



20 ANS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Rétrospective des projets menés à Val-de-Reuil et à Garges-lès-Gonesse

Projet collectif du master Stratégies Territoriales et Urbaines 2023-2024

**Master Stratégies Territoriales
et Urbaines**

Laurine Vaz
Felipe Rosselot
Maxime Billotte
Raphaël Gaultier

SciencesPo
ÉCOLE URBAINE

ANRU
Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine

Tuteur: Raphaël Fretigny

PRÉFACE

A compléter par le tuteur

PARTENAIRE

Notre projet collectif répond à une commande de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Elle a été fondée en 2004 en réponse aux défis posés par la rénovation des quartiers défavorisés et la transformation des espaces urbains dégradés. Sa création fait suite à la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003.

L'ANRU œuvre pour revitaliser les quartiers où la pauvreté est concentrée, en finançant et accompagnant les collectivités et les bailleurs sociaux dans la mise en place de projets ambitieux de rénovation. Les initiatives que l'ANRU promeut visent à transformer ces quartiers en profondeur, en les désenclavant et en agissant sur l'habitat tout en favorisant la mixité sociale.

METHODOLOGIE

Le rapport se base sur une enquête de terrain menée par les étudiants entre décembre 2023 et juin 2024. Ont été réalisées des visites sur site et des entretiens, complétés par une étude documentaire.

La première partie du rapport repose en premier lieu sur l'analyse de documents administratifs (documents de préfiguration, conventions, revues de projet, bilans), ainsi que sur des photographies et cartes d'archives. Il s'agissait essentiellement de retracer le déroulement historique des programmes et de leur conception.

La seconde partie s'appuie sur une étude des discours de deux groupes d'acteurs: des habitants et des professionnels de la rénovation urbaine. Les entretiens ont été menés de manière semi-directive ou libre. La méthode d'échantillonnage est non-probabiliste et met l'accent sur l'expérience ainsi que le vécu qu'ont les participants sur les transformations urbaines. Les données qualitatives recueillies lors de ces entretiens permettent de faire émerger la subjectivité des acteurs impliqués dans le processus de renouvellement urbain et leurs perceptions sur l'évolution de leur ville.

TERRAINS ÉTUDIÉS

Deux territoires concentrant des difficultés structurelles



VAL-DE-REUIL

- Ville nouvelle de 14 000 habitants entourée de territoires ruraux, créée en 1967
- Objectif initial : devenir une métropole d'équilibre de 150 000 habitants, reliant Le Havre et Paris
- A connu une dégradation progressive due à un relâchement de l'État par rapport aux objectifs initiaux



GARGES-LÈS-GONNESSE

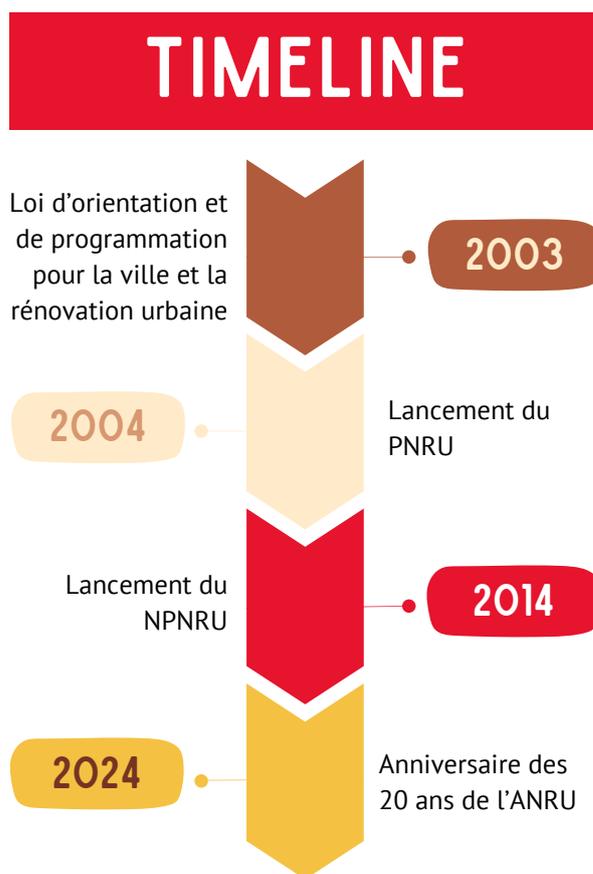
- Ville de 40 000 habitants à moins de 30 minutes de Paris, entourée d'espace urbain
- Objectif initial : grands ensembles (politiques de l'après-guerre) pour répondre rapidement aux besoins de logement dans les zones périurbaines de la capitale.

	Val-de-Reuil			Garges-lès-Gonnesse		
	1999	2020	QPV 2015	2003	2020	QPV 2015
logements sociaux	90%	60%	82,6%	54%	45%	55,8%
population jeune	39%	48,2%	46,4%	35%	46,4%	40%
	(moins de 19 ans)	(moins de 29 ans)	(moins de 25 ans)	(moins de 20 ans)	(moins de 29 ans)	(moins de 25 ans)
familles monoparentale	23,5%	28,1%	32,3%	20%	24,7%	26,5%
taux de chômage	22%	24,1%		22,5%	17,6%	

ENJEUX

Vingt ans après sa création, dix ans après le lancement de son deuxième programme, et dans un contexte de nécessaire transition et adaptation à des crises climatiques, sociales et économiques, l'ANRU est dans une période stratégique. Les opérations du PNRU ont été soldées en 2022, tandis que la plupart des projets NPNRU sont en déploiement opérationnel. L'Agence a organisé un colloque inédit le 8 février 2024 pour fêter les 20 ans du renouvellement urbain, occasion de dresser le bilan de ces deux décennies et de commencer à penser l'après.

Dans ce contexte, l'agence a souhaité que des étudiants de l'École Urbaine de Sciences Po dressent les rétrospectives sur 20 ans de deux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ayant connu des projets de renouvellement urbain. La commande consistait en la réalisation de monographies à la fois historiques, sociologiques et urbaines permettant de retracer la conception des projets et les transformations induites par ceux-ci.



En partant de l'approche monographique proposée par l'ANRU, nous avons choisi d'interroger l'image parfois monolithique du renouvellement urbain que l'on peut retrouver, tant dans la littérature scientifique que dans les évaluations et rapports qui traitent du sujet. Dans quelle mesure les projets de renouvellement urbain

se ressemblent les uns les autres ? Provoquent-ils des effets similaires ? Peut-on en tirer des bilans unanimes ? Nous engageons une réponse à ces questions par deux démarches qui se complètent : une approche "matérialiste" qui interroge la différence des contextes et des transformations urbaines, et une approche sensible aux "subjectivités", aux mots et aux discours qui montre l'ambivalence des vécus sur de tels projets urbains et la difficulté d'établir des conclusions claires.

La première partie du rapport permet d'établir une différence de contexte importante. D'un côté un centre-ville surdimensionné et paupérisé, avec un urbanisme sur dalle vieillissant. De l'autre, un quartier d'habitation grand ensemble sous-équipé et mal relié. Face à des contraintes et des besoins divergents, les projets présentent des démarches sensiblement différentes. Dans un cas on achève, on corrige, on améliore, et dans l'autre on fait table rase pour refaire différemment.



Rue du Pas de Heures en 2004 ©Val-de-Reuil



Barre Langevin à Garges en 2002 ©Double Face

La seconde partie s'attache à la manière dont une diversité d'acteurs (tant opérationnels qu'habitants) vivent et s'approprient le renouvellement urbain. Il s'agit de montrer la complexité de ces projets par les nombreuses ambivalences mises en avant dans les ressentis. La rénovation

urbaine n'est pas linéaire, les vécus ne sont pas similaires d'un individu à un autre, et les ressentis d'une même personne peuvent même se contredire entre eux. Rendre compte de cette diversité au sein du renouvellement urbain permet de nuancer une image homogène, autant positive que négative, qui pourrait en être faite.

PRINCIPAUX RESULTATS

A. Retracer la matérialité des projets

Dans quelle mesure les projets de renouvellement urbain menés à Val-de-Reuil et Garges-Lès-Gonesse se distinguent-ils l'un de l'autre ? L'approche monographique permet de montrer deux projets, leurs différences et leurs similitudes.

On ne peut pas considérer que les deux projets soient radicalement différents. Il existe des démarches similaires que l'on retrouve sur les deux terrains. Dans les deux cas, le bâti a été construit plusieurs dizaines d'années auparavant et n'a connu aucune réfection d'ampleur depuis. Les deux quartiers présentent un tissu urbain vétuste, tant dans les habitations que dans les espaces publics. Le renouvellement urbain intervient dans ces deux villes avant tout pour rénover du bâti dégradé.



Rue Grande en 2009 ©Val-de-Reuil



Rue Grande en 2024

Rénovation de la dalle de Val-de-Reuil

On peut également mentionner la logique de résidentialisation. Dans les deux quartiers les projets ont permis un regroupement massif des logements en résidences fermées (presque l'ensemble des habitations pour les deux QPV). La démarche est en tout point semblable, l'objectif commun étant de permettre un meilleur entretien de ces espaces. La résidentialisation permet de délimiter plus distinctement le foncier, de manière à ce que la compétence de gestion soit clairement définie entre le bailleur ou la commune, et les grillages ont pour objectif de limiter les dégradations.

Enfin on observe une évolution similaire entre les PNRU et NPNRU des deux villes. Alors que le premier projet permet avant tout de régler en urgence des dysfonctionnements urbains, le second met au centre la mixité sociale et les enjeux environnementaux. On voit ainsi une diversification de

l'habitat bien plus massive dans les nouveaux projets, là où les démolitions avaient surtout servi à ouvrir des voies lors des PNRU. En parallèle, la transition écologique devient le projet phare pour les deux quartiers (travail sur les mobilités, végétalisation, gestion de l'écoulement des eaux).



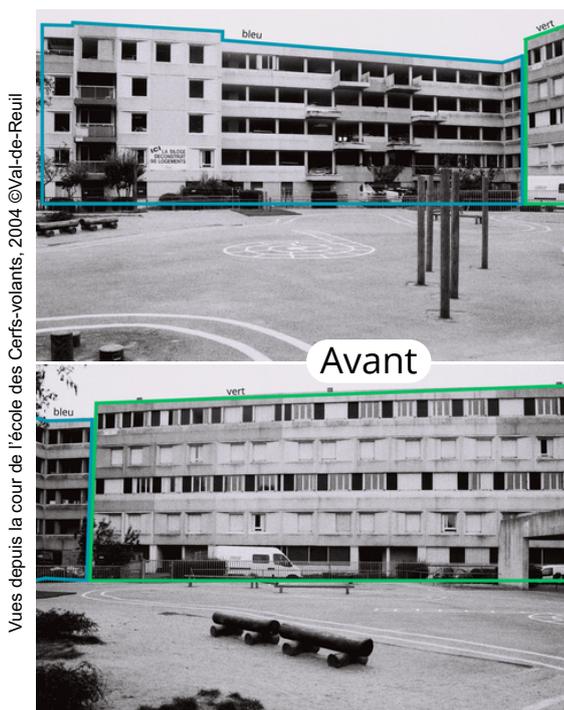
Garges-lès-Gonesse en 2002 ©Double Face



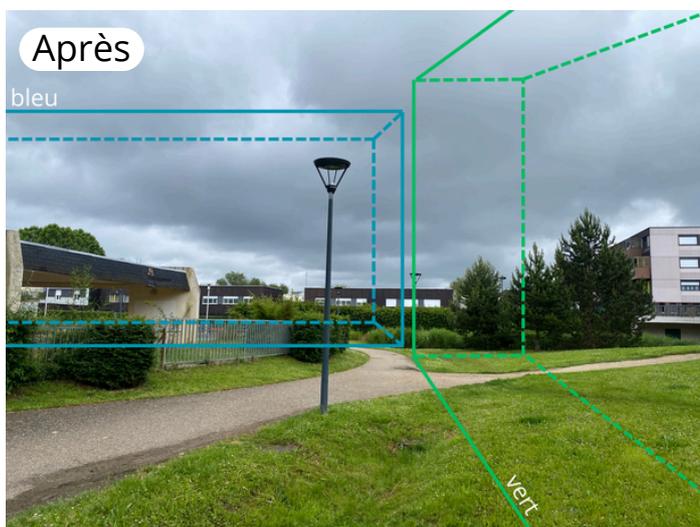
2009, Compagnie du Paysage, ©Groupe Arcane

Résidentialisations à Garges

Pour autant, chacun des deux projets présente des tendances qui lui sont propres. Le renouvellement urbain à Garges-lès-Gonesse s'attache à complètement transformer la morphologie du quartier. Cette approche de « table rase » démolit les grands ensembles pour reconstruire des volumes plus petits, alors qu'à Val-de-Reuil la trame urbaine globale est conservée. Il s'agit surtout d'adapter la dalle et ses abords afin de les rendre plus vivables, notamment en démolissant des immeubles stratégiques, sans reconstruction, pour dédensifier le quartier.



Vues depuis la cour de l'école des Cerfs-volants, 2004 ©Val-de-Reuil



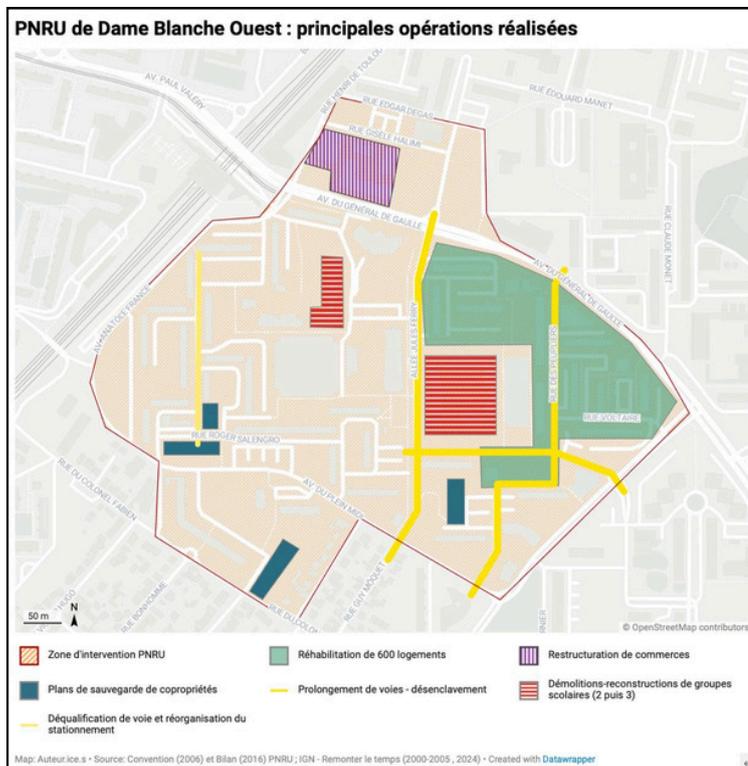
Jardin de la Grosse Borne, 2024

Dédensification à Val-de-Reuil

De la même manière, si les deux projets cherchent chacun à désenclaver leur quartier, les contextes différents impliquent des démarches divergentes. Étant entièrement construit sur dalle, le QPV de Val-de-Reuil était particulièrement difficile d'accès, malgré son emplacement en cœur de ville. Pour lui donner plus de visibilité depuis l'extérieur, les projets ouvrent des brèches par la démolition d'immeubles et y installent de larges rampes. A l'inverse, le QPV de Garges-lès-Gonesse étant isolé du centre, il s'agit d'aménager de nouvelles voiries traversantes de manière à le relier au reste de la ville.

Désenclavement à Garges

En jaune, le tracé des nouvelles rues



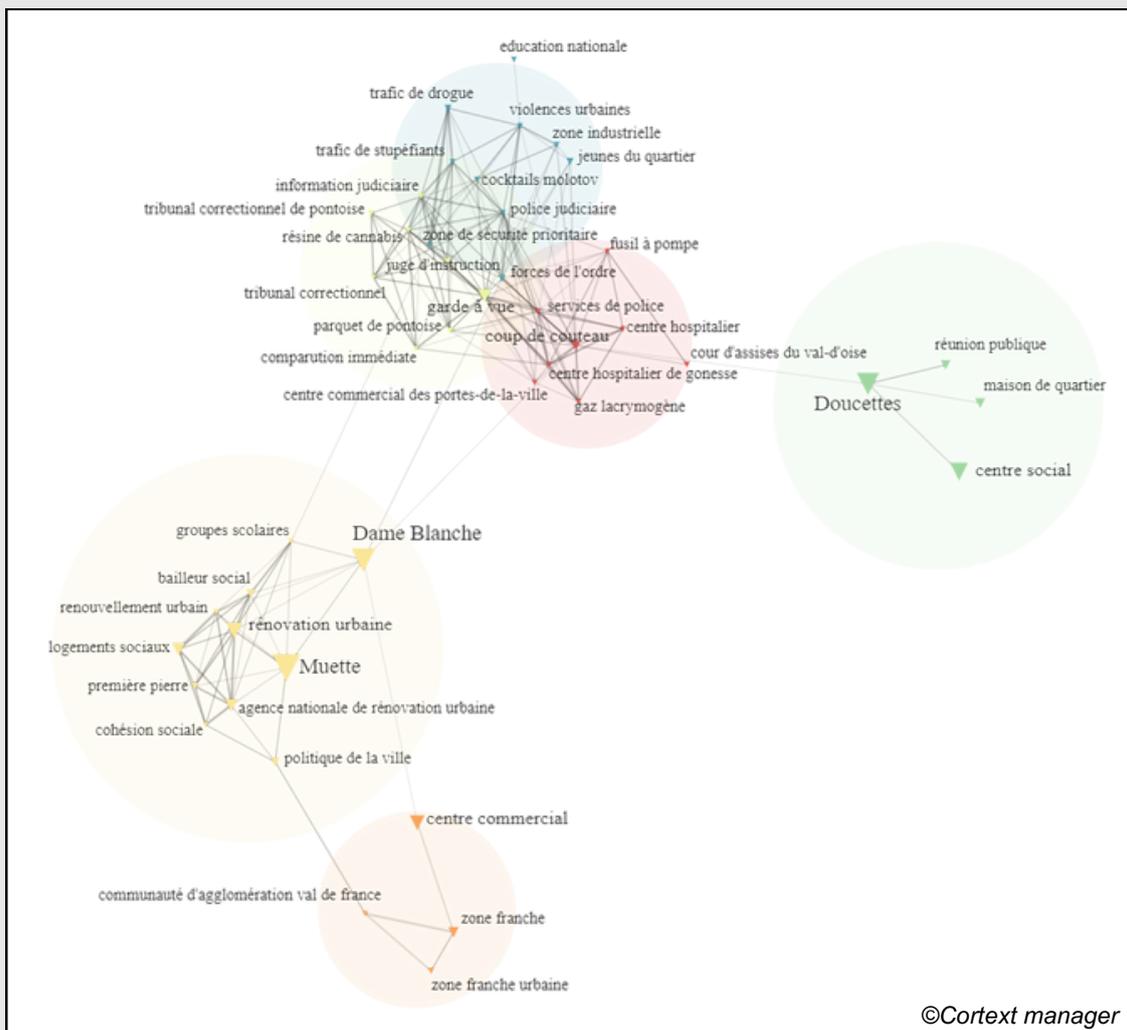
Enfin, alors que Val-de-Reuil a été suréquipée en raison des ambitions premières de la ville-nouvelle, Garges-lès-Gonesse en manque cruellement. La création de nouveaux équipements représente ainsi un enjeu majeur du renouvellement urbain Gargeois, tandis qu'il s'agit surtout de réhabiliter et s'appuyer sur l'existant à Val-de-Reuil.

B. Produire la ville par les mots

Comment les habitants et professionnels vivent et perçoivent le renouvellement urbain ? L'approche ethnographique permet de relever les nombreuses ambivalences présentes dans les discours. Celles-ci traduisent la complexité du renouvellement urbain et imposent la nuance dès lors qu'il s'agit d'en évaluer les effets.

LES MOTS ET DISCOURS DE LA PRESSE

En amont de l'enquête ethnographique, une analyse d'un corpus d'articles de presse portant sur les villes de Garges-lès-Gonesse et Val-de-Reuil a été réalisée. En tant qu'agents de narration et d'interprétation, les médias contribuent à façonner les perceptions du monde urbain. La réalité qu'ils tentent de dépeindre est ancrée dans la société et la perception des individus. Partant de ce postulat, et à l'aide du logiciel Cortext, des réseaux sémantiques (illustrés ci-dessous) ont été extraits pour offrir une vue d'ensemble des représentations médiatiques des quartiers concernés par le renouvellement urbain. Cette analyse révèle que les médias construisent des images sociales de ces quartiers, souvent négatives, en mettant l'accent sur les faits divers, la délinquance ou une jeunesse dite « à problème ». La croisée des résultats avec les analyses des discours émis par les résidents et les acteurs opérationnels enrichit notre compréhension de la situation. Cette approche révèle que ces différents discours ne sont pas isolés les uns des autres, mais interconnectés, illustrant la complexité des représentations urbaines et des dynamiques sociales qui les sous-tendent.



Il existe une **dualité désir/crainte** omniprésente dans les discours des habitants. Par exemple, ceux-ci nous parlent de leurs envies de voir le quartier s'améliorer grâce aux travaux, tout en évoquant leurs peurs de leur voir se « défigurer ». De la même manière, certains peuvent être très **heureux de voir de nouvelles populations** s'installer, tandis que d'autres témoignent de leur **peur de se faire remplacer**. Cette dualité montre que le renouvellement urbain joue sur les émotions des résidents, produisant à la fois de l'espoir, de l'anxiété, et révèle les multiples effets qu'il peut procurer aux habitants. Par ailleurs, de mêmes opérations peuvent produire des perceptions très différentes entre les habitants. Par exemple, les résidentialisations procurent à certains un **sentiment de sécurité**, tandis que d'autres critiquent **l'isolement** qu'elles entraînent et la **perte du vivre-ensemble** due à la privatisation des espaces publics. Il apparaît dès lors très difficile de tirer une image homogène des effets de la rénovation urbaine sur les habitants.

“Je sais que c'est une nécessité les travaux mais ça fait mal de plus voir les bâtiments, les parcs, les rues dans lesquels j'ai grandi vous voyez (...) parfois c'est bizarre, on se sent plus chez nous”
Habitant, Dame Blanche Nord, 25 ans

“La mixité, c'est bien il faut mélanger les gens riches avec les gens pauvres, si y a que des pauvres on peut pas faire quelque chose de bien”
Habitante, Dame Blanche Nord, 55 ans

“Cette rénovation, elle est un peu à double tranchant, j'ai l'impression que c'est pas forcément pour nous, ils essayent d'attirer d'autres gens. Je dis ça par rapport à la superficie des appartements. C'est plus pour nous dégager.”
Habitant, Dame Blanche Nord, 20 ans

“Les nouvelles résidences, c'est vachement bien pour la sécurité. Les portails, les codes à l'entrée et puis la présence des gardiens, franchement ça change tout.”
Habitante, La Muette 50 ans

“La résidentialisation, c'est faire des enclos à moutons (...) j'ai l'impression un peu qu'ils nous enferment”
Habitant, Dame Blanche Ouest, 50 ans

Du côté des acteurs opérationnels, plusieurs ambivalences émergent également. On observe une **dualité fierté/doute** inhérente à leur pratique professionnelle. La fierté est une émotion très présente parmi les praticiens qui sont souvent satisfaits des réalisations achevées. Pour autant, ils peuvent se questionner sur l'impact concret qu'auront ces changements et doutent parfois des capacités de la rénovation urbaine à répondre pleinement aux enjeux qu'elle soulève. Cette ambivalence rejoint une autre dualité de ressentis, opposant les **principes du renouvellement urbain** à **l'application concrète sur le terrain**. En l'occurrence, il s'agit surtout de l'objectif de mixité sociale. Si cette dernière est vue positivement par l'ensemble des professionnels, ils ne sont pas toujours entièrement à l'aise avec son application.

“Je pense qu'il y en a besoin. Pour moi c'est une évidence qu'il faut hétérogénéiser socialement un peu le quartier parce que quand on se sociabilise on sait qu'on ne doit pas toujours être dans un microcosme et qu'on doit s'extraire un petit peu pour essayer de ne plus correspondre aux conditions sociales dans lesquelles on a été élevé. (Silence). Mais en fait c'est horrible de dire ça. Presque je rougis en vous le disant parce que c'est hyper chaud la mixité sociale. C'est hyper difficile de dire aux gens : « Vous êtes pauvres entre vous mais on va quand même vous ramener des gens riches... » enfin c'est violent quoi !” **Agent de Garges-lès-Gonesse**

“Sur le développement durable, c'est hyper ambitieux ce qu'on va faire. Comment ils vont renaturer le quartier, c'est passionnant. Il y a tout un travail hyper poussé sur la biodiversité. Il y a tout un travail énorme là-dessus sur la renaturation du quartier qui franchement est difficilement attaquant. Cela dit, c'est compliqué de faire de la résilience parce qu'il faut doubler le nombre d'arbres, il faut mettre des noues, il faut mettre des parkings, il faut mettre l'éclairage. Tout ça dans un périmètre assez restreint. Mine de rien, c'est difficile de conjuguer tous les objectifs.” **Agent de Garges-lès-Gonesse**

Des **contradictions** peuvent également apparaître entre les perceptions qu'ont les professionnels et les habitants d'un même objet. Les acteurs de la ville se l'approprient chacun à leur manière et en fonction de leurs propres pratiques. **L'expérience du renouvellement urbain est par nature multiple**, ce qui complique toute entreprise de bilan de celui-ci.

Pour ne citer qu'un exemple, les conventions parlent de "*terrains vagues*" pour décrire les espaces extérieurs des grands ensembles, évoquant des "*zones peu surveillées et négligées*". A l'inverse, de nombreux habitants nous ont parlé de ces espaces comme des "terrains de jeux pour enfants", exprimant de la nostalgie pour ces lieux évoqués comme symboles de convivialité et d'interaction sociale. Ces divergences mettent en lumière la diversité des expériences et des représentations des effets du renouvellement urbain.

L'ensemble de ces ambivalences et de ces paradoxes, bien que non exhaustifs, contribue à une appréhension plus complète de la complexité inhérente à la rénovation urbaine, mettant en évidence les effets multiples et contrastés qu'elle engendre. Ainsi, la reconnaissance de cette diversité quant au processus de renouvellement urbain offre une perspective plus nuancée et sensible, permettant de saisir autrement les différentes réalités de la transformation urbaine.



Garges-lès-Gonesse en 2002 ©Double Face

ENSEIGNEMENTS

Ce projet collectif de rétrospective des 20 ans de l'ANRU a été une expérience enrichissante et instructive. Travailler pendant une année scolaire aux côtés de divers acteurs de la rénovation urbaine, allant des habitants des quartiers concernés aux représentants associatifs, des bailleurs sociaux aux élus locaux et techniciens, nous a permis d'élargir considérablement nos perspectives et d'acquérir de nouvelles compétences. Cette expérience revêt une importance particulière dans le contexte actuel, car elle nous a permis d'explorer les origines de l'intervention publique dans les quartiers et d'évaluer les modes d'action à la lumière des défis contemporains.

Nous avons approfondi notre compréhension des dynamiques de la rénovation urbaine en examinant de près les projets réalisés dans le cadre des programmes de renouvellement urbain par l'ANRU à Val-de-Reuil et à Garges-lès-Gonesse. Ainsi, cette expérience nous a permis de saisir les enjeux complexes liés à la transformation des quartiers dégradés, l'amélioration de l'habitat et la promotion de la mixité sociale. Nous avons pu questionner divers aspects, tels que l'évolution des interventions au fil du temps, les mécanismes de l'action publique, et même la problématique des violences urbaines dans les quartiers prioritaires. Sur le terrain, nous avons également été confrontés aux réalités quotidiennes des habitants de ces quartiers, comprenant les défis de la mixité sociale, de la précarité énergétique, du logement indigne, de l'enclavement et du manque d'accès aux services publics.

En somme, au fil de cette année de travail aux côtés de multiples acteurs, nous avons non seulement renforcé nos fondements théoriques, mais surtout, nous avons enrichi notre compréhension par une confrontation directe avec le terrain et ses habitants. Cette expérience nous aura permis d'acquérir des connaissances et des compétences précieuses pour notre future intégration professionnelle.