réussite dépend de chacun. Les habitants doivent être associés à chaque étape du projet et en comprendre les enjeux. Les bailleurs doivent être mobilisés pour la rénovation des logements mais aussi rester au plus près des habitants que ce soit dans les étapes de relogement potentiel que dans la gestion locative et leur vie quotidienne. Les entreprises du bâtiment doivent être engagées pour la qualité des logements produits et le respect des délais autant que les services de l'État toujours présents pour la réussite des projets. Enfin, la réussite d'un projet doit s'appuyer et porter une vision claire.

Derrière la rénovation urbaine des quartiers populaires, il s'agit de savoir quelle place la ville donne à ses habitants les plus pauvres et comment on assure une mixité sociale et fonctionnelle réelle

in fine. C'est l'un des éléments de fierté qui font que Dunkerque fait partie des quelques villes qui allient une forte proportion de logements sociaux et un vivre-ensemble véritablement efficace.

**Le 20 juillet dernier, vous avez été nommé ministre du Logement. Vous avez rédigé il y a quelques années une thèse sur la production de logements en France. Quelles sont vos priorités ?**

Le logement connaît une crise importante en raison notamment de la hausse brutale des taux d'intérêt qui génère une chute de la demande et par ricochet une forte baisse de la construction de logements. L'urgence consiste donc à résoudre la demande, qu'elle soit en accession, en investissement locatif privé ou en logement social. Mais il faut aussi changer l'architecture de la politique du logement, en revoir le cadre en profondeur et de manière pérenne.

Il faut assumer une véritable différenciation territoriale de la politique du logement. Construire là où c'est nécessaire, réguler le marché en fonction des contingences locales... La question foncière est cruciale et les collectivités comme grands opérateurs ont un rôle déterminant à jouer. Par conséquent, nous réussirons si nous libérons les initiatives au niveau du terrain, en assumant la décentralisation. Mon cap est de donner plus de compétences aux collectivités locales, ce qui veut dire plus de moyens d'agir mais aussi plus de responsabilité.

Enfin, la question de la rénovation, notamment énergétique, des logements actuels est fondamentale, que ce soit dans le parc social que dans le parc privé. Nous devons pour cela structurer la filière professionnelle de la rénovation, améliorer l'accompagnement des

propriétaires dans la rénovation (MaPrimeRénov') et trouver de nouvelles solutions pour le reste à charge.

**Vous avez également, dans votre portefeuille ministériel, la préparation et la mise en œuvre de la politique de renouvellement urbain. Quels enjeux associez-vous au renouvellement urbain ?**

Dans les années 1990, avec les contrats de ville, on pensait que la dimension socio-culturelle suffisait, mais on s'est rendu compte que sans un travail sur l'urbain, on n'y arriverait pas. La création des Grands Projets de Ville puis de l'ANRU a permis de mettre tous les acteurs autour de la table et d'apporter des financements nationaux essentiels à la rénovation de nos quartiers populaires. Presque vingt ans après, cette politique publique est indéniablement une réussite et le modèle de l'ANRU un succès, notamment dans sa capacité à travailler en étroite partenariat avec les élus locaux.

La rénovation urbaine doit continuer à se déployer. Il faut rendre concrets pour les habitants les milliards investis. À Dunkerque comme partout en France, je vois les grues, les équipements et logements livrés, les parcs émergés. Il faut continuer cette dynamique et l'amplifier. Elle doit aussi s'inscrire dans les enjeux à venir et je pense notamment à l'adaptation face au changement climatique. Dans ce sens, la démarche « Quartiers Résilients » est un outil supplémentaire à la disposition des collectivités territoriales. Elle doit, enfin, ne jamais oublier sa dimension sociale. Les habitants des quartiers en renouvellement urbain sont, par construction statistique, les plus pauvres. Elle doit donc s'accompagner de politiques sociales ambitieuses, au niveau



**2000 - 2008**  
Directeur général de l'AGUR  
(Agence d'Urbanisme  
Flandre-Dunkerque)  
**Depuis 2014**  
Président de la communauté  
urbaine de Dunkerque et du Pôle  
métropolitain de la Côte d'Opale  
**2014 - 2023**  
Maire de Dunkerque  
**2020**  
Président de l'association  
« France Ville durable »  
**Janvier 2023 - septembre 2023**  
Président par intérim de la  
Fédération nationale des agences  
d'urbanisme (Fnau)  
**Depuis janvier 2023**  
Président du Conseil  
d'administration de l'Agence de  
financement des infrastructures de  
transport de France (AFIT France).  
**20 juillet 2023**  
Ministre délégué auprès du  
ministre de la Transition écologique  
et de la Cohésion des territoires,  
chargé du Logement

local comme national. Elle doit aussi permettre de recréer du lien social dans le quartier, remettre des gardiens d'immeuble, ... À travers la politique de renouvellement urbain, l'objectif est le bien-être des habitants.

**Vous évoquez les 20 ans de la politique de renouvellement urbain. En 20 ans, qu'est-ce qui a changé ?**

La question environnementale est plus forte aujourd'hui qu'il y a vingt ans. Même si cette dimension a toujours fait partie des objectifs du renouvellement urbain, elle est aujourd'hui une boussole. On réfléchit à la place de la nature

pour créer des îlots de fraîcheur. On travaille sur la performance énergétique des logements, les mobilités douces...

Les habitants demandent aussi à être mieux associés à la construction et la mise en œuvre des projets. C'est compliqué, ce sont des projets sur 10-15 ans, les habitants changent, certains partent, d'autres arrivent. Il est parfois difficile de se projeter sur des durées aussi longues. En vingt ans, du boulot a été fait et les besoins ont changé. La question des copropriétés dégradées se posait moins. Des quartiers se sont paupérisés sans pour autant être caractéristiques des « grands ensembles ».

Et surtout, en vingt ans, on a collectivement appris, les techniciens comme les élus. On fait mieux aujourd'hui qu'il y a vingt ans. Et je souhaite qu'on fasse mieux dans vingt ans qu'aujourd'hui. Le renouvellement urbain est une politique publique inédite qui lie les partenaires sociaux, les élus locaux et l'État au service des habitants des quartiers populaires. Ils méritent que nous cherchions à toujours faire mieux.

**Votre interview s'inscrit dans un hors-série du magazine « En Villes » sur l'histoire du renouvellement urbain. Avez-vous une anecdote qui, selon vous, caractérise cette politique publique ?**

Le 27 mai 2000, j'étais aux côtés de Claude Bartolone alors ministre de la Ville, lorsqu'il a appuyé sur le bouton qui a démoli la « Muraille de Chine » à Saint-Étienne. Du millier de personnes rassemblées ce jour-là comme de tous ceux que je croise encore aujourd'hui à chaque démolition, je garde en tête les échanges et les regards avec tous ces habitants qui racontent leur vie et les années passées dans ces logements, dans leur quartier. Le renouvellement urbain, la Ville, c'est d'abord de l'humain, ne l'oublions jamais.

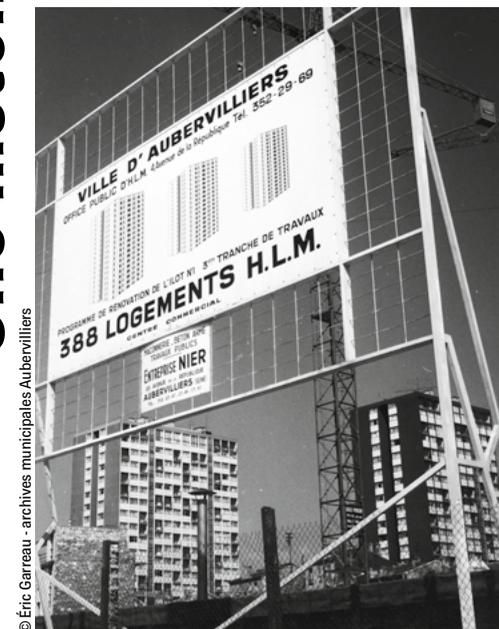
# Genèse

Une histoire

sans fin ?

**4,15 millions de mal-logés en France et des perspectives alarmantes... Autant dire que la lutte contre le mal-logement est plus que jamais d'actualité. Un combat qui, pourtant, dure depuis 170 ans.**

L'histoire du mal-logement trouve ses origines dès l'Antiquité, où des hiérarchies socio-économiques marquées généraient de fortes disparités en matière de logement. L'équation était simple : les riches avaient accès à des habitations spacieuses et confortables, selon les standards de l'époque, tandis que les pauvres étaient relégués à des habitations rudimentaires. Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, cet ordre établi est bouleversé par la Révolution industrielle qui se traduit par un exode rural massif. L'urbanisation rapide et la croissance démographique incontrôlée engendrent une gigantesque pénurie de logements abordables et décentes. Les taudis surpeuplés et insalubres sont monnaie courante avec des groupes familiaux de plusieurs générations s'entassant dans de minuscules pièces sans confort. À Paris, les conditions d'hygiène déplorables et le surpeuplement endémique ouvrent la voie à une circulation fulgurante des épidémies : fièvre jaune, choléra, tuberculose.



© Eric Garreau - archives municipales Aubervilliers

« Il faut attendre 1850 pour que l'État français réagisse enfin avec une première loi sur l'assainissement des logements insalubres qui vise à favoriser l'intervention des communes pour obliger les propriétaires à réaliser des travaux dans les cas les plus graves », indique Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre. Soumis à la volonté des élus locaux, le texte sera très peu appliqué. Dans le même temps, des industriels perçoivent le danger lié aux logements dégradés et surpeuplés pour leurs employés et leurs affaires. S'inspirant de ce qui se fait déjà aux États-Unis et en Angleterre, ils se lancent dans la construction d'ensembles d'habitations offrant un confort inusité pour l'époque.

## **HBM : un essor interrompu par la guerre**

C'est dans ce contexte que naît en 1853, à Mulhouse, l'ancêtre des sociétés anonymes HLM. Le mouvement s'amplifie et se structure dans les décennies suivantes. Un premier congrès des Habitations à Bon Marché (HBM) a lieu en 1889 et cinq ans plus tard, les pouvoirs publics prennent le relai avec une loi « en vue de louer ou vendre les HBM »

>

Vue de la rue Champlain, à Paris dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, en 1877-1878.



© Charles Marville / CC0 Paris Musées, Musée Carnavalet, Histoire de Paris

sonnant le début d'une activité législative intense qui se traduira par la création des « offices publics d'HBM » dans les départements. La grande guerre stoppe net ce mouvement d'innovation et les destructions dans la moitié nord du pays aggravent la pénurie de logements. Les mesures se succèdent pour relancer les constructions mais le second conflit mondial survient : 400 000 immeubles sont détruits et 2 millions sont endommagés. Face au manque de logements dramatique, le gouvernement crée le Fonds national d'amélioration de l'habitat, précurseur de l'ANAH, élabore de nouvelles modalités de fonctionnement des HBM qui deviennent HLM pour loyers modérés et libère les loyers du secteur privé pour redonner de l'air aux propriétaires. Mais ça ne suffit pas à stimuler la relance de la construction.

### 1954, l'électrochoc

En 1953, le plan « Courant » est lancé, visant à construire 240 000 nouveaux logements par an. La participation des employeurs à l'effort de construction est instaurée. Cette période marque le début de la production en série de logements et l'établissement de normes pour l'eau, l'électricité

et d'autres équipements. Les grands ensembles voient le jour.

### Une priorité majeure

Le décès d'une femme dû au froid à l'hiver 1954 provoque le célèbre appel de l'Abbé Pierre. « Cet appel a fait l'effet d'un électrochoc et le Parlement a immédiatement réagi en faisant construire 12 000 logements d'urgence et en accélérant encore le rythme de construction », poursuit Christophe Robert. En 1957, la barre des 300 000

+

En 1953, le plan « Courant » est lancé, visant à construire 240 000 nouveaux logements par an.

### Mal-logement : quels critères ?

En l'absence de définition internationale de ce qu'est le mal-logement, chaque pays a ses propres critères selon son histoire et sa situation socio-économique. En France, la Fondation Abbé Pierre a joué un rôle majeur dans la structuration de cette notion qui se traduit au travers de deux manifestations essentielles :

- l'absence de domicile personnel : personnes sans domicile, hébergées en chambre d'hôtel, habitations de fortune, en hébergement contraint chez des tiers... ;
- des conditions de logement très difficiles : privation de confort (par exemple, pas d'eau courante, absence de douche, de W.-C. intérieurs ou de coin-cuisine, pas de chauffage, façade très dégradée), surpeuplement, gens du voyage subissant de mauvaises conditions d'habitat et résidents de foyers de travailleurs non réhabilités.



© Emmaüs international

## Genèse

### Questions de genre

Dans son rapport 2023, la Fondation Abbé Pierre insiste sur les disparités de genre face au mal-logement, au détriment des femmes. Parmi les « moments de rupture » alimentant ces inégalités figure notamment la séparation qui peut provoquer un « déclassé résidentiel », selon le rapport. Ainsi, en se séparant de leur conjoint, les femmes perdent 15 % de niveau de vie en moyenne, quand les hommes en gagnent 4 %. Par ailleurs, les mères célibataires, dont un tiers sont pauvres, vivent souvent dans des logements précaires et sous-dimensionnés. Ainsi, 40 % des femmes seules avec un enfant et 59 % des mères d'au moins trois enfants subissent de mauvaises conditions de logement, contre 20 % pour la population générale.



© Sébastien Godefroy

unités est franchie, ce sera le cas chaque année jusqu'en 1984. Le logement est devenu une priorité majeure. De décret en décret, les pouvoirs publics se donnent les moyens d'agir : création des ZUP, premières opérations de rénovation urbaine ciblant les îlots insalubres des quartiers centraux, appui à l'accession à la propriété, résorption des bidonvilles... En 1977, la loi Quilliot introduit plusieurs dispositions importantes : encadrement des loyers, quotas de construction de logements sociaux, renforcement des contrôles sur la qualité et la salubrité des logements, encouragement à l'amélioration de l'habitat privé, mesures en faveur des plus défavorisés... Mais la réforme se solde pour partie sur un échec, dû notamment aux effets de la crise économique et sociale qui secoue alors les pays industrialisés.

### Les lois succèdent aux lois

Les décennies suivantes voient le mal-logement prendre de plus en plus de place dans les préoccupations françaises. C'est d'ailleurs la période où la définition du mal-logement s'harmonise, sous l'impulsion de la Fondation Abbé Pierre qui s'est constituée en 1987. Depuis lors, les lois se relaient pour faire reculer le fléau : loi Besson qui introduit le droit au logement opposable, loi SRU établissant les quotas de logements sociaux, loi ENL pour la lutte contre le logement indigne, « sans oublier bien sûr la loi Borloo de 2003 qui crée l'ANRU. C'est un texte ambitieux qui a permis de remettre les quartiers défavorisés au cœur de l'action des maires. Les moyens conséquents mis en œuvre à travers le PNRU et le NPNRU ainsi que leur ap-



© Lubisa Damilovic

**Christophe Robert,**  
directeur général  
de la Fondation Abbé Pierre

proche pluriannuelle, multiacteurs et déconcentrée ont impulsé une dynamique inédite dans la lutte contre le mal-logement, même si je pense qu'il aurait été nécessaire de coupler davantage action urbaine et politique sociale... » Presque soixante-dix ans après l'appel de l'Abbé Pierre, des progrès indéniables ont été enregistrés, sur le plan des équipements de base par exemple, ou en ce qui concerne la surface moyenne par occupant. Mais pour autant, chaque année, le rapport émis par la Fondation Abbé Pierre rappelle avec force que le combat est loin d'être gagné... « Dans un contexte marqué par les crises successives et une inflation qui s'établit à des niveaux inconnus depuis plus de trente ans, les réponses publiques demeurent dramatiquement en deçà des besoins de nos concitoyens », alerte Christophe Robert en conclusion.

**4,15 millions**

Au total, la Fondation estime à 4,15 millions le nombre de personnes mal logées en France.

**330 000 personnes**

Le nombre de personnes sans domicile s'élève désormais à 330 000, soit 30 000 de plus qu'en 2022 et le double d'il y a dix ans. Dans le détail, ce chiffre englobe 200 000 personnes en hébergement d'urgence, 110 000 migrants en centre d'accueil ou en hébergement pour demandeurs d'asile, ainsi que 27 000 personnes sans abri, dormant dans la rue.

**12,1 millions**

La Fondation évoque également un « halo » du mal-logement, qui regroupe les situations de fragilité comme la précarité énergétique ou les impayés de loyers. Cela concerne 12,1 millions de personnes en France.

# Le renouvellement urbain en 6 dates clés

La création de l'ANRU est le résultat de 150 ans de politiques urbaines, qui voient progressivement s'affermir le rôle de l'État. Des taudis du XIX<sup>e</sup> siècle à la loi Borloo (2003), retour sur l'histoire mouvementée de la rénovation urbaine.



© DR

## 1850 Des corps sains dans une ville saine ?

Politique de la ville, dites-vous ? Au XIX<sup>e</sup> siècle, la question du logement reste l'affaire d'initiatives individuelles... pour ne pas dire anarchiques. La « structure » urbaine est dans les faits un grand chaos : concentration massive des populations dans des villes bientôt surpeuplées, amoncellement de taudis insalubres, où l'eau potable n'est pas « courante », et les pots de chambre vidés dans les rues étroites... La ville se fait « sentir », et les épidémies dévastatrices s'y développent comme celle du choléra en 1832. Pour y remédier, Armand de Melun fait voter une loi sur les logements insalubres (loi du 13 avril 1850), qui pousse les propriétaires à assainir les logements. C'est là la toute première action publique en matière d'urbanisme.



## 1928 Loi Loucheur : construire des logements à pleins gaz

Les investissements privés et municipaux, facilités par la loi Siegfried (1894) sur les Habitations à Bon Marché (HBM), et la loi Bonnevey (1912) qui met en place les Offices Publics HBM, ne suffisent plus à financer le logement social. Les populations rurales, marquées par les tranchées et les obus de la Grande Guerre, migrent vers les villes. Face à ce phénomène, l'État décide de financer directement le secteur du logement social. 260 000 logements à bon marché sont prévus par la loi Loucheur (1928). La ceinture parisienne voit alors s'ériger des immeubles de briques roses qu'on lui connaît, équipés de gaz, d'eau chaude et d'électricité. Et pour ceux qui voudraient franchir le pas de la propriété et construire un pavillon, l'État accorde des prêts à taux très réduits. Résultat : dans le département de la Seine (désormais découpé en quatre départements : Paris, les Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) 15 000 hectares sont dédiés à la construction des cités-jardins et des immeubles.

## 1934 Les premiers gratte-ciel

5 tours de 50 m de hauteur accompagneront les barres de la cité de la Muette, inaugurée à Drancy (93) en 1934. Pourtant, ses architectes Eugène Beaudouin et Marcel Lods continuaient de l'appeler cité-jardin. De fait, elle est le premier grand ensemble de France. Crise du logement oblige – il faut construire vite, et beaucoup – l'État s'en inspirera pour pallier les destructions massives de la Seconde Guerre mondiale. « Un Jardin ? Corvée domestique supplémentaire très grave », dit Le Corbusier au sujet des cités-jardins. Facilitée par l'essor de nouvelles techniques et par le plan Courant (1953) qui prévoit la construction de 240 000 logements par an, la construction du grand ensemble devient une spécificité française en Occident. Fonctionnel et plus spacieux, il permet de désengorger la ville jugée étouffante, et offre aux populations modestes un accès au confort moderne.



© Office public HBM du département de Seine - Beaudouin et Lods - Open editions

1990

## Un ministère pour la Ville

Véhicules incendiés, centre commercial pillé, affrontements avec la police... Vaux-en-Velin se rappellera longtemps cette nuit du 6 octobre 1990. Et le gouvernement aussi : les émeutes urbaines, déclenchées par la mort d'un jeune percuté par une voiture de police, décident François Mitterrand à créer le tout premier ministère de la Ville. La mesure vise d'abord à régler les problèmes d'exclusion sociale des banlieues, angle mort des politiques urbaines des Trente Glorieuses. Désormais institutionnalisée, la politique de la ville développe un socle législatif solide. En 1991, plusieurs lois sont votées en faveur de la cohésion sociale et pour lutter contre les phénomènes de ségrégation spatiale (loi d'orientation pour la ville). Le Fond Interministériel à la Ville (FIV) est créé trois ans plus tard afin de regrouper les crédits de la politique de la ville. Enfin, la naissance des contrats de ville fixe un cadre qui astreint l'État, les collectivités locales et les membres de la société civile à mettre en œuvre des mesures pour le développement économique et urbain à l'échelle des quartiers prioritaires.

# 1%

1998

## Sauver le 1 % patronal

En 1998, l'utilité sociale du « 1 % patronal », qui obligeait les entreprises privées de plus de dix salariés à financer l'effort de construction, est profondément remise en cause. Les prestations proposées sont jugées sommaires et insuffisamment orientées vers les populations nécessiteuses. Pour sauver le « 1 % patronal », les ministères du Logement et du Budget signent avec l'UESL (Union d'Économie Sociale du Logement) une convention élargissant les prestations du dispositif, qui, grâce aux collectes du CIL (Comité Interprofessionnel du Logement) finance désormais la rénovation urbaine. Deux ans plus tard, la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) oblige les communes des grandes agglomérations à disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. L'objectif de cette loi : réduire l'étalement urbain trop polluant et favoriser la mixité sociale.

© Mir pictures/Adobe Stock

2003

## La naissance de l'ANRU

Le 1<sup>er</sup> août 2003, la loi Borloo bouleverse (littéralement) la politique de la ville. Elle s'appuie à la fois sur la réhabilitation de logements existants, la construction de nouveaux logements et la démolition de ceux devenus obsolètes pour opérer la transformation urbaine : 160 000 logements locatifs sociaux seront démolis, plus de 140 000 logements seront reconstruits mais également 340 000 logements réhabilités. Tout cela a été rendu possible à la suite de la création de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), alors chargée de réaliser le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Le décret du 9 février 2004 en fait une réalité : ses bureaux sont installés à l'époque rue de Vaugirard, à Paris, où siègera son conseil d'administration jusqu'en juillet 2022. Sur la période 2004-2030, l'ANRU finance directement plus de 23 milliards d'euros de travaux. Grâce à cet apport colossal, plusieurs millions d'habitants seront concernés par la transformation de 600 quartiers.



# Grands ensembles, l'échec d'un modèle ?



© DR

**Mastodontes de béton standardisés et à bas coût, les grands ensembles construits entre les années 50 et 80 se sont rapidement transformés d'emblèmes de la modernité en symboles de la relégation... Retour en arrière en compagnie de Thibault Tellier, professeur d'histoire contemporaine à Sciences Po Rennes et spécialiste de l'histoire urbaine du XX<sup>e</sup> siècle.**

## Quel était le contexte de création des grands ensembles ?

Enclenchée au début des années 1950, la création de ce qu'on appellera plus tard les grands ensembles a été motivée par trois causes principales : les destructions de guerre d'abord, la nécessité d'accompagner le mouvement du baby-boom ensuite et enfin, la vétusté d'un parc de logements où plus de la moitié des immeubles étaient centenaires.

## Quelles étaient les caractéristiques communes de ces grands programmes immobiliers ?

La forme des grands ensembles a été dictée par la nécessité de construire vite, beaucoup et dans un budget contraint notamment par les guerres coloniales. Les mots clés : préfabrication, confort moderne, gigantisme et simplicité des plans. On trouve d'ailleurs le même type d'immeubles à Strasbourg, à Brest et à Bordeaux. On les destine tous au même public : les ménages de la « petite classe moyenne » qui vont porter la croissance économique de la France, les familles d'employés et d'ouvriers qualifiés. À l'époque, il ne s'agit pas de loger les plus pauvres !

## Le modèle a rapidement montré ses limites... Pourquoi, à votre avis ?

Il faut d'abord rappeler que les grands ensembles n'ont jamais été le choix du cœur mais bien plutôt une décision qui relevait du pis-aller, un mal nécessaire. Le modèle de référence de la société française, c'était, et c'est encore en partie, le pavillon individuel... Quant aux raisons de l'échec, elles sont multiples. La raison de l'échec des grands ensembles tient tout d'abord au manque de clarté des pouvoirs publics sur ce type d'habitat : s'agissait-il de promouvoir un nouveau type de logement, symbole de la modernité des Trente Glorieuses ou s'agissait-il au contraire d'en faire un détour contraint mais nécessaire pour les familles françaises dont le rêve était de devenir propriétaire d'un pavillon ? La question n'a jamais vraiment été tranchée.



© Jean Bruchet / JAUJDF

## Quelle a été la réaction de l'État ?

En 1968, le ministre de l'Équipement et du Logement prend un arrêté qui contraint les organismes HLM à imposer un surloyer aux plus aisés et à faire entrer un contingent important de « mal-logés » dans leur parc immobilier. Mais dans le même temps, on réduit la voilure sur l'accompagnement social. Ces évolutions convergent, la population de certains grands ensembles se paupérise et on assiste à l'arrivée massive de familles nombreuses avec beaucoup d'adolescents, dont la structure ne correspond pas aux logements proposés. Beaucoup de familles d'origine étrangère sont également passées directement du bidonville au HLM sans réel accompagnement social et sans que l'on respecte la quotité de 15 % fixée par les services de l'État. Cela accélère le départ des ménages de la classe moyenne et le désengagement des organismes HLM, enclenchant un cercle vicieux dont il est encore aujourd'hui difficile de sortir. Les immeubles peu entretenus se sont dégradés, ceux qui pouvaient en partir l'ont fait et on les a remplacés par d'encore plus pauvres. En 1973, la situation était si critique que le gouvernement a décidé de stopper net le développement des grands ensembles, moins de vingt ans après leurs débuts...

## Du blanc à tous les étages

Alors que les immeubles des villes anciennes arborent pour la plupart des façades de briques ou de pierre, les grands ensembles affichent un camaïeu pâle, où le blanc domine. Parce que c'est moins cher ? Oui, mais pas seulement. Le recours généralisé au blanc s'inscrit dans la tradition hygiéniste : la couleur blanche est en effet vantée pour sa capacité à réfracter les rayons du soleil que l'on croit bactéricides. Soixante ans plus tard, les bâtiments neufs ou rénovés sont encore nombreux à porter une livrée immaculée. Mais désormais c'est un autre argument qui prévaut, celui de l'albédo (pouvoir réfléchissant d'une surface).



© Terra

Immeubles de l'ensemble d'habitations « Le Parc Sévigné » à Marseille, de l'architecte André Chrysocheris. Ensemble de 1 009 logements type Logéco.

## Sarcelles, 70 ans de la vie d'un grand ensemble

Située à 15 km de Paris, Sarcelles est encore une commune semi-rurale de 8000 habitants quand, en 1953, la Caisse des Dépôts acquiert 270 ha de terres agricoles situées entre deux voies de chemin de fer, à proximité des zones d'emploi de la banlieue nord et des autoroutes A1 et A16. C'est l'endroit idéal pour y construire un grand nombre de logements, selon les principes du Mouvement Moderne héritier de Le Corbusier. C'est d'abord un petit ensemble de 440 logements qui sort de terre, puis le projet est porté à 1620 unités. Ensuite, tout va très vite. En 1982, le grand ensemble dit « des Lochères » compte 12 000 logements et plus de 53 000 habitants. À la même période, les difficultés s'amoncellent. La population s'est appauvrie avec le départ des plus aisés, la crise économique se fait sentir durablement, les commerces ferment, de nombreux équipements sont à l'abandon et les réseaux de transports sous-développés. Sarcelles rejoint la liste des « quartiers sensibles ». Les premiers chantiers de réhabilitation s'engagent alors, avec peu de résultats. Il faut attendre le PNRU pour que les Sarcellois voient réellement leur cadre de vie s'améliorer, même si le déficit en commerces, en services publics et en équipements culturels demeure criant. Avec le NPNRU et le lancement conjoint d'un grand plan de réhabilitation de 50 copropriétés dégradées porté par l'ANAH, les Lochères entrent aujourd'hui dans une nouvelle période de mutation, qui se veut ambitieuse sur le plan environnemental comme sur celui de la qualité de vie.

# Bâti- sseurs



© Gallica / BNF



**Le renouvellement urbain, ce sont des histoires humaines invraisemblables. C'est le plus grand chantier civil de l'histoire de France.**

C'est dix fois Haussmann, pour bien se rendre compte de l'ampleur de ce phénomène. Le renouvellement urbain a vingt ans, mais j'ai l'impression que ça a commencé hier. C'est un programme pour les mamans, c'est un programme de fraternité. Les grues qui ont fait tout ça étaient des mains tendues de la République. Il s'agissait d'ouvrir... D'ouvrir le quartier, de faire de la mobilité. De casser tout ce qui l'enfermait. Il y a eu une première décennie assez incroyable, toute la nation s'était mobilisée en complément à la rénovation urbaine : les zones franches urbaines, les équipes de réussite éducative, les adultes relais que sont les mamans, les internats d'excellence...

Le facteur clé de la réussite d'un projet ? Au fond je n'en sais rien, car chaque communauté humaine est spécifique et particulière, et c'est le cas aussi de chaque urbanisme. Cela se fait plus ou moins vite d'un endroit à l'autre, car c'est la nature humaine, mais il faut le rêver tout ça. Ce qu'il faut, c'est de l'enthousiasme, c'est faire ensemble, c'est accepter qu'il y ait des désaccords et des inquiétudes.

## Jean-Louis Borloo

Le billet de



© Mathieu Delmestre/ANRU

Jean-Louis Borloo  
ancien ministre délégué à la Ville  
et fondateur de l'ANRU

Même si vous êtes dans un immeuble épouvantable à vivre, où l'ascenseur ne marche plus, où il y a des fuites, c'est votre logement, c'est là où vous avez vos enfants. C'est un déchirement quand vous devez partir, même si vous savez que vous allez dans un endroit qui sera mieux, dans un quartier qui sera plus agréable. Quel bilan peut-on tirer de ces vingt ans de renouvellement urbain ? Aujourd'hui, on ne sait pas où on en serait si cela n'avait pas été entrepris. Le moment que je retiens dans son histoire ? C'est quand, après ces déchirements, ces émeutes, ce sentiment de cicatrice urbaine, tout ceci s'est mis en mouvement. Ça a été victime de son succès car ce n'était plus un problème, on ne s'en est donc plus occupé. Ce n'était peut-être pas sur la pile des priorités. Maintenant c'est reparti et c'est ma plus grande joie.»

# Le renouvellement urbain : une discipline en constante évolution

En passant de la rénovation au renouvellement, de la démolition à la réhabilitation, les politiques de transformation urbaine montrent qu'elles savent s'adapter aux réalités des quartiers. Trois professionnels, habitués à travailler avec l'ANRU, livrent leur regard sur ces évolutions.

**a** ■ ■

lendemain de la Seconde Guerre mondiale, la France doit reconstruire. Les hautes tours sortent de terre, transforment le visage des quartiers entre les années 1950 et 1970. Cette politique des « grands ensembles » a indéniablement permis un accès au confort moderne pour ses habitants. Mais ils sont nombreux à se plaindre de l'absence de commerces, de transports, de vie de quartier. Un changement de paradigme était nécessaire. La naissance de la politique de la ville à la fin des années 1970, la création d'un ministère de la ville en 1990 ou celle de l'ANRU en 2004 témoignent, chacune à leur façon, de cette volonté d'adapter l'intervention publique aux réalités des quartiers prioritaires.

Prenons l'ANRU, bras armé de la politique de la ville depuis vingt ans. « *Sa force est d'avoir créé un consensus politique historique qui a donné lieu à une efficacité opérationnelle indéniable et salutaire* », estime Marion Talagrand, urbaniste et paysagiste, qui a notamment travaillé au Val Fourré à Mantes-la-Jolie pour l'ANRU 2. Même écho chez Loïc Josse, architecte, membre depuis 2006 du pôle d'appui de l'ANRU sur la qualité des projets de renouvellement : « *L'Agence a permis de passer du stade de l'idée à la phase opérationnelle, avec des financements adaptés* ».

## Démolir, une vraie rupture

Surtout, l'ANRU a porté une véritable rupture : la démolition-reconstruction pour améliorer, de manière significative et spectaculaire le cadre de vie des habitants. « *La démolition de*

*logements sociaux, dans les quartiers anciens et très dégradés, était un sujet jusque-là tabou* », confirme Loïc Josse.

Aujourd'hui, les grands principes de l'ANRU, aussi vertueux et opérants soient-ils, gagneraient à être revisités au regard de la diversité des territoires. C'est en tout cas l'opinion de Marion Talagrand : « *Considérer l'existant, les singularités et les besoins de chaque site ne pourrait qu'enrichir les projets et réduire l'impact écologique dans certains cas.* »

## Le renouvellement urbain, un « terrain de jeu »

De nombreux architectes, urbanistes et paysagistes primés ont œuvré dans les quartiers. « *La rénovation urbaine, qui représente un volume de marchés important, a constitué un laboratoire pour le renouvellement urbain au sens large. Elle s'est révélée formatrice pour des générations d'architectes, urbanistes et paysagistes* », souligne Marion Talagrand. Citons, par exemple, Jacqueline Osty, grand Prix de l'urbanisme 2020.

La paysagiste a conçu les espaces publics des Fossés-Jean/Bouvières à Colombes, ou encore dans le quartier des Indes à Sartrouville, le quartier Balzac à Vitry. « *Travailler dans les quartiers prioritaires nous a appris à identifier ce qui fonctionne bien, ce qu'il faut réparer* », estime quant à lui Loïc Josse.

L'architecte Émile Aillaud travaillant sur la maquette de Grigny (91).

© Fonds Aillaud - SIAP/Cité de l'architecture et du patrimoine/Archives d'architecture contemporaine



## De nouveaux défis à relever

Sans compter qu'émergent de nouveaux défis à relever en matière de renouvellement urbain : transition écologique, sauvegarde du patrimoine, égalité des chances, etc. « *Avec l'ANRU 2, on est sorti du registre de réparation. Il s'agit de penser ces quartiers comme une ressource pour les territoires. À Mantes-la-Jolie, le Val Fourré représente la moitié de la population de la ville. La surface d'espaces publics à réaménager est énorme* », insiste Marion Talagrand. Autre signe qui ne trompe pas : dans les écoles d'architecture, l'enseignement se focalise sur la transformation de l'existant, porté par la nécessité de réduire l'empreinte carbone de la construction. Les politiques publiques du renouvellement urbain sauront-elles s'adapter à cette nouvelle donne, cette fois-ci encore ?

## La parole à... Sophie Denissof, architecte-urbaniste

« *Le renouvellement d'un quartier, c'est bien souvent la question du lien et du lieu. C'est un avenir, une histoire nouvelle à inventer, avec ce qui est déjà là, avec une mémoire humaine qui est constitutive du lieu, et avec un regard qui va au-delà de son strict périmètre : c'est y aller, en sortir, le traverser et en penser la réappropriation par ses propres habitants mais aussi par les habitants de la ville, pour le réincorporer dans la ville de tous. Un dispositif comme l'ANRU est indispensable. C'est un signe fort de l'engagement de l'État pour lutter contre l'inégalité urbaine et sociale, pour regagner une présence et une représentation républicaine sur tout le territoire, pour une bonne urbanité pour tous. C'est un chantier à mener sans relâche et sur tous les fronts : l'école, la santé, la sécurité, le transport et bien sûr sur celui de la ville et de son hospitalité, pour le quotidien de millions d'habitants et pour la cohésion de notre société.* »

# L'ANRU, des partenaires à tous les étages



Le premier conseil d'administration (CA) de l'ANRU s'est tenu le 7 juin 2004 à l'Assemblée nationale, dans le salon Mars III, sous la présidence de Jean-Paul Alduy. L'ouverture de la séance s'est faite avec Jean-Louis Borloo, ministre de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale.

**Guichet unique du renouvellement urbain, l'ANRU fédère un réseau dense de partenaires sur le territoire. Ce modèle inédit d'action publique suscite un fort intérêt dans le monde entier.**

« *Le partenariat, c'est dans notre ADN! Dès sa création en 2004, l'Agence a été conçue pour mettre en relation des acteurs locaux et nationaux autour des programmes de renouvellement urbain* », lance d'emblée Frédéric Léonhardt,

chargé de mission territoriale à l'ANRU. Accompagnés par l'Agence, les programmes sont pilotés au niveau local par les maires, qui sont les véritables chefs d'orchestre. « *Autour d'eux gravitent les collectivités territoriales – métropole, département, région – ainsi que les préfets, les services territoriaux de l'État, les aménageurs, entreprises, etc.* ». Au niveau national figurent les soutiens historiques de l'ANRU, qui sont aussi les principaux financeurs de la transformation urbaine : les partenaires sociaux via Action Logement, les bailleurs sociaux réunis autour de l'Union sociale pour l'habitat (USH), l'État avec

la Caisse des Dépôts. D'autres institutions gravitent autour de cette « galaxie partenariale » : l'Ademe, l'Agence nationale de la cohésion des territoires, la Banque des Territoires, le ministère de la Culture, etc. Sans oublier, un acteur majeur de cette politique partenariale : les habitants des 600 quartiers dans lesquels l'ANRU est intervenue depuis vingt ans. Ils sont au cœur des projets de renouvellement portés par les collectivités. Le NPNRU encourage ainsi la participation active des habitants dans le projet de transformation de leur quartier, afin de valoriser leur expérience et de répondre au mieux à leurs attentes.

## Un modèle français inspirant

« *Notre approche du renouvellement urbain suscite un fort intérêt à l'international : guichet unique, financements publics élevés, dimension partenariale de l'ANRU, etc. Le rôle de l'Agence est de témoigner de cette expertise, de partager à l'international son savoir-faire en matière de structuration d'une agence publique et d'accompagner des collectivités qui souhaitent structurer leurs démarches de renouvellement urbain. C'est le sens de nos coopérations techniques avec l'Agence française de développement (AFD) dans plusieurs pays du bassin méditerranéen et avec notre partenariat de l'agence onusienne pour l'habitat.*

Par ailleurs, nous nous inspirons aussi des bonnes pratiques à l'international, comme avec la stratégie "Resilient BoTu 2028" qui désigne le quartier populaire de Bospolder-Tussendijken à Rotterdam et qui vise à en faire le premier quartier résilient de la ville. Tout cela vise à enrichir les pratiques de nos équipes et faire de nos quartiers en renouvellement urbain des quartiers plus résilients. »

Laila Haddag, cheffe de projet coopération internationale à l'ANRU.

## Action Logement, un partenaire historique

Acteur et financeur engagé dans le renouvellement urbain depuis le lancement du Programme National de Rénovation Urbaine en 2003, Action Logement finance 72 % des allocations du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, au travers de l'ANRU. Le groupe prend ainsi toute sa part dans les interventions menées dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) en agissant à la fois sur la qualité de l'environnement urbain, l'attractivité des quartiers, l'amélioration significative de l'offre de logements et le développement de la mixité sociale par la diversification de l'habitat et du parcours logement des salariés.

# Les maires parlent de l'ANRU

Yves Jégo à Montereau-Fault-Yonne et Frédéric Cuvillier à Boulogne-sur-Mer ont été parmi les premiers maires de France à travailler avec l'ANRU, dès 2004. Ils se souviennent des changements impulsés par l'Agence et l'appellent à poursuivre la philosophie partenariale qui a fait sa force.



YVES JÉGO

Maire de Montereau-Fault-Yonne de 1995 à 2017

**« La force de l'ANRU ? Une puissance d'intervention urbaine. »**

« *Le quartier de Surville, sur les hauteurs de Montereau-Fault-Yonne, a été l'un des tout premiers quartiers prioritaires à bénéficier d'une convention de rénovation urbaine de l'ANRU, dès 2004. Construit dans les années 1960, il souffrait de vétusté et d'insécurité. Je me souviens avec émotion de ce moment :*

*l'État choisissait "ma" ville pour déployer un programme de rénovation dont je n'aurai jamais rêvé !*

*La force de l'ANRU a été de mobiliser, pour la première fois, de nombreux acteurs – Action Logement, la région Île-de-France, les bailleurs sociaux, etc. – au service d'une transformation urbaine massive. Les travaux ont duré deux ans, là où seuls nous aurions mis plus de dix ans ! Il y avait des grues partout : neuf tours ont été démolies, plus d'un millier de logements de meilleure qualité ont été reconstruits, des maisons individuelles avec jardin ont fait leur apparition dans le quartier, etc.*

*Sous l'impulsion de Jean-Louis Borloo, la force de l'ANRU est d'avoir créé un puissant outil d'intervention urbaine, aux moyens conséquents. Une stratégie payante : beaucoup de choses ont en effet changé de manière positive dans le quartier au cours des vingt dernières années. Ce n'est pas terminé, puisque le quartier bénéficie dorénavant de la convention ANRU 2 (NDLR : nom souvent utilisé pour désigner le NPNRU), pour achever la métamorphose de Surville et transformer définitivement l'essai du renouvellement urbain. »*



FRÉDÉRIC CUVILLIER

Maire de Boulogne-sur-Mer

**« L'ANRU a donné un vrai coup d'accélérateur aux travaux en réunissant les partenaires. »**

« *Nous avons démarré les opérations de renouvellement urbain du quartier Transition à la fin des années 1990. Puis l'ANRU est arrivée, sous l'impulsion de Jean-Louis Borloo. L'Agence a donné un vrai coup d'accélérateur aux travaux, en réunissant autour d'une même table tous les partenaires engagés, en apportant des ambitions et des moyens supplémentaires. Surtout elle a donné les "clés" du programme au maire, véritable chef d'orchestre chargé d'incarner le renouvellement urbain. De cette façon, le projet répond aux attentes des habitants et aux besoins du territoire, et l'ANRU l'a bien compris. Le quartier Transition s'est métamorphosé, en s'ouvrant sur la ville, avec davantage de commerces, transports, équipements publics. Nous entamons l'ANRU 2 dans les quartiers de Triennal et de l'Aiglon. Vingt ans après sa création, l'ANRU doit conserver ce qui a fait sa force à ses débuts :*

*des procédures administratives simples, de la souplesse, des partenaires écoutés au moment de prendre des décisions, des projets adaptés aux spécificités locales de chaque quartier, une dynamique permettant de gagner du temps. C'est la condition pour poursuivre la transformation urbaine de nos quartiers partout en France. »*

# Architectes du renouvellement urbain

Ils et elles font partie des architectes qui ont marqué le paysage urbain. Fondatrices des grands ensembles, précurseurs des cités-jardins, conceptrices de villages, penseuses de la ville... Ces figures de l'architecture ont eu une influence sur la vie de milliers de personnes. **Parviendrez-vous à associer l'architecte et le projet qui lui correspond ?**



© Fonds Aillaud

**Émile Aillaud**  
18 janvier 1902 – 29 décembre 1988  
Il débute sa carrière d'architecte à l'âge de 20 ans, mais c'est dans les années 1960 qu'Émile Aillaud s'intéresse aux cités. Il se positionne comme l'une des figures importantes des grands ensembles, laissant la part belle aux courbes. En moins de 20 ans, il construira près de 15 000 logements sociaux, notamment en banlieue parisienne.



© DR

**Auguste Perret**  
12 février 1874 – 26 février 1954  
Formé à l'École des Beaux-Arts de Paris, Auguste Perret ne sera pas diplômé mais fondera avec ses frères une agence d'architectes dont la notoriété internationale dépassera celle de Le Corbusier. Premier architecte spécialiste de la technique du béton armé, il sera en charge de la reconstruction du centre-ville du Havre.



© Fonds Gailhoustet

**Renée Gailhoustet**  
15 septembre 1929 – 04 janvier 2023  
Elle fut l'une des premières femmes architectes à créer sa propre agence en France et à s'intéresser aux logements collectifs, notamment en Île-de-France. À Ivry-sur-Seine, où elle vivra toute sa vie, cette architecte concevra une cité-jardin construite en gradins favorisant les échanges et privilégiant les grands espaces.



© Fonds Dumail

**Félix Dumail**  
18 octobre 1883 – 27 avril 1955  
Expérimentateur du logement social de masse et pionnier des cités-jardins de l'entre-deux-guerres, Félix Dumail travaillera essentiellement en banlieue parisienne pour l'Office public d'habitations à bon marché de la Seine (OPHBMS). Dans ce cadre, il sera architecte-directeur des cités-jardins de Gennevilliers, de Dugny ou encore de Suresnes.



© Christian Charissius

**Anne Lacaton**  
2 août 1955  
Détentriche de plusieurs prix d'architecture, Anne Lacaton travaillera rapidement avec Jean-Philippe Vassal, architecte issu de la même école à Bordeaux. Ensemble, ils fondent une agence d'architecture. Privilégiant la transformation, ce duo œuvre à améliorer l'existant en prenant en compte les enjeux climatiques et le confort des habitants.



© Jacques Paquier

**Roland Castro**  
16 octobre 1940 – 9 mars 2023  
Architecte, urbaniste et militant de gauche, Roland Castro n'a cessé d'intégrer l'aspect social dans ses conceptions architecturales. Aficionado du remodelage des cités bétonnées, il a toujours privilégié la reconstruction à la démolition. La rénovation de la Cité de la Caravelle à Villeneuve-la-Garenne et la Bourse du travail de Saint-Denis en sont deux exemples.



© TiltandShoot

1  
Construit en 1959, le Serpentin, situé dans le quartier des Courtilières à Pantin, ondule sur plus d'un kilomètre de long. Après un projet de rénovation terminé en 2015, 32 millions de carreaux de céramique égayent le mur.



© DR

2  
À la fin des années 1960, la ville d'Ivry-sur-Seine connaît une grande rénovation de son centre-ville. Surnommé Les Étoiles, cet ensemble de bâtiments interpelle par ses formes géométriques et ses terrasses végétalisées.



© Fonds Dumail, SIAF/Cité de l'architecture et du patrimoine

3  
La cité-jardin du Pré-Saint-Gervais est l'une des plus belles cités d'habitations de la région parisienne d'avant-guerre, conçue pour l'OPHBMS. Elle compte 56 logements en pavillons, 1200 en collectifs, des ateliers d'artistes, un stade, un groupe scolaire, une poste et de nombreux commerces.



© Adobe Stock/Maarten Hoek

4  
Lourdement bombardée pendant la Seconde Guerre mondiale, la ville du Havre a vécu une reconstruction considérable pendant près de 20 ans. L'exploitation du potentiel du béton sous différentes formes, traité et teinté, rend la ville harmonieuse et définitivement moderne.



© Ville de Bordeaux/Frédéric Deval

5  
La cité du Grand Parc, située à Bordeaux, a été réhabilitée par deux architectes primés. Avec ses jardins d'hiver poursuivis de balcons tout en longueur, cette cité fait bénéficier les habitants d'espaces lumineux et d'un confort thermique.



© Atelier d'Urbanité Roland Castro

6  
Dans le quartier du Chemin Vert à Boulogne-sur-Mer, un projet de restructuration a été engagé dans les années 2000. L'architecte en charge de la transformation de ce quartier de 3000 logements a opté pour le remodelage global des espaces résidentiels et publics.

# Aujourd'hui et demain

## La Courneuve racontée par ses habitants

Sa première pierre fut posée en mars 1956 par l'Office public HLM de Paris. Symbole des grands ensembles édifiés en région parisienne, la « Cité des Quatre mille logements » de La Courneuve fait l'objet de plusieurs programmes de rénovation urbaine. Récit d'une banlieue qui se transforme à travers le regard de ses habitants.



LA COURNEUVE



© DR/Archives municipales de La Courneuve

venirs remontent à 2003, dans la Tour du Général Leclerc située juste en face. « Avant d'arriver au mail, nous vivions dans un studio avec ma mère et mes trois sœurs. C'était trop petit », décrit-elle. Sa grand-mère, Annie Vibert, a aussi occupé ce mastodonte de béton. En 1972, elle s'installe au 26<sup>e</sup> étage. « Que c'était haut ! Nous avons eu un F2 puis un F4. C'était génial, grand, bien agencé et il y avait de la couleur », se remémore l'ancienne câbleuse dans l'électronique. Dans les années 1970, pour arrondir ses fins de mois, Annie Vibert fait des remplacements de gardienne d'immeuble à Renoir. Elle y écoute les problématiques locales. De vigie des 4000, elle devient leur porte-voix en 2011, en tant que présidente de l'Amicale des locataires. « Ici tout le monde me connaît. Je fais remonter ce qui ne va pas dans les logements à l'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis. » En 2009, elle déménage dans de nouveaux bâtiments, rue François Villon. « La Courneuve, c'est mon bébé. Malgré les trafics qui persistent, je n'ai pas envie de la quitter. »

Même sentiment d'appartenance pour Evelyne Vosgy. Cette sexagénaire occupe le même appartement de la Tour du Général Leclerc depuis 48 ans. De sa fenêtre, elle a observé les étapes successives du renouvellement urbain. « Difficile d'imaginer où étaient les tours avant. Ils ont cassé ces immeubles qui bouchaient les perspectives. Aujourd'hui, j'ai »

trône au-dessus de la dalle commerciale. Le mail de Fontenay est le dernier géant des « 4000 Sud » de La Courneuve. Il abrite 1200 habitants. Parmi eux, Mélanie Ouledi, 26 ans. À l'horizon 2025, cette barre d'immeuble sera partiellement déconstruite pour faire place à des espaces verts et de petites résidences, mieux intégrées au tissu urbain. D'ici quelques mois, la jeune femme sera relogée avec sa famille au Blanc-Mesnil. « Je suis une enfant des 4000. J'ai adoré grandir ici. » Ses premiers sou-

## Aujourd'hui et demain

une vue superbe sur Bobigny, La Courneuve et Aubervilliers », se réjouit-elle. En 1986, le Grand Debussy tombe. C'est la première démolition des « 4000 ». Abdel Saadouni qui a grandi dans l'ancien bidonville du parc de La Courneuve se souvient encore du jour où la tour est grignotée par les mâchoires d'une grue géante : « *Le bâtiment coupait du soleil. La lumière est revenue. Ce fut comme une respiration.* » Presov et Ravel, deux barres jumelles de 15 étages partent en fumée en 2003. En 2011, c'est au tour de Balzac.

Dans les années 1970, la Tour du Général Leclerc abritait une population composée en majorité de commerçants et d'employés de l'administration. « *C'était un petit royaume ici. Il y avait une vraie solidarité entre les gens. Nous étions très heureux et nous n'avions pas peur de sortir le soir. Les choses ont commencé à se dégrader à partir de 1980-81* », raconte Evelyne Vosgy. L'habitante déplore la disparition progressive des commerces et des infrastructures comme le centre médico-social et la Caisse primaire d'assurance maladie. En contrebas, subsistent une supérette, une boulangerie, un lunetier et une pharmacie. Une pépinière d'entreprises y est aussi installée.

Place Georges-Braque, un groupe d'hommes discutent, adossés à la devanture de l'Association du 17 octobre 1961 - jour de la sanglante répression policière contre la manifestation des Algériens à Paris. « *Ici, c'est ouvert à tout le monde. Nous passons le temps, jouons aux cartes, discutons* », explique Areski Aitidir. À 53 ans, lui aussi partage cette mémoire des 4000. « *C'était un village ici quand j'étais enfant. J'ai vécu dans tous les bâtiments qui sont tombés. Aujourd'hui, La Courneuve a beaucoup changé. Il y a eu de nombreuses améliorations, c'est plus agréable, plus aéré mais les conditions de vie n'ont pas vraiment changé* », commente-t-il. « *Tous ces changements sont positifs dans les infrastructures, c'est plus humain, mais la qualité des logements n'a rien enlevé à la précarité* », complète Abdel Saadouni. Ici, le taux de pauvreté affleure les 41 %. Si la disparition des tours a adouci l'architecture des 4000, les problématiques sociales et sécuritaires persistent dans cette cité de Seine-Saint-Denis. « *Les 4000, ce n'est plus ce que c'était, ça s'est vraiment calmé. Il fut un temps où, sans être accompagné, tu ne pouvais pas te balader ici* », signale Abdel Saadouni. Longtemps, cette banlieue parisienne a été en proie à la violence et aux rivalités entre clans pour le contrôle du trafic de drogue. Jusque dans les années 2000, depuis la gare, un parcours fléché guidait les acheteurs vers Balzac. Quand la tour tombe, les dealers migrent vers le Petit Debussy. L'immeuble est détruit en 2011.



© Archives municipales de La Courneuve, Michelle Briangon

Habitations du bidonville de la campa.

**« De nombreux travailleurs ouvriers du bâtiment faisaient partie des personnes que j'ai interrogées. Ils édifiaient les grands ensembles et, parallèlement, construisaient seuls leurs logements dans un bidonville. Un vrai paradoxe. Finalement, on ne les avait jamais intégrés à la pensée de la ville alors qu'ils avaient les compétences techniques. L'un d'entre eux m'a dit un jour : "Si l'on nous avait mis à contribution, nous aurions pu inventer un autre type de banlieue." »**

Jérémy Gravayat, cinéaste

Permettre aux Courneuvien(ne)s de se réapproprier l'espace public et leur offrir de meilleures conditions de vie, c'est tout l'enjeu de ce programme de renouvellement urbain. Implantée sur les vestiges de Balzac, la résidence Frida Kahlo illustre la transformation du secteur Ouest. Finalisé en 2017, cet ensemble de constructions bigarré abrite vingt logements collectifs et cinq maisons individuelles. Rue Frédéric Joliot Curie, des enfants foulent le gazon du terrain de foot synthétique. « *Gamins nous rêvions d'avoir un terrain comme celui-ci. Si nous l'avions eu, nous serions devenus des footballeurs professionnels* », formule Abdel Saadouni. Le nouveau groupe scolaire attendra bientôt recevoir 24 classes. D'ici à 2026, la Gare La Courneuve Six-Routes accueillera les lignes 16 et 17 du nouveau métro. « *Nous pourrions rejoindre La Défense en 10 minutes ! Cette transformation urbaine est une réussite grâce à l'implication de la ville, des bailleurs, des partenaires mais il manque cette ambiance d'autrefois. L'âme des 4000 s'est un peu estompée* », observe-t-il.



En 2014, Jérémy Gravayat collecte les témoignages des habitants de La Campa avec Yann Chevalier. De ce travail naîtra le livre-journal *ATLAS : Histoires de l'Habiter – Récits & Documents, La Courneuve, 1950-2015*.



© Archives municipales de La Courneuve

La barre d'immeuble Balzac en construction en 1964.

## AMuLOP récolte la mémoire des « 4000 »

L'Association pour un musée du logement populaire du Grand Paris - L'AMuLOP a été créée en 2014. Ce collectif souhaite contribuer à l'inclusion de l'histoire des quartiers populaires dans le patrimoine de la métropole parisienne. Dans le cadre d'un projet intitulé « 4000 vies, histoires vécues », l'AMuLOP travaille avec la ville de La Courneuve pour constituer des archives filmées de douze témoins. C'est par le prisme du mail de Fontenay et des trajectoires des familles, que l'AMuLOP propose un récit plus intime de ce grand ensemble emblématique de l'histoire des banlieues françaises. La parole des habitants devient un objet d'histoire. « *Ce qui ressort de chaque parcours, c'est le rôle pivot que constitue l'accès au confort moderne. Obtenir un logement social, c'est la possibilité de se réaliser* », décrit Sébastien Radouan, historien. Autre trait commun : l'engagement associatif. « *Toutes ces associations occupaient une place structurante et faisaient référence dans la vie du quartier. Nous retrouvons aussi la nécessité du collectif pour des questions de solidarité, d'entraide, de vivre-ensemble.* »



© Archives municipales de La Courneuve

## NPNRU : la transformation de La Courneuve se poursuit

Au début des années 2000, deux conventions de financements sont signées pour transformer ce quartier prioritaire. À partir de 2011, le PNRU a permis de restructurer plusieurs secteurs des 4000 Nord et Sud. Les grandes barres ont presque toutes été déconstruites pour faire place à des résidences à taille humaine. L'école Joséphine Baker a été livrée, celle de Paul Langevin réhabilitée. Ce programme a aussi permis de requalifier le secteur Convention - Centre-ville, où 515 logements ont été réhabilités. Dans les 4000 Nord, la Maison pour tous Cesaria-Evora a été livrée et les groupes scolaires Rosenberg et Robespierre rénovés. Les travaux se poursuivent dans le cadre du NPNRU, avec un aménagement des voies de circulation offrant des alternatives à la voiture. La déconstruction de l'emblématique barre Robespierre très dégradée et de ses 305 logements, la reconstruction et la réhabilitation de 746 nouveaux logements vont permettre de diversifier l'offre locative et d'attirer de potentiels acquéreurs. La première pierre de la résidence verte Eco'logik a été posée en septembre dernier.

# « Les 4000, c'est ma terre »



© Sylvie Dupic / ANRU

**Abdel Saadouni a passé toute sa vie à la Cité des 4000, à La Courneuve. Ce Franco-marocain a fait de l'éducation populaire une vocation. Du bidonville aux grands ensembles, il a vécu et observé la transformation du quartier.**



© Sylvie Dupic / ANRU

centre de loisirs. La bande d'animateurs m'ouvre sur un autre monde et me fait sortir des 4000. À 19 ans, je suis propulsé directeur du centre de loisirs Langevin. J'ai 230 enfants à ma charge et passe 50 % de mon temps sur le terrain. À l'époque, ici c'est une zone de non-droit, avec les trafics, les rivalités et l'insécurité. En 1981, une équipe opérationnelle se structure au sein de la mairie, avec un architecte, un sociologue et un animateur de la maison de la citoyenneté. Nous sommes un peu rêveurs, nous pensons qu'en dix ans, tout va se transformer et aller beaucoup mieux, mais après la construction des grands ensembles, les équipements publics se font attendre. En 1984, ma famille est relogée à Renoir, dans un HLM. Nous sommes huit à vivre dans une cage à poules. À 32 ans, pour mieux comprendre les problématiques du quartier, je m'inscris en maîtrise Sciences et Techniques connaissance des banlieues. Depuis 2001, je suis devenu chargé de mission développement territorial et coordinateur de quartier. Je vis aujourd'hui avec ma famille dans un pavillon excentré, mais je viens toujours acheter ma baguette dans le quartier. Les 4000, c'est ma terre. J'aurais pu être un truand mais je m'en suis tiré en m'impliquant dans l'éducation populaire. J'ai réussi à m'en sortir un peu, peut-être que je peux en sauver quelques-uns.

# au

début des années 1960, ma famille s'installe au bidonville de la Campa. Nous y avons vécu des choses tellement dures. Après ça, tu n'as plus peur de la vie, tu n'as plus peur de rien. En 1972, j'ai 14 ans et nous déménageons dans la cité de transit. Nous la surnommons « la Cité verte » parce qu'elle est composée de tôle verte en préfabriqué. Une centaine de familles vit ici dans l'attente d'un logement. Yougoslaves, Portugais, Algériens, Marocains, Espagnols cohabitent entre ces rangées de baraquements. Le seul Français, c'est le gardien. Il y a un centre social. Je côtoie les animateurs et j'ai envie de faire pareil. Ce virus d'aider les autres me prend très tôt. À 16 ans, ils m'embauchent en renfort, l'été. Je me forme et j'obtiens le brevet d'aptitude aux fonctions d'animateur, puis celui aux fonctions de directeur. Un jour, ils quittent la cité. Je récupère les clés du local pour ouvrir un atelier réparation de vélo et un atelier peinture. Je commence à y mener des projets pédagogiques. Plus tard, je suis recruté en

## Des leviers d'avenir pour les partenaires du renouvellement urbain

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain porté par l'ANRU jusqu'en 2030 au bénéfice des quartiers prioritaires, s'inscrit dans une démarche prospective plus vaste et qui implique l'ensemble des acteurs publics et privés intéressés par la transformation des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Quels défis et quelles conditions de réussite pour y parvenir dans les prochaines années ? Nous les matérialisons ici.

- ### 1 Faire

du renouvellement urbain un levier en faveur des transitions écologique et énergétique, et le support de stratégies ambitieuses d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, auquel sont surexposés les plus précaires.
- ### 2 Renforcer

la production d'une offre de logements abordable, diversifiée, et prenant en compte les besoins des habitants, qu'ils soient réhabilités ou neufs, pour favoriser la mixité sociale dans tous les territoires.
- ### 3 Favoriser

le développement économique dans les quartiers par la présence de commerces, de services et de filières productives locales, pour offrir une mixité fonctionnelle et susciter la création d'emplois.
- ### 4 Adapter

la ville à toutes et tous pour qu'elle soit plus inclusive : enfants, jeunes, personnes âgées, publics allophones, etc., par l'association des habitants comme parties prenantes des projets et de la programmation urbaine, et par la prise en compte de leurs besoins dans les services publics locaux (éducation/formation, santé, culture, emploi, etc.).



# QUIZ

## Que savez-vous du renouvellement urbain ?

La rédaction vous a préparé un questionnaire sur le renouvellement urbain afin de tester vos connaissances et de vous challenger. Plusieurs réponses se trouvent à l'intérieur de ce magazine. **Ouvrez l'œil !**

### Question 1

Aujourd'hui on parle de HLM (Habitation à Loyer Modéré). Mais quel sigle a précédé celui-ci ?

- a. HBM (Habitation à Bon Marché)
- b. LBS (Logement pour Bas Salaire)
- c. ASA (Appartement Social Accessible)

### Question 2

Qui est à l'initiative de la première loi sur l'assainissement des logements insalubres en France, en 1850 ?

- a. Adolphe Thiers
- b. Victor Hugo
- c. Armand de Melun

### Question 3

Qui a dit : « Un jardin ? Corvée domestique supplémentaire » ?

- a. Eugène Beaudouin
- b. Auguste Perret
- c. Le Corbusier

### Question 7

Comment s'appelait le premier ministre de la Ville, qui fut président de l'ANRU ?

- a. Jean-Louis Borloo
- b. Bernard Tapie
- c. Michel Delebarre

### Question 4

Quelle artiste a donné son nom à la résidence achevée en 2017 dans le secteur ouest des 4000 à La Courneuve ?

- a. Camille Claudel
- b. Frida Kahlo
- c. Louise Bourgeois

### Question 8

Combien l'ANRU a-t-elle eu de président.es ?

- a. 4
- b. 6
- c. 10

### Question 9

Dans quelle ville le premier grand ensemble français voit le jour ?

- a. Drancy
- b. Sarcelles
- c. Pantin

### Question 5

Trouvez l'intrus : lequel de ces sigles n'appartient pas au vocabulaire du renouvellement urbain ?

- a. OPRU
- b. GPU
- c. NPNRU

### Question 10

En 20 ans, combien de quartiers ont été concernés par les programmes de l'ANRU ?

- a. 300
- b. 450
- c. 600

### Question 6

Laquelle de ces femmes a été la première à créer son agence d'architecture en France ?

- a. Anne Lacaton
- b. Renée Gailhoustet
- c. Sophie Denissov

Réponses :  
1. a, 2. c, 3. c, 4. b, 5. a, 6. b, 7. c, 8. b, 9. a, 10. c.



  
**GOUVERNEMENT**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**ActionLogement** 

**L'UNION  
SOCIALE  
POUR  
L'HABITAT**

 **BANQUE des  
TERRITOIRES** 