



SARCELLES

LES 50 ANS DU GRAND ENSEMBLE

Colloque organisé par

l'Association des Maires
Ville & Banlieue de France

et la ville de Sarcelles

16 et 17 mars 2006

SOMMAIRE

Ouverture du colloque

Pierre Bourguignon, député, maire de Sotteville-lès-Rouen , président de l'Association des Maires Ville & Banlieue de France	3
François Pupponi, maire de Sarcelles, conseiller général du Val-d'Oise.....	5

Sarcelles, une « nouvelle » ville des années 50 – Les qualités du grand ensemble

Jean-Louis Heno, directeur général adjoint de la ville de Sarcelles, animateur de la journée	6
Jean-Patrick Fortin, architecte	6
Philippe Panerai, architecte	8
Pierre Lemonier, ancien directeur de SCIC – Développement social urbain	10
Claude Neuschwander, consultant, membre de la première association d'habitants de Sarcelles.....	11
Jacques Chérèque, préfet, ancien habitant de Sarcelles	13

La ville et les maîtres d'ouvrage du grand ensemble, une gestion partagée

Antoine Fayet, président d'Icade Patrimoine	16
Stéphane Keïta, préfet, directeur général de SCIC Habitat Ile-de-France.....	17
Jean-Pierre Giacomo, président national de la CNL.....	18
Pierre Nicolas, militant associatif, habitant de Sarcelles.....	19

Démolition-Reconstruction, est-ce la solution ? Comment valoriser le patrimoine urbain ?

Guy Taïeb, consultant	23
Dominique Figeat, ancien directeur général de la SCIC, délégué ministériel à l'action foncière	25
Philippe Van de Maele, directeur général de l'ANRU.....	28
Pierre Cardo, député des Yvelines, maire de Chanteloup-les-Vignes.....	30

La mixité sociale et urbaine, un idéal mobilisateur ? Comment définir et construire une nouvelle ville populaire ?

Hervé Vieillard-Baron, géographe, professeur à Paris VIII (Saint-Denis).....	35
François Pupponi, maire de Sarcelles, conseiller général du Val-d'Oise.....	38
Claude Dilain, maire de Clichy-sous-Bois	40

Sarcelles en Ile-de-France - Ville, agglomération, région : comment combattre les inégalités territoriales ?

Hervé Dupont, directeur général de l'Etablissement public d'aménagement de la Plaine-de-France.....	43
Patrick Braouezec, député de Seine-Saint Denis, président de la communauté d'agglomération Plaine Commune	45
Mireille Ferri, vice-présidente de la Région Ile-de-France chargée de l'aménagement du territoire	47

Clôture du colloque

Dominique Strauss-Kahn, ancien ministre, député du Val-d'Oise, président de la communauté d'agglomération Val-de-France	52
---	----

OUVERTURE DU COLLOQUE

Pierre Bourguignon

*Président de l'Association des Maires
Ville & Banlieue de France*

Député, maire de Sotteville-lès-Rouen

Ville et Banlieue s'est beaucoup impliquée dans la rencontre d'aujourd'hui et je regrette d'autant plus de ne pouvoir être présent parmi vous. Par ce message, je voudrais d'abord vous saluer toutes et tous et saluer très chaleureusement le maire ainsi que l'équipe municipale de Sarcelles.

Si nous ne fêtons pas tous les jours pareil anniversaire, je voudrais vous dire en quelques mots pourquoi notre Association se reconnaît pleinement dans le destin de Sarcelles et dans l'événement qui nous rassemble.

Depuis l'origine, Ville et Banlieue s'est donnée pour fonction de promouvoir les villes de banlieue, de les faire reconnaître comme des villes à part entière et, ce faisant, d'en montrer la réalité au-delà des clichés peu flatteurs qu'on leur accole d'ordinaire.

Et quelle est notre réalité ?

Celles de villes aux populations jeunes, socialement pauvres mais riches de leur diversité, disposant par nature de ce capital d'énergie et d'espoir que portent toutes les immigrations, et que nous avons souvent déçues. A 7 km de Roissy, Sarcelles jouxte, sans pouvoir réellement en bénéficier, la porte d'entrée mondiale d'une des régions les plus riches d'Europe. Si nos politiques publiques n'investissent pas, dès à présent et de façon massive, dans ces villes à fort potentiel humain, il ne faudra pas s'étonner demain, de voir leurs ressources recyclées dans des mouvements mafieux ou identitaires.

La réalité, c'est aussi celle d'une ville à haute valeur patrimoniale. Sarcelles doit sa réputation et son image au grand ensemble qui rassemble la majeure partie de sa population. Or, souvenons-nous que cette image était forte au départ : celle d'une ville nouvelle avant la lettre. Puis il y a eu l'image de la sarcellite, et de moins en moins d'image à mesure que le grand ensemble a vieilli.

Et pourtant, c'est bien d'une ville qu'il s'agit – et non d'une simple cité de banlieue. De par la qualité de son dessin urbain et de beaucoup de ses immeubles. Mais cela fait trop longtemps que les questions de maintenance, de gestion et de requalification urbaines s'y posent de façon criante, comme dans beaucoup de nos villes. Sans que

la commune ni l'intercommunalité n'aient jamais obtenu les moyens de leurs ambitions, ni celles d'un véritable projet urbain.

Plus que toutes les autres, les villes de banlieue attendent de la rénovation urbaine qu'elle leur permette de restaurer la qualité du cadre urbain, des espaces et des services qui fait trop souvent injure à la dignité de leurs habitants.

L'autre visage de nos communes est celui de la pauvreté. En dépit de tous les efforts, de l'engagement des élus et de la vie associative : on le sait dans cette ville où le souci de l'humain a toujours prévalu, et qui, pour cette raison même, vit si douloureusement les tensions entre communautés. Pauvreté des habitants, pauvreté des moyens dont nous disposons pour répondre à leurs besoins. Nous exigeons de la solidarité nationale ce que nous ne pouvons attendre ni de l'impôt local, ni de l'actuelle organisation intercommunale : les moyens de faire justice aux droits de nos habitants, dont l'avenir dépend, plus que partout ailleurs, de la qualité des services publics.

Sarcelles est le symbole des villes pour lesquelles nous nous battons. Ses combats sont les nôtres :

- Pour la péréquation des ressources entre collectivités ; et après celle de la DSU, pour la réforme de la dotation globale de fonctionnement, et de la fiscalité locale.
- Pour un autre schéma d'organisation intercommunale qui permette des solidarités réelles à une échelle de territoire élargie.
- Pour une insertion prioritaire dans les schémas d'aménagement qui nous redonne de la centralité, à commencer par des réseaux de transports permettant à nos habitants de banlieue de devenir pleinement citoyens de l'agglomération.

Chers amis, je souhaite que cette journée vous permette d'enrichir encore ces propositions. Et je vous souhaite un très bon travail !

François Pupponi

*Maire de Sarcelles
Conseiller général du Val-d'Oise*

Nous avons décidé d'organiser ce colloque aujourd'hui, avec Ville & Banlieue, sur les cinquante ans du grand ensemble de Sarcelles. C'est une histoire compliquée qui a commencé il y a cinquante ans quand l'Etat et la Caisse des dépôts ont décidé de construire une ville, qui devait être la ville nouvelle de l'an 2000, au nord de Paris, pour y loger les mal-logés après l'hiver 1954.

C'est une ville dont l'urbanisation a été bien pensée, avec des bâtiments R+4 en pierres de taille, des parcs arborés, des zones piétonnes, des commerces au rez-de-chaussée et des activités économiques un peu partout.

Des problèmes divers et variés ont surgi au bout de cinquante ans, qui sont venus perturber cette expérience réussie. A travers l'histoire de cette ville, qui est le symbole des grands ensembles, on va découvrir comment nous avons échoué à maintenir la mixité sociale dans les quartiers sociaux, et comment, progressivement, notre pays a ghettoisé les classes sociales les plus défavorisées, en particulier les populations issues de l'immigration, clandestine ou pas, qui sont venues peupler ces grands ensembles.

Les événements du mois de novembre couvaient depuis très longtemps, l'explosion était latente. Elle a pris une ampleur particulière en novembre et continue depuis car le mal social et économique étant là, nous savons qu'elle se reproduira dans l'avenir. Sarcelles est le symbole de cette crise. Elle est un laboratoire vivant pour qui veut imaginer ce que seront les problèmes de la France urbaine de demain.

Sarcelles véhicule l'image que la France se fait de ses banlieues depuis cinquante ans, l'image très négative d'un lieu où l'on ne peut pas vivre. Notre pays a peur de sa banlieue, la rejette, ne veut pas voir que ses quartiers sociaux, parfois défavorisés, accueillent des gens capables de vivre en bonne intelligence, qui se battent tous les jours dans la dignité.

J'en retiens, moi, une richesse humaine extraordinaire. A Sarcelles, on rencontre le monde entier tous les jours, toutes ses cultures, toutes ses religions, toutes ses nationalités, il suffit d'aller se promener au marché ou de participer aux activités associatives pour s'en rendre compte.

Aujourd'hui, les intervenants témoigneront qu'on peut habiter à Sarcelles, y travailler et réussir... Certains ont fini ministres, d'autres sont responsables de grandes entreprises... Les médias pourraient parler aussi de ça, de ce qui va bien.

On va parler aujourd'hui du passé, du présent et de l'avenir. Je vous souhaite de passer une bonne journée avec nous. Bienvenue à Sarcelles !

PREMIERE TABLE RONDE

SARCELLES, UNE « NOUVELLE » VILLE DES ANNEES 50

Les qualités du grand ensemble

Jean-Louis Heno

*Directeur général adjoint
de la ville de Sarcelles*

Animateur de la journée

Bonjour à tous. Je vais profiter de la présence de deux architectes à cette table ronde pour poser la question suivante : qu'est-ce qui, selon vous, justifie que ce grand ensemble dont nous fêtons aujourd'hui les cinquante ans soit plutôt réussi, malgré tout ce que l'on peut dire sur un urbanisme de tours ou de barres ? Quelle est votre analyse et comment projetez-vous l'avenir de ce grand ensemble dans les cinquante prochaines années ?

Jean-Patrick Fortin

*Architecte
Auteur de « Grands ensembles, l'espace et ses raisons »*

Dans la France des années 50, on parle beaucoup architecture et urbanisme au Parlement. On s'interroge pour savoir si l'on doit reconstruire les villes à l'identique ou pas et l'on y discute de leur apparence : doit-elle être moyenâgeuse, du XVIII^e ou du XIX^e siècle ?

Quand éclate de manière violente la crise du logement, il n'existe pas de concept qui permette de construire une urbanité à la mesure de cette crise. Les architectes savent faire huit cents logements, groupés en général autour d'un espace commun, d'une école et d'un parc. **Mais une commande de huit mille logements à construire sur un terrain complètement plat, c'était totalement inédit.**

De là est né ce mot que je trouve très beau : « grand ensemble ». C'est de la vie des habitants, ensemble, que va naître la ville contemporaine. Mais pour que cela fonctionne, il faut que chacun, quelle que soit sa condition, soit égal dans sa façon d'être logé ; ce qui est l'inverse de la conception de la ville du XIX^e siècle.

Tout n'a pas fonctionné parfaitement tout de suite mais un effort énorme a été fait pour que l'on ne voie pas les différences sociales. Pourtant, il n'y a pas deux bâtiments identiques. On perçoit tout d'abord un ensemble homogène mais, en réalité, ils sont tous différents.

La construction de ce grand ensemble a permis également d'accroître la compétitivité dans le métier de la construction : on est passé de 3 500 heures de travail pour faire un logement à 1 250 heures en 1960.

Imaginez la créativité qu'il a fallu pour créer la vie ensemble !

Mais il y a des choses que l'on ne connaissait pas. On ne savait pas bien ce qu'était un espace public, ça n'existait pas vraiment. On a enserré le parc à l'intérieur des bâtiments, à l'écart des voies publiques, comme s'il appartenait seulement aux habitants du grand ensemble. Depuis, nous avons appris...

Visuellement, du fait de perspectives généralement bouchées, la tentation serait grande de démolir pour ouvrir sur l'extérieur. Mais imaginez des lignes de fuite ouvrant sur la Plaine de France en permanence, sans églises ou mosquées pour les arrêter, ce serait une ville fuyante ! Car cette ville n'abrite pas de valeurs historiques, de monuments, comme c'est le cas dans les villes du XVIII^e ou XIX^e siècle.

La richesse de Sarcelles c'est sa population. Ici, le patrimoine c'est le territoire, c'est cet ensemble, et il faut travailler avec.

Ce que je crains c'est que les travaux de rénovation, pragmatisme oblige, portent dans un premier temps sur la tranche la plus ancienne du grand ensemble. Or, je crois qu'il faut transformer simultanément l'ensemble. J'ai un peu honte de le dire ici, je sais que c'est très difficile, mais il faudrait là faire abstraction de l'économie des amortissements et percevoir ce grand ensemble comme un bien commun.

Il faut connaître son histoire, le reconnaître comme un territoire à la fois disponible mais qui peut aussi faire de la résistance à sa transformation.

A Sarcelles, on a déjà entrepris de démolir les écoles et de les reconstruire. Un grand chantier pourrait être la reconstruction d'écoles républicaines dans ces grands ensembles, mais pas à la même place, pour briser l'image négative qui les associe à un quartier.

Ce territoire a évolué, certains quartiers ont une image plus positive que d'autres. Nous devons comprendre que le terrain a changé et qu'un autre tissu découle de l'histoire de ces cinquante dernières années.

Philippe Panerai

*Architecte
Enseignant à Paris-Malaquais*

Les difficultés que la société française éprouve aujourd'hui se portent sur les grands ensembles de la même façon que, il y a quarante ou quarante-cinq ans, elles se portaient sur les centres anciens. Dans les années 60, on était prêt à raser les centres anciens parce qu'on pensait que c'était là que tout allait mal. Aujourd'hui, on serait prêt à raser les grands ensembles de la même façon.

Je suis assez partagé sur ce que vient de dire Jean-Patrick Fortin, sauf que je crois que les grands ensembles sont des lieux habités et qu'on ne peut pas décider qu'il suffit de tout raser.

Je veux bien reconnaître un certain nombre de qualités à ce grand ensemble mais je pense aussi qu'il a quelques défauts.

La simplicité de son plan général fait que tout le monde s'y retrouve et que les habitants ont une adresse. Cela n'a l'air de rien, mais il y a beaucoup d'endroits où ce n'est pas le cas et où il est quasiment impossible à quelqu'un d'étranger de s'y diriger.

Ici, nous avons un plan assez simple, hérité d'une espèce de culture classique française qui était l'apanage des grands architectes de cette époque-là. Ils savaient que l'on peut tracer des avenues parallèles, les couper par des rues perpendiculaires, y implanter des bâtiments et résoudre ainsi les questions de voirie. Cette simplicité est très importante parce qu'elle me semble avoir favorisé le développement d'un certain nombre d'activités.

Prenons l'exemple du marché qui s'installe dans une rue qui va quasiment de la gare au centre commercial ; on ferme la rue à la circulation au moment du marché et cela fonctionne.

La deuxième qualité que j'y vois c'est qu'il est rempli d'équipements de centralité. Ce n'est pas un quartier relégué à l'écart, ce n'est pas une cité dortoir, et même, d'une certaine façon, **l'image de Sarcelles c'est celle de son grand ensemble, on pourrait dire que le centre ville est ici. C'est très rare !**

Cela ne s'est pas produit tout de suite, ce qui veut dire que ce plan d'origine a été capable d'évoluer, avec la création du centre commercial, par exemple, qui me semble être une richesse pour la ville.

Le grand ensemble finit par être un élément central qui va au-delà de ses simples habitants et rayonne autour de Sarcelles.

Cette architecture simple, peu prétentieuse, était à son origine un pas en avant fantastique dans le confort du logement. La plupart des bâtiments sont dans une opposition simple : un côté se tourne vers la ville traditionnelle, d'une certaine façon, avec des chaussées et des trottoirs, le passage des transports publics et l'accès automobile ; l'autre côté s'ouvre sur des jardins.

Mais tout ne va pas si bien que cela. Au départ, la géographie – un peu moins plate que ce que disait Jean-Patrick Fortin – et le choix des disponibilités foncières ont quand même largement favorisé la séparation entre le grand ensemble d'un côté, la vallée et, de l'autre côté, le village et le reste de la commune.

Cet écart, avec le passage des lignes à haute tension qui gèlent des terrains dans cette partie centrale, me semble quand même faire partie des problèmes. Car il n'est pas si facile que ça d'envisager la vie collective d'une communauté avec deux parties aussi disjointes.

C'est une des erreurs fondamentales de la fin des années 50 : la foi dans l'avenir fait oublier que le passé existe et qu'on peut construire en l'ignorant.

Par ailleurs, la structure foncière et la façon dont le grand ensemble a été géré pendant des années par la Caisse des dépôts font que c'est un lieu qui a longtemps échappé à l'administration de la commune, ce qui n'a pas été sans incidence. On peut quand même se dire que, sans mettre de clôtures, c'était une façon de faire des « Gated Communities ».

Enfin, ce monolithisme, qui n'est pas tant le monolithisme des formes initiales que la manière dont cela a été géré pendant des années, ne favorise pas une évolution. Or les villes doivent évoluer et se complexifier pour répondre à l'évolution de la société.

De ce point de vue-là, **il y a un énorme effort à faire pour savoir comment ces grands ensembles peuvent évoluer sans se renier.** Il ne s'agit pas, comme dans certains endroits, de dessiner des toits de village Ile-de-France sur des barres de HLM... Il faut travailler dans la compréhension et le respect des dispositions initiales tout en favorisant des évolutions.

Il faut le regretter mais la société française n'est pas aujourd'hui aussi généreuse et égalitaire que l'évoquait Jean-Patrick Fortin dans son postulat.

Nous vivons un renfermement, un retour de balancier par rapport à l'idée que tout était à tout le monde (Le Corbusier et quelques autres) : tout le monde habite dans un parc et le parc est à tout le monde.

Certes, il y a des endroits où le parc peut être à tout le monde mais il y a aussi d'autres endroits où les gens préféreraient être chez eux. **Il faut travailler sur cette question de l'intimité qui n'existait pas dans les dispositions initiales.**

J'arrive dans l'histoire du grand ensemble à mi-course, dans la deuxième partie des années 80. Dans ces années-là, le modèle économique est en faillite, d'où le conventionnement global de ce parc qui va sauver à la fois le bilan d'exploitation de la société immobilière mais aussi le modèle économique d'exploitation de ce grand ensemble.

La contrepartie de ce conventionnement, ce sont des travaux d'amélioration. Le concept de la réhabilitation est très fortement induit par le système de la PALULOS² et ce qui me paraît être une caractéristique du grand ensemble de Sarcelles c'est la façon dont il est construit, en pierres de taille, qui résiste à ce modèle-là. Cela se traduit par un choix technique d'éviter tous les systèmes d'isolation classiques et nous oblige à prendre en compte sa dimension patrimoniale, l'héritage de la qualité ancienne.

Un des éléments du cahier des charges que je gère à l'époque c'est de faire comprendre aux filiales de la Caisse des dépôts, et en particulier à la SCIC, qu'elle ne gère pas seulement un patrimoine de logements avec une logique technique d'entretien, de maintenance et d'exploitation mais aussi qu'elle gère de fait une population, un peuplement.

Dans les années 80, la SCIC a un modèle social de la population qu'elle loge qui a vingt ans d'âge (communauté juive d'Algérie, cadres de grandes entreprises, etc.), alors que la réalité n'est plus celle-là avec l'arrivée, entre autres, de populations de primo-arrivants.

Par ailleurs, on est dans un schéma très clivé : d'un côté, un gardiennage qui dépend des sociétés propriétaires et, de l'autre, un cadre de gestion et d'exploitation qui appartient au groupe SCIC. Avec très peu d'écoute entre les deux, alors même que l'ensemble de la population des gardiens et régisseurs est témoin de profondes mutations qui auraient dû rétroagir sur les modalités de gestion et la façon de penser ce grand ensemble qui évolue.

Le modèle urbain n'est plus aujourd'hui le modèle de la République où tout est pour tout le monde, mais un modèle où se territorialisent des différences et des marquages sociaux.

¹ *Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts*

² *Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale.*

Claude Neuschwander

Consultant

Membre de la première association d'habitants de Sarcelles

J'ai pour caractéristique d'être un vrai Sarcellois. J'ai parcouru les vergers qui étaient là où se trouve aujourd'hui le grand ensemble, au moment où les Castors édifiaient les premières maisons qui ont été la base qui a suscité l'idée de la création du grand ensemble.

A cette époque de crise majeure du logement, lorsque les gens arrivaient à Sarcelles et prenaient possession de leur appartement, il y avait d'abord une formidable joie, un bonheur à découvrir toutes les commodités de la vie quotidienne (un logement propre, de l'eau chaude, des vide-ordures...).

Sarcelles était l'image de la mixité : ouvriers, employés, cadres moyens et supérieurs formaient un ensemble cohérent et les relations étaient bonnes. Certes, les difficultés existaient, la bataille pour la gare en témoigne, mais il y avait surtout une aspiration de ceux qui y vivaient à pouvoir imprimer leur marque sur le logement.

On peut dire que, dans ce besoin de démocratie, on s'est trouvé à la fois devant une tentative et un double échec. La tentative a été de mettre en place un Conseil de résidents. François Bloch-Lainé, président de la Caisse des dépôts, m'avait exprimé son angoisse : ne pourrait-on tenter quelque chose qui ressemble à ce qui existe dans l'entreprise avec le syndicalisme ? **Mais, pour les syndicalistes, la bataille au niveau de l'habitat ne paraissait pas comparable aux enjeux de l'entreprise.**

On a mis deux ans à créer ce conseil qui a vu le jour en 1966, élu au suffrage universel (une voix par appartement) : il y avait l'Association sarcelloise qui représentait la gauche unie, l'Association des copropriétaires, l'Association familiale. Trois ans après, les copropriétaires dont je faisais partie ont rejoint l'Association sarcelloise et on fait une majorité.

Entre-temps, le PSU avait pris à Sarcelles une importance considérable, la population de cette ville correspondait bien, à l'époque, à la culture du PSU. Le PC s'est séparé de l'Association sarcelloise, a fait bande à part dans les élections, et c'est le PSU et l'Association Sarcelloise qui les ont gagnées.

Au Conseil des résidents, nous avons essayé de représenter la voix des résidents par le biais de réunions et d'enquêtes pour expliquer à la Caisse des dépôts et à la mairie ce qui n'allait pas.

Cela a été une belle aventure mais qui n'a pas été sans difficultés dans nos rapports avec la Caisse des dépôts. Ses ingénieurs des Ponts et Chaussées étaient d'une qualité professionnelle irréprochable mais le dialogue était un sport qu'ils ne pratiquaient pas... Or le dialogue c'est la démocratie.

Un jour, dans le cadre d'une émission pour les Dossiers de l'Ecran, Roger Louis vient dans mon appartement pour nous questionner, M. Leroy et moi-même. L'idée était de demander aux Sarcellois de s'exprimer par rapport aux réponses que nous donnions en éteignant leurs lumières s'ils étaient d'accord ou en les laissant allumées dans le cas contraire. ..

En toute modestie, j'ai dû avoir l'approbation de la population sur 90 % de mes réponses ! Mon interlocuteur était d'une immense compétence mais il ne pouvait pas concevoir, comme beaucoup de patrons d'entreprise que nous avons côtoyés, que les « petites gens » puissent avoir des idées, les expriment et aient envie qu'elles se réalisent.

Ceci illustre un phénomène majeur, la difficulté de nos élites à accepter d'ouvrir le dialogue. C'est vrai dans l'entreprise, c'était vrai dans cette démocratie de l'habitat qui s'installait.

Nous avons monté une convention qui prévoyait un passage de la propriété des appartements vers les locataires avec une prise en compte des charges. Un accord avec la Caisse des dépôts prévoyait que le plan d'urbanisme qui achevait le grand ensemble soit négocié avec les habitants.

Mai 68 et le départ de François Bloch-Lainé ont stoppé cette initiative. La mairie a signé avec la Caisse des dépôts dans l'urgence le plan d'urbanisme et considéré que ma mission de président du Conseil des résidents s'arrêtait là. Un an après, je quittais Sarcelles le cœur gros.

On était bien à Sarcelles et pourtant l'image que la ville donnait à l'extérieur était proche de l'horreur... C'était le camp de concentration ! On a inventé à l'époque le mot de « sarcellite », la maladie des banlieues.

Aujourd'hui, l'effort d'image et de démocratie sont des éléments fondamentaux de la gestion de ce grand ensemble. Mais aussi un effort d'équipement économique pour que des emplois soient créés, donc des espaces et des incitations pour attirer les entreprises.

On est dans la Plaine de France où il y a tout ce qu'il faut pour cela. Malheureusement, c'est une chance qui a été largement ratée.

Jacques Chérèque

*Préfet
Ancien habitant de Sarcelles*

Je vais vous parler d'une saga familiale, de 1968 à 1984, l'histoire d'une famille qui a vécu pendant quinze années heureuse à Sarcelles.

En 1968, après les grèves du printemps, je suis élu secrétaire général des métallos de la CFDT et je monte à Paris. Je vais visiter un appartement à Sarcelles et ma femme me dit : « Si tu m'emmènes là-dedans, je divorce ! ». En 1984, quand je suis sollicité par le gouvernement pour une mission en Lorraine, ma femme quitte Sarcelles les larmes aux yeux...

Nous découvrons la vie urbaine où, dans un rayon de 500 mètres, on trouve une école, un marché, un médecin, etc. Nous nous appuyons sur le réseau des copains de la CFDT qui nous donnent un point d'appui. Ma femme travaille dans l'association des parents d'élèves et, à travers la vie scolaire, nous découvrons une chose assez curieuse : la mixité du collège et du lycée.

En 1968, arrive toute une série de grands conflits sociaux, dont Lip, et la montée en puissance de la gauche en 1974 et 1981.

Voilà l'essentiel de ce que nous avons gardé : cette mixité de Sarcelles, nous la retrouvons à travers les enfants, l'association des parents d'élèves, la vie sociale. Une ambiance à la fois très familiale et très sociale, très amicale, avec une dimension très politique.

On ne peut pas dire que l'on vivait dans un confort extraordinaire. Mais la richesse des contacts, la richesse de l'implication des uns et des autres dans la vie sociale et politique faisaient que l'on vivait très bien à Sarcelles.

DEBAT

Jean-Louis Heno

Je retiendrai en forme de conclusion ce que vous venez d'évoquer, un Sarcelles du passé relativement récent, une ville diverse mais homogène. J'ai le sentiment que cela se conjugue aussi au présent.

Claude Neuschwander

Un mot traduit la capacité de cette cité. En 1962, sont arrivés les rapatriés d'Algérie et une formidable communauté juive. L'intégration s'est faite – et l'on dit aujourd'hui que c'est une des plus grandes communautés juives de France – sans l'ombre d'une difficulté.

Jean-Patrick Fortin

Je voudrais revenir sur la délicate question de la ville résidentielle et de l'emploi. Les gens qui ont pensé Sarcelles avaient tout à fait conscience qu'ils créaient une ville à laquelle ses résidents donneraient sa valeur mais qui était immergée dans des territoires d'emploi considérables. Comme il y avait une vision planificatrice, on pensait qu'il y aurait une péréquation qui se ferait entre les aires résidentielles, les aires d'emploi, les aires des parcs et du sport.

Aujourd'hui, la situation est assez catastrophique mais je pense pourtant qu'il y a un espoir. **La ville industrielle en Europe c'est fini et la question de l'emploi et du rapport entre l'emploi et la résidence se pose dans des termes différents.**

Sarcelles a la chance de ne pas avoir de friches industrielles dont elle serait en permanence tributaire. Il faut donc se poser la question de ce qu'est une ville résidentielle dans un territoire qui travaille. Il est évident que c'est lié à la mobilité. Il est impensable que les rapports entre Sarcelles et Roissy, qui est l'endroit de la Région parisienne où l'on crée le plus d'emplois aujourd'hui, soient de cette nature.

Les chances de Sarcelles c'est qu'elle n'a pas tenté d'implanter l'industrie dans son centre, qu'elle a une population qui est une richesse et que si elle accepte une certaine forme de mobilité, qui implique d'aller habiter ailleurs et de revenir, il y a un avenir à ce territoire.

Pierre Lemonier

On a dit que la richesse de Sarcelles c'est sa population. Je rajouterais que c'est aussi la manière dont elle arrive à construire un dialogue avec l'institution. Claude Neuschwander a évoqué la municipalité, la Caisse des dépôts et les résidents comme étant générateurs d'une dynamique. Cette qualité particulière qu'a eu Bloch-Lainé d'enraciner une politique de la Caisse des dépôts, mais aussi le dialogue qu'il avait à titre plus personnel, ont été primordiaux dans la dynamique qui s'est créée.

Qu'en était-il dans les années 80 et qu'en est-il aujourd'hui de ce triangle-là ? Moi je vivais plus une opposition, une tension feutrée entre Caisse des dépôts et municipalité et une ignorance de la Caisse des dépôts par rapport à sa population.

Il me semble que les gens qui vivent à Sarcelles aujourd'hui connaissent et pratiquent les Neuschwander ou les Chérèque d'aujourd'hui. Qu'en est-il de la Caisse des dépôts par rapport à ces interlocuteurs-là ? Est-ce qu'ils sont dans le cercle des gens qui contribuent à l'expertise de la situation du grand ensemble et à la manière dont on fabrique aujourd'hui un certain nombre de réponses, que ce soit en termes de modèles économiques, de gestion, d'exploitation ou de travaux sur le grand ensemble ?

Claude Neuschwander

Dans l'entreprise, la vie est plus douce quand il n'y a pas de syndicats, à court terme en tout cas... Mais très vite, on se rend compte que si on veut gérer son entreprise, le dialogue aussi pénible et ennuyeux soit-il parfois, est une nécessité absolue ! Il faut faire comprendre aux grands institutionnels du logement, et donc à des structures comme la Caisse des dépôts, que la relation négociée avec les habitants de ces cités est incontournable pour préparer un avenir différent.

Je voudrais dire également que la mixité est un état d'équilibre extrêmement précaire qui se dégrade très rapidement. Et je ne connais pas les moyens pour rattraper un terrain qu'on a laissé filer sans même probablement s'en rendre compte.

Albert Wilkowsky, adjoint au maire de Sarcelles

J'habite Sarcelles depuis quarante-six ans et je n'ai pas l'intention de quitter cette ville. Beaucoup de souvenirs se télescopent: il y a la dimension urbanistique mais aussi la dimension politique.

Quelles étaient les luttes politiques à l'époque ? Il a fallu une municipalité d'Union de la gauche qui se batte pour obtenir de la SCIC qu'elle réalise les équipements dont une ville comme Sarcelles avait besoin, sur le plan culturel, scolaire ou sportif.

Sans l'Union de la gauche, je ne sais pas aujourd'hui quelles seraient les infrastructures, y compris commerciales. Il faut lui accorder ce crédit.

Dans son propos, M. Neuschwander a oublié une dimension qui fondait sans doute une partie des différends entre la municipalité de l'époque et le conseil des résidents ; il y avait une volonté affirmée de groupes politiques qui cherchaient à séparer le grand ensemble du reste du village pour en faire une entité, avec quelques bâtiments construits par la SCIC sur Stains et Pierrefite, et créer ainsi une commune indépendante sous la direction de ceux qui en seraient les initiateurs.

La droite, qui a laissé sa place à la gauche en 1965, était peut-être un peu dépassée par les événements parce que Sarcelles est passée en dix ans de quelque 8 000 habitants à plus de 35 000, ce qui était quand même compliqué pour des gens qui avaient l'habitude de gérer une petite commune.

Claude Neuschwander

On ne va pas revenir sur des débats passés. Il y avait entre le PSU et l'Union de la gauche de l'époque des désaccords profonds. Mais l'idée que le conseil de résidents voulait faire une entité à part est un véritable fantasme ! Peut-être que certains ont eu cette idée derrière la tête mais cela n'existait pas dans l'équipe qui animait le conseil des résidents.

DEUXIEME TABLE RONDE

**LA VILLE ET LES MAITRES D'OUVRAGE DU GRAND
ENSEMBLE, UNE GESTION PARTAGEE**

Antoine Fayet

Président d'Icade Patrimoine

(Non enregistré).

Stéphane Keïta

*Préfet
Directeur général de SCIC Habitat Ile-de-France*

Je voudrais évoquer trois points :

- Le premier, c'est l'historique des **relations de concertation avec la mairie**.
- Le deuxième, c'est la **gestion des espaces**. Tout le monde a en tête la convention de 1986, remise en cause en 1995 par la nouvelle municipalité et l'on n'en est toujours pas sorti... Il y a des avenants annuels, ça s'effiloche. J'espère que les projets ANRU permettront de savoir qui fait quoi et à qui appartiennent les espaces.
- Le troisième, c'est la **gestion des attributions**. Avec la mairie, il y a des commissions hebdomadaires, des attributions hors contingent lui sont accordées, il y a une politique de peuplement; on espère pouvoir avancer vers un PLH.

Que ce soit du point de vue de l'histoire, de la réalité physique de l'immobilier et de l'habitat ou de la gestion, la coopération avec la mairie est indispensable.

Cette coopération est engagée, le passé est derrière nous, et je crois que, en 2006, on peut bâtir un autre rapport que celui que nous avons connu :

- Il y a la **concertation réglementaire** : la représentation des locataires au conseil d'administration ; le conseil de concertation locative (dont j'ai découvert qu'il se tenait une fois par an, ce qui n'est peut-être pas suffisant) ; la concertation et l'information sur les projets de réhabilitation, de démolition, de résidentialisation ; l'examen des dossiers de charges avec les associations en amont des régularisations de charges – sujet sensible parce que l'activité des bailleurs n'est pas exempte d'erreurs et que les délais souvent très longs pèsent sur les bonnes relations entre le bailleur et les locataires.
- Il y a également une volonté de dialogue: des rencontres trimestrielles avec les associations, parfois fermes mais courtoises ; notre participation aux réunions publiques et aux comités de quartier chaque fois que la mairie nous le demande.
- Mais aussi un partenariat associatif : nous soutenons financièrement, au travers du programme « Initiatives des habitants », des associations que nous hébergeons ; nous participons également à un programme de relogement de personnes handicapées, etc.

Nous ne sommes donc pas en dehors de la vie sociale et culturelle de Sarcelles. Il existe bel et bien, même si elle est probablement insuffisante, **une forme de concertation ou de gestion partagée avec les résidents**.

Jean-Pierre Giacomo

Président national de la CNL³

Je parlerai d'un point de vue national mais avec une certaine pratique à la fois d'Icade et de la SCIC Habitat.

Aujourd'hui, nous sommes dans une perspective de déconventionnement du patrimoine, perspective dramatique pour les locataires actuellement en place.

Je suppose qu'il en est malheureusement à Sarcelles comme dans d'autres sites, les nouveaux habitants, mixés socialement ou pas, vont payer des loyers de deux à trois fois supérieurs à ceux en vigueur pour les anciens habitants qui, eux, subiront une augmentation substantielle de leur loyer.

Engagé dans la défense des locataires depuis trente ans, j'ai connu au niveau de la SCIC des mouvements permanents d'hommes ou de structures, mais deux constantes demeurent cependant :

- le financier principal demeure la Caisse des dépôts, qui est un organisme financier qui dépend de l'Etat ;
- la logique d'Icade est une logique de rentabilité financière. J'ai lu dans la presse qu'elle devait faire sa rentrée en Bourse dans les tous prochains mois... Je veux bien que l'on considère que les locataires sont des clients mais cela suppose alors que le client soit respecté et que le service qui lui est dû soit rendu, ce qui n'est pas toujours le cas.

Appliquer une logique de rentabilité financière en matière locative me pose problème. Surtout que beaucoup de locataires sont de condition modeste, voire très modeste, et que les taux d'effort demandés pour accéder à un logement dépassent souvent les 30 %.

On peut parler de cogestion ou de gestion partagée, encore faudrait-il se mettre d'accord sur le mot concertation. Or, dans les faits, je ne vois pas de concertation. Je vois au mieux une information, une consultation. Se concerter c'est confronter des points de vue pour tenter d'aboutir à un consensus après une phase de négociation.

L'interlocuteur est le plus souvent la collectivité territoriale, dont je ne conteste en rien le rôle, mais la finalité c'est quand même l'habitant, c'est-à-dire celui qui a un droit d'usage sur son logement. Quand on paye, on a des devoirs mais on a aussi des droits. Malheureusement, ces droits, on a souvent du mal à les faire respecter.

³ *Confédération nationale du logement.*

Pierre Nicolas

*Militant associatif
Habitant de Sarcelles*

Arrivé à Sarcelles le 20 septembre 1957, j'ai été le premier habitant du grand ensemble de Lochères. L'arrivée à Sarcelles fût pour ma femme et moi un grand bonheur. Nous avons un appartement quatre-pièces, c'était la campagne, c'était aussi l'espoir pour nos enfants d'avoir une école qui n'était pas une école prison comme j'en connaissais dans le V^e arrondissement de Paris.

Mais au bout d'un mois et demi, le calvaire a commencé. Le bâtiment que nous occupions bien que venant d'être construit s'est très vite dégradé avec des pannes de chauffage récurrentes.

Cette situation a été le point de départ de l'Association des habitants de Lochères à laquelle pratiquement tous les habitants ont adhéré. Cela a été une lutte permanente avec la municipalité et la SCIC.

Les relations entre l'association, les organisations syndicales, politiques et les responsables de la Caisse des dépôts ont été en dents de scie, étroitement liées aux différents responsables qui se sont succédés.

Lorsque la municipalité de gauche a été élue en 1965, nous avons obtenu un entretien avec la SCIC et la Caisse des dépôts au plus haut niveau qui s'est très mal engagé. Il a fallu qu'Henry Canacos, le maire, tape sur la table en affirmant le rôle incontournable que l'équipe municipale comptait dorénavant jouer.

Mais les rapports ne sont pas devenus bons pour autant, et ce durant de nombreuses années, particulièrement avec la SCIC.

Il y avait à cette époque une crise du logement sans précédents qui posait la problématique de reloger très rapidement un grand nombre de personnes. Mais comme on ne pensait pas alors aux équipements, on a vécu plusieurs années sans commerces.

La bataille fut permanente pour les équipements publics, les écoles. La Caisse des dépôts n'avait pas prévu de terrains pour construire de collège et il a fallu toute la pugnacité d'Henry Canacos pour voir naître le premier CES, contre la volonté de la SCIC qui préférait réserver les terrains à la construction de logements.

Que penser de l'urbanisme de Sarcelles ? Pour ma part, je le trouve très acceptable mais je pense qu'il est arrivé trop tôt. Sarcelles a servi de laboratoire pour les futures villes nouvelles.

DEBAT

Antoine Fayet

Parlons de l'avenir, c'est ce qui nous préoccupe les uns et les autres.

Chacun doit jouer son rôle. Qui est chargé de porter le projet urbain si ce n'est les élus ! Il n'y a pas deux démocraties, celle électorale pour choisir les élus, et une autre avec les locataires. Dans un cas, il y a une démocratie électorale et une équipe municipale qui est chargée de porter un projet et, d'un autre côté, une relation contractuelle, basée sur un bail, entre des locataires et un bailleur.

Quand j'entends que la Caisse des dépôts n'a pas fait d'écoles, je m'insurge car ce n'est pas son rôle !

Nous avons aujourd'hui à nous projeter dans ce que deviendra votre ville avec les élus que vous avez choisis. Une mesure est en cours de traitement – qui n'a pas produit d'effets pendant très longtemps, c'est vrai –, c'est la question foncière. Aujourd'hui, l'inventaire de chaque mini-parcelle est fait, on sait exactement ce qui est disponible et ce qui ne l'est pas, et cet ensemble est apporté dans la discussion du projet ANRU pour permettre demain de faire ou de ne pas faire.

Ce n'est pas le bailleur qui va créer une école ou une administration ! C'est bien la ville qui va décider, sur des terrains qu'elle aura récupérés, dans des conditions à déterminer, ce qu'elle voudra en faire. Que chacun reste dans son rôle et que chacun commence à reprendre les métiers pour lesquels il a été fait.

Vous avez raison, M. Giacomo, d'insister sur l'importance des sorties de conventionnement et c'est du reste avec votre centrale que nous avons signé, il y a un an et demi, une convention permettant d'assurer à tous les locataires qui sont en place que, à aucun moment, un locataire d'Icade Patrimoine, entreprise que je dirige, ne dépasse 25 % de ses ressources pour se loger. De même, aucune personne de plus de 70 ans, ne sera impactée par une mesure de hausse de loyer. Je ne connais pas d'autres bailleurs qui aient signé ces deux mesures.

Jean-Pierre Giacomo

Les motifs de polémique avec M. Fayet ne seront pas rares... Dans le contexte politique qui est celui, troublé, de ces derniers jours, Icade aura réussi l'exploit, dans le département du Val-de-Marne, de rassembler les élus de toute couleur politique, y compris les parlementaires, dans une double demande : l'arrêt des hausses de loyer et le reconventionnement d'une partie du patrimoine !

Le patrimoine d'Icade, qui a été financé pour une bonne partie par la Caisse des dépôts et le 1 % logement, n'est pas tout à fait un patrimoine qui s'apparente au

secteur privé. Nous considérons qu'il y a une vocation sociale à respecter et que ce n'est pas en créant deux structures cantonnées dans des logiques et des rôles différents (SCIC Habitat et Icade) que l'on arrivera à prendre en compte les difficultés des locataires.

Stéphane Keïta

Dans ces débats, revient sans cesse l'ambiguïté historique de la Caisse des dépôts. Les employés ou les ouvriers allaient au travail et avaient un patron et, quand ils arrivaient ici, il y avait le patron de la ville, la Caisse des dépôts. Cela a pu créer un trouble. Car même si, au sens strict du terme, l'argent de la Caisse des dépôts n'est pas de l'argent public, par glissement, comme c'est un établissement placé sous la protection du Parlement et du Sénat : redondant avec le Parlement, on considère que c'est l'argent de la Nation. Cette ambiguïté, qui est propre à notre pays, ne fait que renforcer la nécessité de la concertation.

SCIC Habitat Ile-de-France tient à avoir un rôle de proximité. Nous avons dans notre entreprise une chaîne de décision très courte avec trois niveaux de hiérarchie entre le directeur général et les gardiens, très responsabilisés, qui sont prescripteurs de dépenses d'entretien courant, de remise en état des locaux, etc. Il y a également des responsables de site qui suivent au quotidien nos programmes et nos opérations.

Nous ne sommes pas parfaits, bien sûr, mais faisons beaucoup d'efforts pour la satisfaction de nos clients. Les professionnels du logement social sont un peu à part dans le monde de l'immobilier, souvent regardés de haut, on les assimile à la population qu'ils ont à loger. Sachez qu'ils en sont fiers.

Par ailleurs, toute la société, les pouvoirs publics en tête, fait reposer sur eux la pérennité du lien social... Nous essayons d'être au plus proche des locataires et de vivre ces rapports comme partout ailleurs en France.

Un intervenant

La chance de Sarcelles dans les années 50, 70, 80 a été l'affirmation de deux volontés collectives : celle des habitants de prendre en main leur destin, leur ville, et celle d'une municipalité conduite par Henry Canacos pour que le droit commun s'applique.

Nous vivons aujourd'hui une crise majeure du logement et je ne vois pas comment la résoudre sans une intervention forte de l'Etat, donc de son levier qui est la Caisse des dépôts.

Il est faux de dire qu'Icade répond aux objectifs d'intérêt public. Je le vois dans ma commune, la politique du peuplement c'est aussi et avant tout une affaire municipale. Elle ne peut pas être simplement le fait d'un bailleur privé, fut-il Icade.

L'accès au logement est très difficile car il doit répondre à deux critères : la garantie des revenus et la garantie de l'emploi. Aujourd'hui, pour obtenir un F2 Icade (loyer : 500 €), il faut justifier d'un revenu de 2 000 € par mois !

Il est temps qu'Icade revienne dans le patrimoine social !

Michel Pastor

Les choix d'aménagement du grand ensemble comme les politiques du logement ont toujours obéi à des logiques d'action politique.

Par ailleurs, je dois dire que je crois rêver quand j'entends Icade s'exprimer sur la politique du logement !

En 1981-1982, on m'a expliqué qu'il fallait absolument conventionner, c'est-à-dire faire appel massivement à l'argent public via l'APL mais aussi à tous les systèmes de financement pour remettre à niveau un patrimoine que l'on n'avait pas pu entretenir, et qu'il fallait tenir compte des réalités de la population. C'est donc en toute conscience de l'état du marché immobilier qui a amené une population moins solvable que l'on fait appel à l'argent public pour remobiliser le patrimoine.

Et aujourd'hui, la crise immobilière chassant des populations du centre ville de Paris vers la périphérie, parce qu'on sent qu'il y a là un marché prometteur qui se développe, **on déconventionne pour essayer de faire le maximum de profits !** C'est totalement immoral.

C'est à l'image de ce que je connais depuis trente ans. Et je ne comprends pas que l'on puisse accepter aujourd'hui que les 4 000 logements sociaux dans lesquels vivent des gens en grande difficulté soient privatisés !

Nous avons connu ces mêmes logiques en 1982 lors de la réhabilitation des Flanades qui ont échoué grâce notamment à un homme extraordinaire à qui je veux rendre hommage, Léon-Paul Leroy, grand ingénieur des Ponts à la Caisse des dépôts qui avait des qualités d'écoute qui ont largement disparu aujourd'hui.

Je vois que les discours sont à géométrie variable selon les situations mais qu'il n'y a qu'une seule réalité, c'est le bas de bilan et la rentabilité financière.

Antoine Fayet

Je ne vais pas parler au nom de la Caisse des dépôts mais au nom d'Icade. Votre première question sur le logement, vous la posez en fait à l'Etat, c'est donc à lui de répondre.

Sur le deuxième point que vous placez sur un terrain politique, ma fonction de chef d'entreprise m'empêche d'y répondre.

TROISIEME TABLE RONDE

DEMOLITION-RECONSTRUCTION, EST-CE LA SOLUTION ?

Comment valoriser le patrimoine urbain ?

Guy Taïeb

Consultant

Je voudrais rappeler que **les prix sur le marché de l'immobilier en Ile-de-France ont augmenté de 60 % en quatre ans** et que cette évolution du marché privé a des conséquences extrêmement lourdes sur un territoire comme celui de Sarcelles.

A Sarcelles, la mobilité du parc social est tombée à moins de 6 %, ce qui veut dire que les gens n'arrivent plus à en sortir.

Aujourd'hui, on quitte le parc social en dernier recours, quand on n'en a plus le choix, éventuellement quand on meurt. Avec une caractéristique particulière pour Sarcelles qui est la pression de la jeunesse : la différence entre les naissances et les décès, en valeur relative, est de quatre fois la moyenne nationale ! Le besoin en logements est donc très fort avec une conséquence, compte tenu des revenus de la population, qui est une forte proportion de jeunes en âge d'être indépendants et qui ne le sont pas.

Au-delà du problème de la cohabitation des jeunes adultes, il y a aussi la cohabitation de ménages constitués, parce qu'il y a des regroupements ethniques, des solidarités et une crise très forte du logement en Ile-de-France.

Pour simplement résorber ce manque, sans nouveaux entrants, il faudrait instantanément 1 500 logements supplémentaires. Or, sur Sarcelles, on a seulement 10 % de petits logements (T1-T2) (la moyenne nationale est à 20 % ; à Paris, elle est à 50 %). La réponse est donc globalement mauvaise : pas assez de logements et pas assez de petits logements.

Que font les gens ? Ils quittent la ville. Et comme ce problème est récurrent en Ile-de-France, ils cherchent des solutions au-delà de l'Ile-de-France : le sud de l'Oise, l'Eure, le Loiret, l'Eure-et-Loir...

Pourquoi n'arrive-t-on pas à répondre à ces besoins ? Parce qu'on ne peut pas construire sur Sarcelles, ou très peu.

Soixante logements par an ont été construits au cours des dix dernières années contre trois cents pour une ville de même taille quelque part en France ! Compte tenu de la jeunesse de la population et du PRU⁴, il faudrait plus. On croit reconstruire un peu plus grâce au PRU mais cela reste largement insuffisant par rapport aux besoins.

Comme on ne peut pas s'appuyer sur le parc nouveau et qu'il faut tenir compte du PEB⁵ qui limite les possibilités de construire, il faut travailler avec le parc existant, donc sur la stratégie de peuplement ; ce qui veut très souvent dire refus des ménages à faibles ressources.

J'ai entendu récemment quelqu'un dire, au ministère de l'Équipement, qu'il y a 50 % de la population de l'Ile-de-France dont personne ne veut... Quand on ne construit pas assez, se crée un déséquilibre entre l'offre et la demande dont les plus pauvres pâtissent en priorité.

Comment faire pour avoir un peuplement équilibré ? Je ne crois pas que le déconventionnement, aujourd'hui, soit un facteur de rééquilibrage. Je rappelle qu'il y a en France, et particulièrement à Sarcelles, 70 % des ménages qui peuvent rentrer dans le parc social ! On est donc très loin des plafonds à Sarcelles.

La population sarcelloise est extrêmement pauvre : 50 % des ménages disposent de moins de 800 € par équivalent adulte pour vivre (la moyenne est de 20 % en Ile-de-France et de 10 % pour les territoires plus valorisés). Il nous faut donc trouver des solutions pour ceux qui n'ont pas les moyens de rentrer sur le marché libre.

Je crois que la solution pour des villes comme Sarcelles, mais pas seulement, c'est que l'article 55 de la loi SRU⁶ soit appliqué avec fermeté. Des textes sont actuellement à l'étude à l'Assemblée nationale et au Sénat, qui remettent en cause cet article. J'espère qu'ils ne verront pas le jour car ce serait un véritable drame.

⁴ *Projet de renouvellement urbain.*

⁵ *Plan d'exposition au bruit.*

⁶ *La loi solidarité et rénovation urbaine impose aux communes de plus de 3 500 habitants (plus de 1 500 pour l'Ile-de-France) d'atteindre un quota de 20 % de logements sociaux sur vingt ans.*

Dominique Figeat

*Ancien directeur général de la SCIC
Délégué ministériel à l'action foncière*

Je suis arrivé dans le groupe de la Caisse des dépôts en 1984 comme directeur de l'habitat locatif à la SCIC, principalement chargé de redresser la situation des grands ensembles. J'étais auparavant secrétaire général de la commission Dubeudout sur le développement social des quartiers, ancêtre des politiques de la ville ou de renouvellement urbain.

Les logements à Sarcelles en 1984, si on les compare aux logements sociaux de l'époque, étaient des logements particulièrement dégradés avec des coûts de chauffage très élevés et des loyers faibles par rapport aux loyers sociaux environnants (en moyenne 600 F/mois hors charges contre 1 000 F).

Les débats que nous avons eus à cette époque avec la municipalité et les habitants au travers de réunions de concertation, rejoignent ceux d'aujourd'hui. Comment engager des travaux massifs de rénovation sans que les habitants soient pénalisés par les augmentations de loyer en découlant ?

Le conventionnement apporté par la loi Quillot de 1982 ne s'appliquant pas automatiquement au patrimoine de Sarcelles (ce n'était pas un patrimoine social), il a fallu passer par des accords collectifs avec les locataires. Nous nous sommes engagés massivement dans une politique de concertation, avec des périodes difficiles de conflits, qui a finalement conduit à des accords collectifs qui ont imposé le mécanisme du conventionnement.

Nous avons bien perçu que le conventionnement pouvait avoir un effet sur l'évolution des conditions d'occupation mais je rappelle que la population de Sarcelles, à cette époque, s'était déjà considérablement paupérisée.

Que n'avons-nous pas fait que nous aurions dû faire ?

- Tout d'abord, il a manqué la volonté politique de l'Etat, de la Caisse des dépôts et de la municipalité de Sarcelles qui n'ont pas voulu s'engager, chacun dans son rôle, dans une politique délibérée de remise en cause de la gestion urbaine.
- Ensuite, je considère comme une folie furieuse d'avoir continué à gérer une ville de 40 000 habitants avec un seul bailleur. Il n'y a aucun autre exemple similaire en France ou en Europe d'un bailleur qui est à la fois l'aménageur, le propriétaire du foncier, le propriétaire d'un grand nombre d'équipements publics et le propriétaire du réseau de chaleur. Ce n'est pas vivable !

Encore aujourd'hui, il y a une relation schizophrénique entre le pouvoir politique et le pouvoir de l'aménageur et du bailleur. On est dans un rapport de force dont on ne se sort pas.

J'avais dit à Dominique Strauss-Kahn à l'époque que j'étais prêt à aller en convaincre le directeur de la Caisse des dépôts. Je proposais que le patrimoine immobilier de la Caisse des dépôts puisse être réparti non pas en une diversité de statuts de propriété – il ne faut surtout pas faire ce qui existe à Evry qui connaît vingt-cinq bailleurs sociaux – mais que, au moins, le maire de Sarcelles et ses habitants puissent avoir en face d'eux une diversité de statuts, de situations, avec quatre ou cinq bailleurs.

Ne pas avoir réglé ces deux points a probablement empêché, même s'il y a des éléments très positifs dans l'évolution de Sarcelles, d'aller jusqu'au bout de ce que l'action sur le patrimoine immobilier, y compris à travers le conventionnement, aurait permis.

Concernant maintenant le renouvellement urbain, et en particulier le rôle du foncier, je voudrais souligner les liens importants qui existent entre statut foncier et projet de rénovation urbaine, de renouvellement urbain.

On n'insiste pas assez encore aujourd'hui dans la conception des projets, et peut-être encore moins dans leur exécution, sur l'importance la question foncière. On s'attache non pas à la propriété des sols et à leur répartition mais au bâti, aux équipements et superstructures.

Si préalablement à une action lourde de réaménagement d'un quartier, on n'a pas normalisé la situation foncière – c'est-à-dire un état clair de l'inventaire, une répartition transparente des statuts de propriété entre les différents intervenants –, l'exécution de toutes les actions à mener sur le réaménagement du quartier achopperont sur cette question. Les conflits à Sarcelles sur la répartition des charges en sont une illustration.

Ensuite, pour qu'un projet de renouvellement urbain soit un projet de réaménagement significatif d'un quartier, d'un grand ensemble ou d'une partie de ville, il faut simultanément un projet sur l'ensemble des espaces publics et des aspects fonciers.

A Sarcelles, qui a une densité extrêmement faible au regard de la plupart des grands ensembles de la Région parisienne, comment traite-t-on dans le projet urbain cette question de la densité ? Est-ce que c'est quelque chose d'acquis ou, au contraire, considère-t-on que, à travers un projet de réaménagement, il peut y avoir une utilisation du foncier pour le traitement d'espaces publics, pour l'extension d'espaces ou pour densifier certains programmes immobiliers ?

Cette question se pose sur nombre de grands ensembles où la question n'est pas souvent de « desserrer » mais de réaménager avec une bonne appréciation de ce que le foncier existant ou rendu disponible peut permettre de faire.

Enfin, c'est une banalité, il y a la question de l'offre foncière pour permettre la construction de nouveaux logements. Il ne faut pas parler de démolition-reconstruction, il faut commencer par envisager les politiques de construction ou de mobilité dans le patrimoine qui permettront le relogement des familles, ce qui nécessite une politique foncière.

Je voudrais dire pour terminer que la crise foncière que nous connaissons aujourd'hui en Ile-de-France découle de vingt-cinq ans d'absence de politiques foncières publiques, depuis la décentralisation de 1982.

Excepté quelques agglomérations qui ont eu des politiques foncières de long terme, le relais de l'action que l'Etat a eu en tant que responsable compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement avant 1982 n'a pas été repris par les collectivités locales qui sont devenues depuis cette date compétentes en matière d'urbanisme. Nous le payons aujourd'hui.

Depuis peu, une inflexion est en train de se faire avec la création de nouvelles opérations d'intérêt national menées par l'Etat à travers la relance de la politique des établissements fonciers. Mais ce sont des actions longues à conduire, qui ne produiront leurs effets que dans le moyen terme. Malheureusement, nous allons avoir pendant de nombreuses années l'effet de ces vingt-cinq ans d'absence totale d'anticipation de toute politique foncière.

La démolition-reconstruction est-elle la solution ?

Bien évidemment, ce n'est pas « la » solution. Avant toute chose, la démolition est un instrument au service d'un projet. Celui-ci doit être fondamentalement un projet de développement qui intègre le développement économique, le développement social et le projet de réaménagement urbain.

J'ai toujours été convaincu que Sarcelles avait un réel avenir si deux conditions étaient réunies :

- que l'on soit capable, en profitant de l'atout exceptionnel qu'est sa situation géographique, de créer un véritable projet de développement économique à l'échelle intercommunale ;
- que son projet immobilier et urbain soit inscrit dans une dynamique de valorisation et non de rattrapage et de rafistolage.

Philippe Van de Maele

Directeur général de l'ANRU⁷

L'ANRU, agence créée par le gouvernement pour recréer, reconstruire et rénover les banlieues est un outil partenarial (Caisse des dépôts, partenaires sociaux, ensemble du monde HLM).

Il y a aujourd'hui plus de 19 milliards investis sur des opérations programmées sur 290 quartiers, soit 1,9 million d'habitants directement concernés par des projets qui démarrent.

Est-ce que la démolition-reconstruction est la solution ? Non, ce n'est pas « la » solution, en même temps qu'il y a dans tous les projets des actions de démolition-reconstruction. La rénovation urbaine c'est beaucoup plus large que ça, c'est repenser le quartier, rechercher de la diversification. C'est l'idée d'avoir plusieurs bailleurs et peut-être plusieurs types de statuts et recréer une dynamique de ville avec une clarification du foncier. C'est aussi des d'actions sur les équipements publics et le mode de déplacement des habitants.

Beaucoup de maires nous disent qu'il faut dédensifier. Or ces quartiers ne sont pas denses. Ils le sont en logement social mais, dans beaucoup de cas, globalement, après démolition, on reconstruit plus de logements qu'il n'y en avait.

Je dis globalement parce que la part du logement social diminue après l'opération de démolition, ceci pour chercher une diversification avec de l'accession à la propriété ou la recherche d'acteurs privés ou semi-privés comme l'Association française du logement qui construit du logement intermédiaire.

Peut-être que nous avons une réflexion insuffisante en termes fonciers pour savoir s'il ne faut pas garder des réserves foncières pour que d'autres programmes de construction puissent se faire ultérieurement.

Au-delà de ça, la rénovation urbaine est un projet social qui peut créer une dynamique pour asseoir toutes les autres politiques sociales, notamment vis-à-vis des écoles ou pour l'insertion des habitants vers l'emploi.

Beaucoup de démolitions sont également dues aux trames viaires qui sont à redessiner pour créer des voiries et des espaces publics cohérents.

La rénovation urbaine est donc bien plus large que la démolition-reconstruction. C'est un élément qui s'intègre dans une politique beaucoup plus large, la politique de la ville. Il y a un vrai partenariat qui se crée autour des projets urbains, entre autres

⁷ Agence nationale pour la rénovation urbaine.

entre le maire et les bailleurs, mais aussi une dynamique de concertation autour du projet. Je le dis sans démagogie, un projet bien concerté se met en œuvre beaucoup plus facilement.

Ces quartiers pâtissent beaucoup de la monofonctionnalité du logement, du logement social. Il faut diversifier et faire du logement avec des formes, des statuts et des tailles beaucoup plus variées dans une logique de recherche de mixité sociale. Mais aussi une diversification des fonctions là où l'on peut développer des activités : pépinières, centres commerciaux, équipements d'accueil d'activités économiques ou commerciales.

Pierre Cardo

Député des Yvelines

Chanteloup-les-Vignes est une commune d'environ 11 000 habitants, dont 6 500 vivent aujourd'hui dans la ZAC.

Depuis que je suis maire, en 1983, je n'ai jamais considéré que l'urbain pouvait résoudre les problèmes humains. J'ai beaucoup travaillé dans ma ville, dans les associations, j'ai également habité cette cité.

On a certes des actions à mener sur l'urbanisme, l'aménagement n'est pas neutre dans la façon dont les gens vivent. Mais si l'on ne traite pas les problèmes des gens, on risque d'échouer. C'est cette conviction qui a guidé notre action.

En 1983, quand la CNDSQ⁸ vient me voir pour m'annoncer que la ville aura droit à une réhabilitation, je ne sais pas ce qu'est la politique de la ville. J'étais content mais j'avais peur qu'en procédant de cette façon, on donne l'impression aux gens de jeter l'argent par les fenêtres.

Je l'ai acceptée parce que ceux qui habitent dans les cités ont l'impression de ne pas être reconnus, de ne pas exister dans la société, et le fait d'intervenir sur l'urbain, sur le logement, montrait que l'on se préoccupait un tant soit peu de leur cadre de vie.

Mais quand on a **35 % de taux de chômage**, plus de 50 % de la population qui a moins de 20 ans, **un potentiel fiscal de trois fois inférieur à la moyenne de la Région** parisienne et **un déficit qui représente la moitié du budget**, on peut considérer que réhabiliter le grand ensemble ne va pas apporter toutes les réponses.

Au début de l'opération, malgré notre souhait, les habitants se désintéressent du projet parce qu'ils n'y croient pas : comment se projeter dans l'avenir alors que les problèmes au quotidien – la propreté, la sécurité – ne sont pas réglés ? Nous nous sommes alors engagés dans la gestion urbaine de proximité. Il a fallu déterminer la propriété des espaces pour déterminer qui devait s'en occuper.

Quand nos partenaires ont constaté que notre action donnait des résultats patents, nous sommes devenus crédibles et la discussion a enfin pu s'ouvrir sur l'avenir. Nous avons réfléchi à la façon d'organiser la ville en fonction de nos moyens financiers et des demandes des habitants et des acteurs qui interviennent sur la ville.

Le premier problème soulevé a été la difficile circulation des voitures du fait des nombreuses rues piétonnes. Il fallait donc ouvrir des voies et détruire des logements pour aérer la ville. Mais fallait-il reconstruire et, si oui, quels types de logements ?

Or nous étions confrontés à cette époque-là à un autre problème, le très grand turnover des habitants. Selon les périodes, le taux de logements disponibles

⁸ *Commission nationale pour le développement social des quartiers.*

approchait les 20 à 25 %. Dès que les gens étaient en ascension sociale, ils quittaient la ville pour trouver le logement adapté à leur situation que la commune ne pouvait pas leur offrir. Puisque nous devons reconstruire, autant combler ce manque !

Et pourquoi ne pas reconstruire avant d'avoir détruit ? Du fait de la loi SRU, nous redoutions que les communes voisines, plus riches, nous devancent dans la construction et attirent cette population qui représente pour nous un potentiel et un capital humain parce qu'elle a vécu la cité, qu'elle connaît ses problématiques et qu'elle fait partie du lien social. Il ne fallait surtout pas la perdre ! On s'est donc engagé dans un programme de construction en locatif, en accession, du pavillonnaire, de la maison de ville et du collectif.

Est-ce que l'idée de profiter de cette opération pour tenter « d'exporter » des populations que l'on aurait bien voulu voir ailleurs que chez nous nous est venue à l'esprit ? Je crois que cette idée, en dehors du fait qu'elle relève de l'utopie, n'est pas d'un grand courage politique et, de plus, aurait empêché l'intercommunalité que nous recherchons depuis dix ans.

Nous avons remis en état les logements vacants et relogé tout le monde mais avons stoppé les flux d'entrée car nous n'avions plus de quoi les accueillir. Je le regrette mais à chaque jour suffit sa peine, je tente au moins de ne pas encombrer les autres avec mes problématiques en les gérant moi-même.

Un itinéraire résidentiel est en train de se mettre en place avec, au fil du temps, des populations qui seront un peu différentes. La ZAC qui était composée essentiellement de locatif social en F4, plutôt bas de gamme, va s'enrichir par la reconstruction de logements F2 ou F3 qui manquent cruellement pour accueillir les jeunes ménages.

Je ne sais pas si cette opération va réussir. Ce que je sais c'est que l'image que les habitants ont de leur ville se modifie progressivement au gré des modifications profondes qui s'opèrent, que ce soit le développement des zones d'activité, les équipes de réussite éducative qui se mettent en place et toutes les actions menées en parallèle de ce grand projet urbain.

Cette table ronde posait la question de la valorisation du patrimoine urbain. Il n'y a pas de solutions simples. Je crois que c'est en valorisant l'image que les gens du grand ensemble ont d'eux-mêmes que, au travers de nos actions, on peut valoriser le patrimoine urbain qui n'est pas celui du foncier ou du bâti uniquement mais celui de l'ensemble de la population.

Mais il ne faut pas rêver, une génération de travail sera nécessaire encore pour, peut-être, que la situation se calme globalement un peu.

DEBAT

Guy Taïeb

Je voudrais confirmer ce que vient de dire Pierre Cardo. On a beaucoup plus intérêt à travailler sur la population présente et lui trouver des solutions en aval qu'à aller chercher d'hypothétiques cadres supérieurs dans des territoires lointains... La France c'est 15 % de cadres que les communes les plus atteintes par les difficultés sociales ont peu d'espoir de récupérer !

Quand des élus expriment une demande de solidarité intercommunale par rapport à la grande précarité qu'ils vivent sur leur commune, la première réaction des communes alentours est d'arrêter de construire... Il faut donc plutôt jouer la fidélisation de la population en place qui connaît le territoire, ses qualités et qui n'est peut-être pas atteinte par l'image extérieure que donne la ville.

Pour ce qui est de la population que vous n'accueillez plus, parce que vous avez un peu bloqué le système, c'est l'esprit de l'article 55 de la loi SRU que de faire en sorte que l'on puisse répondre aux besoins des populations fragiles dans les autres communes par l'action qu'on y mène ! J'espère que les sénateurs rejeteront les amendements des députés sur ce point.

Par ailleurs, je voudrais dire que l'intercommunalité est nécessaire et à bonne échelle pour travailler sur ces problématiques mais si on est entre pauvres, ça pose un problème de moyens d'action... Il faut donc une solidarité réelle entre les communes mais aussi au plan national, régional et départemental ! Comment des villes comme les vôtres peuvent-elles s'en sortir avec une population extrêmement fragile et de faibles moyens financiers ?

Il faut rappeler que l'on est une France une et indivisible et que l'on a donc le devoir de soutenir les territoires en difficulté.

Un intervenant

Concernant les projets ANRU en cours, il semblerait que l'on va beaucoup plus démolir que reconstruire. Que va-t-on faire de toutes ces personnes qui ne sont jamais décomptées dans les statistiques comme les squatteurs ou les sans-papiers ?

Par ailleurs, je rejoins Pierre Cardo quand il dit que la rénovation urbaine ne résoudra pas tous les problèmes des quartiers. Mais que penser du projet de loi sur l'égalité des chances qui prévoit la création d'une agence nationale de la cohésion sociale et de l'égalité des chances, d'une agence nationale de l'accueil des étrangers et des migrants, mais également la prévention de la délinquance qui est transférée de la politique de la ville au ministère de l'Intérieur ou au Premier ministre ?

On est en train d'institutionnaliser la séparation entre renouvellement urbain, développement social des quartiers et accueil des migrants. C'est-à-dire qu'une partie de la politique de la ville va définitivement être ethnicisée.

Philippe Van de Maele

Il y a deux choses qu'il ne faut pas confondre : ce qu'on construit sur le quartier et la reconstitution de l'offre de logement social. L'ANRU s'est fixée comme obligation qu'il y ait, pour chaque projet, un logement social reconstruit pour un logement social démoli (sans compter les PLS⁹).

Il faut reconstruire du logement social sur place notamment pour reloger tous les gens qui souhaitent rester sur le quartier mais aussi essayer de favoriser la construction de logement social dans d'autres lieux pour favoriser, au sein même du quartier, la construction d'autres types de logements, en accession ou du logement locatif libre, pour essayer de créer une mixité sociale.

Il y a quelques cas, c'est vrai, où cela n'est pas complètement équilibré, pour des raisons historiques ou de baisse démographique, car l'offre de logement social est surdimensionnée. Mais, globalement, on a 90 % de reconstitution sur l'ensemble des projets.

Par ailleurs, comme je l'ai toujours dit, la rénovation urbaine n'est qu'un pilier de la politique de la ville. Sont réunis autour de l'ANRU tous ceux qui sont concernés par le logement et l'urbanisme.

Nous avons d'ores et déjà pris en compte la notion de cohérence avec le reste de la politique de la ville. Dans toutes les conventions, il est indiqué un certain nombre d'actions que le maire, avec ses acteurs locaux, envisage de faire en termes de développement social urbain.

Quant à la structuration opérationnelle, est-ce que c'est directement par un fonds d'Etat, par une agence... Ce qui est certain c'est que, comme cette loi a été créée, j'ai d'ores et déjà rencontré les futurs acteurs pour que l'on travaille en totale harmonie parce que je ne crois pas que nous pouvons apporter seuls la solution.

Pierre Cardo

Quand il y a eu la création de l'ANRU, je me suis bagarré gentiment avec Jean-Louis Borloo. C'est une bonne chose que de concentrer tous les crédits sur l'ANRU mais la plus grande difficulté que rencontrent les élus porte en général sur les crédits de fonctionnement.

⁹ *Prêt locatif social.*

J'aurais donc plutôt vu une agence de cohésion sociale, comme on l'appelle maintenant, qui gérerait l'ensemble et serait le seul interlocuteur qui distribuerait les crédits, ce qui nous éviterait d'avoir une multitude de dossiers à monter.

J'ai donc été plutôt content quand, enfin, on a envisagé de la créer. La nuance que j'apporterais c'est que la loi sur l'égalité des chances est arrivée un peu vite et a quitté l'Assemblée nationale un peu vite aussi... J'aurais aimé être un peu consulté préalablement sur son contenu, son rôle, son fonctionnement, ses partenaires.

Est-ce que les maires auront un poids suffisant au sein de cette agence ? Il ne faudrait pas que ce soit uniquement l'Etat, les partenaires associés de l'Etat, la Région, le Département. Nous, les maires, nous nous sentons très concernés et n'avons pas envie d'être la dernière roue du carrosse. On y veillera.

Philippe Van de Maele

Un des choix que l'ANRU a fait c'est de remettre le maire au centre. Il y a aussi une réforme de la DSU qui a donné des moyens aux communes pour pouvoir accompagner un certain nombre de choses.

Pierre Cardo

D'accord... La réforme de la DSU ne date pas d'aujourd'hui, et heureusement qu'elle est mise en œuvre parce qu'elle nous aide un peu à nous en sortir. Mais ce qu'elle n'a pas prévu c'est que, quand les communes concernées très fortement par la DSU rentrent dans une intercommunalité, il y a des modifications qui se produisent. Cela sera à réexaminer.

QUATRIEME TABLE RONDE

LA MIXITE SOCIALE ET URBAINE, UN IDEAL MOBILISATEUR ?

Comment définir et construire une nouvelle ville populaire ?

Hervé Vieillard-Baron

Géographe, professeur à Paris VIII (Saint-Denis)

J'ai une affinité particulière avec cette mosaïque-monde que constitue Sarcelles. Je tiens à dire que c'est la ville où l'on devient le plus Français : le pourcentage de Français par acquisition varie entre 14 et 15 % selon les années. C'est exceptionnel.

On est là dans un laboratoire de citoyenneté à partir d'une extraordinaire diversité que l'on aurait aimé peut-être voir davantage représentée dans cette salle, au moins à la tribune.

Sarcelles va jouer de sa situation géographique en limite de front d'urbanisation au nord de Paris avec deux ambiances : une ambiance de village fondée sur ces anciens hameaux ruraux qui sont valorisés par la Maison du patrimoine et une ambiance vraiment urbaine autour de la pluralité des migrations avec la construction même du grand ensemble. Ces deux ambiances donnent une tonalité, un charme et une émotion qui sont particuliers à Sarcelles.

La deuxième caractéristique est un peuplement en phases successives avec, au lendemain de la Deuxième Guerre mondiale, l'arrivée de réfugiés ; le logement est précaire, souvent dans le vieux village, avec des portions très délabrées d'habitat insalubre et quelques maisons rurales dispersées.

Puis un peuplement qui s'affirme avec une prise en charge autour des Castors dans les années 53-54 pour arriver à près 12 000 logements aujourd'hui pour le grand ensemble.

C'est un espace qui va se peupler progressivement, la pénurie de logements favorisant fortement une mixité construite par l'urgence. Le grand ensemble a cette caractéristique assez unique qui est d'accueillir plus de 40 % de cadres moyens ou

supérieurs dans les années 70 à côté d'une population d'ouvriers et d'employés qui, dans le cadre des Trente Glorieuses, arrive à trouver du travail.

Les problèmes de transport sont nombreux (la gare n'est construite qu'en 1958), il y a un sentiment d'enclavement mais les solidarités sont présentes, la mobilisation sur les problèmes de chauffage en est un exemple.

Viennent se greffer d'autres solidarités issues des populations des anciennes colonies – les rapatriés vont former une des bases de la population de Sarcelles dans les années 60, en particulier en 62 – pour qui la ville apparaît comme un territoire refuge.

Puis viennent d'autres communautés issues du Maghreb, d'origine algérienne, marocaine ou tunisienne. Puis des groupes issus d'une vingtaine de pays d'Afrique sub-saharienne, du Moyen-Orient, d'Indochine, du Cambodge et du Laos. Mais aussi des réfugiés des dictatures sud-américaines comme le Chili, l'Argentine ou le Brésil.

Toutes ces populations ont forgé la substance même de Sarcelles qui est fondée sur cette très forte diversité des ambiances et des cultures, sur la richesse – avec quelquefois des tensions – des échanges.

Le début des années 80 voit l'arrivée d'une nouvelle migration, celle des Assyro-Chaldéens chrétiens, il y a également quelques Turcs musulmans, qui ont choisi de s'établir à Sarcelles sur le principe d'une migration de peuplement, sans espoir de retour.

La dynamique assyro-chaldéenne s'explique par cette volonté à tout prix de s'intégrer en France, de réussir et de disposer d'un capital pour pouvoir acheter. Ils sont aujourd'hui plus de trois mille à Sarcelles et représentent une force économique incontestable autour du petit commerce de base ou des bars-tabac, avec des regroupements comme par exemple aux Chardonnerettes où il y a plus de cent cinquante maisons qui appartiennent en indivis à des ménages assyros-chaldéens.

Cette dynamique pose des problèmes de cohabitation dus aux jalousies que déclenche cet investissement très fort qui rappelle celui des Arméniens dans les années 20-30 à Issy-les-Moulineaux ou Alfortville par exemple.

Une dynamique qui nous introduit à une mixité de fait très présente. La vocation à la mixité, inscrite depuis vingt ans dans les textes de loi, passe par deux valeurs d'égale importance mais qui ont tendance à s'exclure :

- *Le droit au logement pour tous*. Il n'est pas normal qu'il y ait des sans-domiciles à partir du moment où le droit au logement est proclamé dans la constitution. De même qu'il n'est pas normal que l'on trouve des travailleurs pauvres exclus du

logement parce qu'ils n'ont pas de revenus suffisants pour atteindre le plancher du logement social.

- *Le droit à choisir son logement librement.* Nous sommes dans une société libérale où l'on ne peut pas obliger les gens à vivre ensemble, donc il faut construire une ville réelle, acceptable tant bien que mal sur des bases modestes.

La mixité de Sarcelles a de multiples entrées, c'est aussi une mixité des âges (14 % de personnes de 60 ans et plus, 34 % de jeunes de moins de 20 ans), des professions, des mobilités...

On est aujourd'hui dans une logique de soutirage des populations d'ouvriers, d'employés qualifiés et de classes moyennes qui accèdent à la propriété par le fait d'une péri-urbanisation massive. Il suffit de remonter vers Chantilly pour constater cette péri-urbanisation par lotissements, avec des classements sociaux par type de lotissement, par coût du pavillon.

Il y a une autre contradiction dont il faut parler, c'est celle d'un gouvernement, dans les années 70, qui ouvre l'accession à la propriété par des prêts PAP¹⁰ très avantageux et qui, en même temps, demande le maintien de la mixité dans les grands ensembles et leur réhabilitation pour une pluralité de populations. Or l'aspiration des ménages, depuis toujours, c'est la maison individuelle.

On va donc avoir d'un côté un départ vers la maison individuelle et, d'un autre côté, des appartements vides que le bailleur doit absolument louer. Cela se traduit par une précarisation très forte sur le bas du grand ensemble, les copropriétés du haut réalisées dans les dernières tranches pour attirer des populations moyennes résistant mieux.

Entre 1985 et 2005, 600 000 maisons se construisent en Ile-de-France ! Leurs acquéreurs venaient pour une partie des grands ensembles, qui se sont vidés. Il faut maintenant résoudre le problème de peuplement des grands ensembles, compte tenu également du chômage massif qui touche les adultes mais aussi une grande part de la jeunesse.

C'est un drame national, c'est un drame pour chaque municipalité. Retrouver de l'emploi, voilà ce qui devrait permettre de construire une nouvelle mixité dynamique à Sarcelles.

¹⁰ Prêts d'accession à la propriété.

François Pupponi

*Maire de Sarcelles
Conseiller général du Val-d'Oise*

Il y a un terme qui me fait sursauter c'est celui de mixité sociale.

C'est un concept intéressant qui a permis au grand ensemble de bien fonctionner pendant plus de vingt ans. Sauf que la crise économique et la politique de logement de l'Etat et de la Caisse des dépôts ont ghettoisé dans les logements sociaux les classes sociales défavorisées, souvent issues de l'immigration, puis les chômeurs ; nous avons dans le grand ensemble aujourd'hui plus de 80 % de logements sociaux, en incluant les copropriétés encore plus précarisées que le logement public.

On a relégué dans ces quartiers les classes sociales les plus défavorisées et on les a stigmatisées. On a **un taux de chômeurs trois fois plus élevé que la moyenne nationale, soit autour de 30 %**.

Si nous voulions de la mixité sociale à Sarcelles, qu'est-ce que cela voudrait dire ? Prendre la décision d'évacuer entre 20 et 30 % de la population du grand ensemble – où iraient-ils ? on ne sait pas... – raser les immeubles, en reconstruire, créer des écoles performantes pour les enfants des classes moyennes que l'on souhaite faire venir et, ensuite, s'arranger pour attirer ces classes moyennes.

Si demain l'équipe municipale que j'ai l'honneur de diriger perdait la tête et décidait de le faire, c'est cela qu'il faudrait faire. Mais c'est de fait quasiment impossible.

Par ailleurs, c'est très traumatisant de parler de mixité sociale aux populations des quartiers car qu'est-ce que ça veut dire ? Qu'ils sont trop pauvres et pas assez bien pour nous ?

On en a beaucoup discuté au sein de l'équipe municipale. Nous sommes fiers d'accueillir ces populations en grande difficulté et d'essayer d'obtenir les moyens suffisants pour bien nous en occuper. C'est notre volonté politique.

Ce n'est pas simple, d'abord parce que c'est un discours atypique et, ensuite, parce qu'il a fallu que l'on mène une bataille politique avec l'ANRU.

Nous souffrons à Sarcelles d'une **sur-occupation de logements** avec, fréquemment, deux à trois générations de Sarcellois qui vivent dans le même logement du grand ensemble parce qu'il n'y a pas de logements disponibles. Par ailleurs, il y a un phénomène de vieillissement de la population qui implique des logements plus adaptés.

Notre réflexion nous a conduit à envisager de raser cinq cents logements sociaux dégradés aux Sablons et d'en reconstruire six cent cinquante ou sept cents.

Nous avons dû mener un combat avec l'ANRU mais aussi avec le préfet qui nous reprochaient de reconstruire plus de logements sociaux qu'il n'y en avait avant. Et quand je demandais au préfet où il comptait reloger les habitants, il me disait de ne pas m'inquiéter, qu'Enghien ou d'autres communes les accueilleraient ...

Dans le deuxième dossier ANRU que nous déposerons, il n'y aura quasiment pas de logements détruits car nous considérons que le grand ensemble, hormis la partie des Sablons, tient debout et n'est pas si mal que ça.

Dès lors que nous avons vocation à maintenir dans ce pays des quartiers sociaux, il faut donner aux communes qui accueillent ces populations les moyens de pouvoir bien s'en occuper. C'est là qu'il faut les meilleures écoles, les meilleurs services publics, des commerces et des environnements de qualité. C'est là tout le combat politique qu'avec Claude Dilain et d'autres nous menons.

Vous avez parlé du problème de l'emploi et, là, je ne peux pas ne pas évoquer le problème de la discrimination.

La ville de Sarcelles est située entre Paris, la Plaine-Saint-Denis et Roissy. Je ne connais pas de pôle économique aussi développé dans l'Union européenne. Nous sommes dans une zone de plein-emploi : la plate-forme de Roissy a créé en 2005 3 500 emplois. **Le taux de chômage de Sarcelles n'a pas baissé.**

Cela veut dire que les entreprises qui sont autour de Sarcelles, autour de Clichy, décident, volontairement ou pas, de ne pas embaucher les jeunes de ces quartiers. 80 % d'entre eux, sérieux, responsables, qui ont fait des études, sont employables tout de suite. Mais ils ne sont pas engagés parce qu'ils s'appellent Mohamed ou Youssouf et qu'ils habitent Sarcelles.

Restent 20 % de nos jeunes qui sont dans une situation de fragilité, de précarité, d'instabilité du comportement qui fait qu'ils ne sont pas employables tout de suite. Il n'y a pas de secret, c'est aux collectivités locales, aux associations, aux entreprises intermédiaires de les embaucher car là nous avons un rôle social. Pour cela, il nous faut des moyens.

Quand le gouvernement de Lionel Jospin a créé les emplois jeunes et que l'on a décidé d'embaucher deux cents jeunes de la ville en leur disant : « Oui, nous allons vous embaucher et vous donner un emploi qui va durer cinq ans ; et si vous êtes sérieux, on vous gardera », je peux vous dire que l'ambiance a changé dans la ville. Parce que, pour la première fois, on leur disait oui, on leur donnait une chance.

Cela n'a pas été simple, y compris au sein du personnel municipal... l'institution a été perturbée. Six ans après, le résultat est là : ils ont gardé leur emploi, transformé l'état d'esprit dans les services municipaux et changé l'ambiance dans la ville.

Si l'on n'est pas capable de trouver de l'emploi, les événements du mois de novembre n'auront été que le début d'une douloureuse page de l'histoire de France.

Claude Dilain

Maire de Clichy-sous-Bois

On peut comprendre assez facilement pourquoi ce concept de mixité sociale a eu le vent en poupe à un certain moment car on imagine mal la ville sans un brassage de populations et qu'il est difficile par ailleurs d'accepter qu'il y ait une ghettoïsation sociale des territoires.

Comme François Pupponi l'a dit, et pour les mêmes raisons, c'est un mot que je n'emploie plus parce qu'il a démontré ses limites :

- C'est un mot flou qui trouve autant de définitions que de locuteurs : mixité sociale, mixité des origines, mixité des cultures, mixité des offres de logement... Il regroupe des choses très différentes qui deviennent un véritable fourre-tout.
- La mixité sociale ne se décrète pas. On ne va pas déporter de gré ou de force une partie de la population de Clichy ou de Sarcelles et importer de force, ça c'est sûr, une autre partie de la population pour faire un équilibre social. C'est une utopie à laquelle personne ne croit.
- Derrière ce désir de mixité sociale, se cache un postulat implicite un peu inquiétant : on accepte l'idée que la société française – libérale – fabrique de la pauvreté et de l'exclusion, que c'est une fatalité.

Face à cette fatalité, deux solutions : il y a les gentils qui disent : « Puisqu'il y a des pauvres, autant les mettre un peu partout pour qu'ils ne se voient pas trop » (je me pose d'ailleurs la question de savoir ce qui gêne la société française : le fait qu'elle génère des pauvres ou le fait qu'on les voie ?) ; puis, il y a les cyniques : « Puisque nous avons des pauvres, autant qu'ils soient bien localisés, comme ça on pourra les surveiller et puis cela a un avantage... Quand ils sont là, ils ne sont pas à côté de chez nous ! »

C'est ce qu'il faut voir derrière le concept de mixité sociale.

Derrière, se cache encore une autre question, qui doit nous faire réfléchir après les derniers événements d'octobre et de novembre, que l'on n'entend pas beaucoup : comment se fait-il que notre société française fabrique autant d'exclusion ?

Autrement dit, est-ce que le modèle de société française qui s'est construit au début du XX^e siècle et dont l'apogée a été probablement le programme politique du Conseil national de la résistance, mis en œuvre par le premier gouvernement du général de Gaulle à la Libération – qui était fondé sur des valeurs de solidarité, d'égalité des chances, d'égalité devant l'ensemble des services publics de la République –, est-ce que ce modèle social français qui faisait l'essentiel du pacte

social et auquel tout le monde adhérerait n'est pas en train de voler en éclats sous les coups de boutoir de ce que l'on appelle la mondialisation, ou la globalisation, et que, tout simplement, nous changeons de société et de références de société.

N'est-on pas en train de passer de valeurs de solidarité entre les hommes à des valeurs de compétition entre les hommes ? Que le meilleur gagne et tant pis pour le perdant. C'est cette question que nous devons nous poser.

Je fais partie de ceux qui pensent que la société française doit s'organiser sur les valeurs de solidarité, d'égalité et de fraternité. Comment faire ? Il faut se donner les moyens, non seulement de s'occuper de la population et de ses besoins, mais aussi démontrer jour après jour que, oui, les habitants de Sarcelles ou de Clichy-sous-Bois sont bien des enfants de la République à part entière.

Il faut que la ville soit attractive pour que les parcours résidentiels se développent si possible en son sein, c'est ainsi que se créera la mixité sociale, spontanément.

Mais cela renvoie à la capacité des municipalités, dans leur champ de compétence, à donner cette attractivité à leur territoire. Et si, avec François Pupponi, on s'est battu comme des chiffonniers pour l'augmentation de la DSU, c'est justement pour nous permettre d'avoir une meilleure efficacité dans notre champ de compétence, dans nos politiques de droit commun.

Une attractivité aussi dans les fonctions régaliennes de l'Etat : le logement, le transport, l'éducation, la santé, la sécurité... Il faut que la société française, à travers ses gouvernements, accepte de redéployer les moyens de droit commun en faveur de ces quartiers qui en souffrent.

Est-il normal que, à Clichy-sous-Bois, avec 24 % de chômeurs, il n'y ait ni agence ANPE, ni agence Assedic ? Qu'il n'y ait aucune CAF alors que 50 % de la population a moins de 25 ans ? Qu'il n'y ait pas de commissariat ? (On devrait en avoir un bientôt). J'aurais bien aimé l'avoir avant les émeutes ! Ce n'est pas très facile d'entendre les jeunes dire : « Vous avez vu, monsieur le maire, en brûlant quelques voitures, on a obtenu ce que vous réclamez depuis des dizaines d'années »... Je ne vais pas refuser le commissariat pour autant mais c'est un petit peu inquiétant.

C'est donc bien en redéployant ces dispositifs de droit commun que la République française sera lisible par chacun de ses enfants, que ces territoires ne seront plus des ghettos d'exclusion et que les gens y resteront parce qu'ils en ont envie.

DEBAT

Hervé Vieillard-Baron

Réinscrire les gens dans des trajectoires résidentielles au sein des municipalités est essentiel pour l'image, et pour éviter ce sentiment d'assignation à résidence qui touche malheureusement beaucoup d'habitants.

Sarcelles est une ville qui a payé lourdement: en 1960, on a créé la sarcellite, une maladie repérée aux Entretiens de Bichat appelée l'urbanite, la maladie de la ville nouvelle faite de barres et de tours, où l'on se sentait isolé, malheureux, en dépression et sans activité.

Il a fallu de nombreuses années pour oublier la sarcellite. En faudra-t-il autant pour sortir des discriminations liées au faciès, au nom ou à l'adresse ?

Un intervenant

M. Dilain semble être favorable à des opérations de démolition massives mais il s'insurge contre la spectacularité qu'on leur donne ; M. Pupponi, lui, pencherait pour démolir le moins possible. J'aimerais avoir vos commentaires sur ce sujet.

Par ailleurs, je regrette que la ville d'Evry, qui compte pas moins de vingt-cinq bailleurs, ne soit pas présente aujourd'hui pour nous faire part de son expérience.

Claude Dilain

Je confirme que je suis hostile à la spectacularisation des démolitions, je trouve ça scandaleux. Je ne suis pas un fanatique de la démolition, tant s'en faut, mais à Clichy nous avons un problème de bâti extrêmement dégradé qui ne nous laisse pas d'autre choix. Sachez cependant que, comme à Sarcelles, une fois l'opération terminée, l'offre locative sera plus importante qu'avant.

François Pupponi

Notre pays a le travers d'essayer de mettre en place la même politique urbaine partout. Or chaque ville a son histoire, son passé, dont il faut tenir compte. Le grand ensemble de Sarcelles a été bien pensé, bien construit, on peut dire qu'il a bien vieilli, donc je ne vois pas pourquoi il faudrait le démolir.

Par ailleurs, entre la situation de Sarcelles et celle de Manuel Valls à Evry que vous évoquez, il y a un juste milieu. Un propriétaire unique ou vingt-cinq propriétaires, c'est aussi difficile à gérer. La bonne mesure c'est quelques bailleurs pour avoir une offre diversifiée mais c'est aussi la nature du bailleur. Sarcelles a surtout besoin d'un bailleur social.

CINQUIEME TABLE RONDE

SARCELLES EN ILE-DE-FRANCE

Ville, agglomération, région : comment combattre les inégalités territoriales ?

Hervé Dupont

*Directeur général de l'Etablissement public d'aménagement
de la Plaine-de-France*

Sarcelles fait partie d'un territoire qu'on appelle la Plaine-de-France qui comporte tout l'ouest du Val-d'Oise et le nord de la Seine-Saint-Denis, de Saint-Denis à Roissy en passant par Sarcelles, mais aussi Tremblay et Aulnay de l'autre côté.

Ce territoire a été déterminé à la fin du siècle dernier en raison de ses potentialités, notamment économiques, mais aussi de ses difficultés et de sa concentration de quartiers en difficulté avec l'idée qu'il fallait en faire un territoire prioritaire.

L'Etablissement public d'aménagement que j'ai l'honneur et le plaisir de diriger, a pour vocation de définir une stratégie urbaine pour ce territoire, de monter des projets concrets et d'en développer un certain nombre.

Nous avons les missions traditionnelles d'aménageur d'un établissement public d'aménagement mais aussi des missions qui s'approcheraient plus d'une agence d'urbanisme ou d'une agence de développement du territoire.

Nous avons mis au point un document stratégique pour l'ensemble de la Plaine-de-France, approuvé par l'ensemble des partenaires au conseil d'administration du 12 décembre dernier, qui permet d'inscrire ces différents territoires dans la Plaine-de-France et par rapport à l'Ile-de-France.

Roissy et ses zones alentours représentent un pôle de développement fantastique qui représente 120 000 emplois, avec une croissance de 2 000 à 3 000 emplois par an ; un deuxième pôle très important est en train de naître, celui de la Plaine-Saint-Denis.

Notre ambition, en s'appuyant sur ces deux moteurs, est de développer la partie qui se trouve entre les deux et qui a des potentialités très fortes, je pense au Bourget, à toute la partie qui se trouve aux confins de la Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise à la frontière de Sarcelles ; et puis, également, cela concerne plus directement Sarcelles, le boulevard intercommunal du Parisy, cette liaison de rocales entre la zone de

Roissy et la vallée de Montmorency, qui deviendra une voie de passage et de liaison locale.

Nous avons aussi des projets de rénovation urbaine dans des quartiers d'habitat social sur vingt communes, vingt-huit projets ANRU sur le territoire.

Mais derrière, il y a toute la question de l'éducation et de l'accès à l'emploi et donc de la formation. Il y a en moyenne 16 % de chômeurs sur l'ensemble du territoire parce que **les qualifications ne correspondent pas nécessairement aux emplois proposés.**

Un autre élément clé de l'accès à l'emploi est le transport, notamment le transport en commun. Alors que ces communes, desservies par le RER D, sont à 5 ou 7 kilomètres de Roissy, il faut pas moins d'une heure par les transports en commun le matin pour arriver à destination...

Notre projet est de créer une liaison entre le RER D et le RER B qui permettra à tous les habitants de l'est du Val-d'Oise d'accéder plus facilement à la plate-forme de Roissy, l'autre élément étant le développement à l'ouest de l'autoroute A1 d'une zone économique qui n'existe pas encore aujourd'hui.

Il y a eu beaucoup de débats et de concertation sur le schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) mais je dois vous dire que les premières idées qui ont été lancées il y a juste une semaine m'inquiètent un peu.

C'est notamment le choix de développer la première couronne au prétexte que, au-delà de cette zone, ce serait de l'étalement urbain. Moi, je n'ai pas l'impression que, à Sarcelles, on soit dans l'étalement urbain... La conséquence est un effort qui se porte sur les transports en commun en première couronne, ce qui n'est pas une mauvaise chose parce qu'on a besoin de roclades entre banlieues pour éviter Paris, mais **ces schémas me font craindre que l'on oublie les secteurs de deuxième couronne qui, selon nous, sont à développer.**

Je ne le dis pas seulement en termes d'inégalités territoriales mais aussi en termes de développement économique de l'Ile-de-France et de bon aménagement du territoire. **Il faut créer des liaisons de banlieue à banlieue, réaménager la deuxième couronne et sortir de ce système radial en s'appuyant sur les pôles de développement existants,** que ce soit ce secteur de l'est du Val-d'Oise qui est assez concentré, Cergy-Pontoise ou d'autres.

Ce schéma, mais peut-être l'ai-je mal compris, me paraît, pour dire les choses plus directement, un peu trop centré sur Paris. **Il faut que l'Ile-de-France utilise la force de l'ensemble de son territoire, même si Paris reste un joyau inestimable.**

Patrick Braouezec

*Président de la communauté d'agglomération
Plaine Commune*

Je voudrais tout d'abord remercier l'Association des Maires Ville et Banlieue de France et la ville de Sarcelles d'avoir organisé cette manifestation sur les cinquante ans du grand ensemble. Ce n'est pas neutre au moment où l'on stigmatise ceux-ci, les quartiers et les cités populaires et, au travers du bâti, leurs populations.

Autour des questions dont vous avez débattu depuis deux jours c'est bien des choix de société qui nous sont proposés.

Je suis venu d'autant plus volontiers aujourd'hui que je crois que nous avons, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, des intérêts communs au niveau de nos populations, nos collectivités mais aussi des situations communes.

Il y a cent soixante-deux communautés d'agglomération en France. Votre communauté d'agglomération est à la fin du classement si l'on prend comme critère les revenus fiscaux des habitants. La communauté d'agglomération Plaine Commune, composée des huit communes au nord de Paris jusqu'à Sarcelles, est l'avant-dernière. Nous nous talonnons...

En 1994, quand a été publié le SDRIF de l'époque, **l'axe premier était de réduire les inégalités territoriales, spatiales et sociales en Région Ile-de-France**. Or entre 1994 et aujourd'hui, toutes les inégalités se sont accrues et accélérées. Nos territoires sont ceux qui cumulent le plus grand nombre de handicaps.

D'un autre côté, nous sommes sur des territoires en mutation profonde, porteurs de transformations. Mais ce développement économique se fait un peu trop librement, sans qu'il y ait suffisamment d'intervention publique pour l'orienter et nous nous posons la question de savoir comment le développement économique, du côté de Roissy ou du côté de la Plaine-Saint-Denis, peut irriguer un territoire plus large.

Je m'associe à Hervé Dupont qui a cité trois éléments déterminants : la formation, l'adéquation entre formation et tissu économique environnant, et les transports (d'où la nécessité du tramway). Je pense qu'il faut une volonté politique et une intervention publique très forte, sinon c'est la loi du marché qui prévaudra.

Les événements des mois d'octobre et novembre derniers ont peut-être été l'occasion pour les partenaires économiques de prendre conscience qu'ils ne pouvaient plus s'installer sur un territoire sans penser au lien entre leur entreprise et ce territoire. Les réactions d'un grand nombre de chefs d'entreprise vont aujourd'hui dans ce sens.

Sur la question posée dans cette table ronde – comment combattre les inégalités territoriales –, je crois qu'une des réponses est de travailler plus solidairement, et les communautés de communes et d'agglomération vont dans ce sens.

Quand on a vécu l'aventure de la construction du Stade de France et de l'ensemble des infrastructures environnantes, on a bien compris qu'on allait être sur un territoire émergent qui allait se développer assez facilement.

A l'issue de la Coupe du monde et, cerise sur le gâteau, la victoire de l'équipe de France, nous avons pris la décision d'associer les villes avoisinantes en partageant les richesses émanant du monde économique mais aussi en nous solidarisant dans un projet commun, ce qui nous renforçait pour défendre nos projets collectivement.

Cette façon de voir le territoire a changé beaucoup de choses, notamment pour des villes exsangues en termes de ressources comme Pierrefite.

Je terminerai avec la même inquiétude qu' Hervé Dupont. **Nous sommes quelques-uns à préconiser qu'il faut sortir du monocentrisme en Région Ile-de-France.** Il ne s'agit pas de remettre en question le rôle central et l'attractivité de Paris, mais de développer cette région sous une forme polycentrique parce qu'il y a des pôles structurants, des pôles de développement qui se font.

Pas seulement d'ailleurs sur les questions économiques, mais sur une nouvelle façon de construire de la ville sur la ville avec toutes les fonctions de l'homme: travail, habitat, équipement publics, espaces publics de qualité.

Paris admet qu'il faut passer au-dessus du périphérique et travailler sur les franges ... Mais là, on est encore dans une logique concentrique d'étalement urbain, dense au départ, la première couronne, mais qui n'a plus de sens après !

Paris est une centralité mais il y a des pôles de centralité dans la première couronne : le pôle de la Plaine de France ; le pôle de La Défense ou celui d'Issy-les-Moulineaux – mais qui doivent être élargis car ils ne profitent qu'à trop peu de villes – le pôle de Seine Amont avec Vitry et Ivry ; ou le pôle ACTEP, encore un peu flou aujourd'hui.

Développer l'idée du polycentrisme serait l'occasion de **réfléchir sur le deuxième souffle à donner aux villes nouvelles, pour certaines en grande difficulté.**

Ne plus être dans la concurrence mais dans la complémentarité, additionner les atouts de chacun, créer des liaisons, articuler les différents pôles entre eux, c'est un des enjeux du SDRIF ; cela passe par l'aménagement et la réduction réelle des inégalités territoriales, sociales et spatiales dans les dix prochaines années.

Sinon, nous aurons une première couronne dense, avec ses logiques de transport, qui chassera les populations les plus pauvres ailleurs. Cet ailleurs étant synonyme d'étalement urbain, de consommation d'espaces d'énergie, de transports, d'équipements publics, avec des villes qui auront de plus en plus de difficultés pour répondre à ces besoins.

Mireille Ferri

*Vice-présidente de la Région Ile-de-France,
chargée de l'aménagement du territoire*

Lors du forum de restitution de Villejuif, les deux tables rondes ont porté l'une sur la réduction des inégalités, l'autre sur la question du contexte énergétique qui nous oblige à penser l'aménagement d'une autre façon.

Alors que le sujet des inégalités faisait partie des orientations du schéma de 1994, on s'est rendu compte que non seulement rien n'avait changé mais, au contraire, que les inégalités s'amplifiaient, créant des tensions qui fragilisent et font exploser, on l'a vu en novembre, l'ensemble du système.

Comment faire ? Concernant l'organisation des territoires, nous pensons qu'il faut absolument réintroduire la notion de proximité dans l'organisation régionale. De ce point de vue-là, les bassins de vie, tous ces lieux où les projets peuvent faire vivre une certaine proximité, un certain équilibre sur les questions de logement, d'accès à l'emploi ou aux services, sont des éléments fondamentaux.

Au-delà de la nécessité de faire un grand rééquilibrage économique Est-Ouest, il est nécessaire de penser également développement local et de veiller à ce que, dans chacun de ces territoires, on ait les éléments de dynamisme et de services globaux rendus aux populations indispensables dans tous les points du territoire.

Concernant la centralité, le découpage en pétales n'est pas synonyme de lieux où l'on va créer des dynamismes particuliers, je les imagine plutôt comme des lieux de concertation entre les acteurs.

Si l'on se les représente comme des assiettes de plus en plus grandes, on se rend compte, par exemple pour la grande assiette des franges, que cela n'est pas opérant parce qu'il n'y a pas une problématique unique des franges, il n'y a pas deux zones de franges qui se ressemblent. Segmenter le territoire de cette manière ne résout rien et crée même plus de dissociations que de sentiment d'appartenance commune.

Ensuite, on a eu cette vision du polycentrisme : desserrement de Paris, organisation de quelques grands pôles, les villes nouvelles. Ce schéma est certainement pertinent en ce qu'il a permis de mieux répartir les grands équipements sur l'ensemble du territoire francilien. Mais on observe après quelque temps que, **au-delà de ces villes nouvelles ou des grands pôles qui en ont bénéficié, cela n'a pas vraiment organisé le territoire.**

Mais regardons ce qui se passe à côté et quel est le jeu d'acteurs mis en place pour que ce dynamisme ne profite pas seulement à la ville qui le porte.

L'idée de ces grands pétales est de créer des lieux de concertation entre les collectivités qui regroupent les territoires de projets et qui permettent de voir

comment se diffusent autour de ces pôles le développement et l'accès aux services sur un territoire très vaste, de sorte qu'il ne reste pas de territoires oubliés.

C'est un pari, une proposition, une vision comme une autre ; elle essaie d'introduire un jeu d'acteurs un peu différent.

L'autre question théorique qui nous est posée est de **savoir si l'on va maintenir la notion de sites prioritaires**. L'idée que l'on puisse constater qu'il y a décrochage d'un territoire et donc nécessité de rattrapage avec un investissement plus fort, public notamment, et que l'on puisse croiser toutes les politiques publiques pour garantir ce rattrapage territorial et social est une idée communément admise comme bonne.

Il nous faut cependant réinterroger la pratique. Attention ! Je ne suis pas en train de dire qu'il faut faire disparaître les sites prioritaires mais, et je vais être un peu brutale, **quel bilan pouvons-nous tirer au final des politiques ciblées qui ont été menées dans ces territoires ?**

Est-ce qu'ils en ont vraiment bénéficié ? Est-ce que cela a permis de rattraper le retard ? Est-ce que cela a permis plus d'investissement public ? Ou, sous prétexte d'avoir privilégié certains investissements publics de manière ciblée et prioritaire, est-ce que cela n'a finalement pas permis de continuer à laisser de côté les grandes politiques structurantes, économiques ou de transport ?

L'idée est de concevoir des territoires plus larges, et j'en reviens à mes pétales, dans lesquels seraient inscrits certes des sites prioritaires mais avec une vision plus large, qui n'isole pas, qui intègre la politique de droit commun.

DEBAT

Patrick Braouezec

Dans le schéma directeur de 1994, la Plaine-Saint-Denis était un site prioritaire et le seul fait de l'avoir identifiée en tant que tel n'a pas été négligeable et a permis d'avoir ce développement. Bien sûr, on est encore au milieu du gué.

Il y a peu de créations d'emplois dans notre pays, il y a beaucoup de transferts, et, dans un premier temps, les créations d'emplois ne sont pas pour les gens d'ici. Mais c'est important et l'emploi revient à Saint-Denis : au milieu des années 60, il y avait 60 000 emplois, au milieu des années 80, 38 000. Aujourd'hui, 62 000 emplois, même si ce ne sont pas les mêmes.

Ensuite, tu as dit que les politiques publiques prioritaires justifiaient finalement l'insuffisance de la politique de droit commun pour ces territoires. Il faut les deux !

Mireille Ferri

C'est bien ce que je dis ! Mais je dis que l'une a servi à oublier l'autre.

Patrick Braouezec

Il faut une politique de droit commun et une politique de rattrapage ! Et surtout pas de discrimination positive ! **On a besoin d'accès à l'égalité de traitement.** Je vous donne un exemple : dans le contrat de plan Etat-Région, la seule réalisation de transport en commun, réelle, qu'est-ce que c'est ? C'est le tramway parisien ! Ce n'est pas normal, ce n'est pas là qu'il y en avait le plus besoin.

Hervé Dupont

La présentation du SDRIF m'a rendu perplexe. On voit une zone très dense, tout est concentré autour de Paris, alors que l'on avait en tête les images du polycentrisme qui était l'ambition du schéma directeur de 1994.

On entend dire, notamment par la présidente de la RATP, que c'est là que doivent être les transports en commun parce que c'est là qu'il y a de la concentration. Or il y a aussi des questions de liaisons transversales qui se posent en deuxième couronne.

Mireille Ferri

La zone dense dont vous parlez, ce n'est ni Paris, ni les communes limitrophes. C'est la continuité réellement dense bâtie, cette zone qui s'est étendue sur une bonne partie du Val-d'Oise et qui, au Sud, va mordre sur l'Essonne.

C'est dans cette zone-là que résident les enjeux : pour des questions de consommation d'espace, de production de logements (60 000 logements à construire par an en Ile-de-France pour la décennie qui vient et même au-delà) et pour garantir un minimum d'accès aux services, à l'emploi, à la mobilité, et une vraie qualité urbaine. D'où la nécessité d'avoir des politiques de logement coordonnées avec la production de services, d'activités et d'accès à la mobilité collective.

Il faut développer un nouveau type de transports collectifs de grande capacité qui fasse du « banlieue-banlieue », plus éloigné du périphérique que le tramway, c'est-à-dire en première couronne.

Cela ne signifie pas qu'il n'y a pas besoin d'organiser le maillage des transports collectifs sur l'ensemble du territoire. Le transport en deuxième couronne sera différent, cela ne peut pas être un transport ferré mais du transport collectif routier, d'autres réseaux de proximité à organiser.

Je pense que c'est pour toutes ces raisons que la présidente de la RATP dit que c'est en première couronne que l'investissement lourd, ferré, doit être fait. Si tant est que l'on arrive à résoudre la question de son financement.

Je ne crois pas que cette vision soit contraire au polycentrisme.

Un intervenant

Je suis très content de ce dernier débat qui nous permet enfin de commencer à avoir une vue prospective.

A Sarcelles, on est sur une deuxième limite mentale administrative : il y a le périphérique, les portes de Paris, et puis il y a la limite de la Seine-Saint-Denis et on est juste après. Dans l'aménagement de la Région parisienne, quel rôle peut avoir cette ville si l'accès y est toujours aussi difficile ?

Un intervenant

A la place d'un certain nombre de jeunes et d'adultes qui cherchent du travail, je me demanderais à quelle sauce je vais être mangé demain... On ne sait toujours pas quelle est la nature des emplois qui leur sont proposés. Il y a des usines à gaz qui se montent sur développement économique et de beaux rapports mais on n'en voit pas la traduction sur le terrain. J'aimerais bien que l'on passe un jour aux travaux pratiques et qu'on réfléchisse dans la perspective d'une quinzaine d'années ! Les professionnels qui travaillent dans l'accompagnement à l'emploi sont fatigués.

Un intervenant

Il y a une dizaine de jours a eu lieu ce fameux forum mondial des autorités des banlieues au cours duquel, malheureusement, nous n'avons pas entendu les territoires parler aux territoires. Pourquoi, alors que nous avons ces cinq ou six pôles dont vous parlez, qui sont extrêmement importants pour faire vraiment du polycentrisme, n'a-t-on pas assez de visibilité et de dialogue entre les territoires ?

Hervé Dupont

En conclusion, je voudrais dire qu'on a bien vu que la question des transports transversaux est restée un problème majeur, y compris dans des zones un peu plus éloignées de Paris, je pense notamment aux liaisons RER B-RER D.

Par ailleurs, il y a une question clé qu'il faudra bien un jour ou l'autre aborder, c'est la mutualisation, d'une façon ou d'une autre, des recettes de la taxe professionnelle entre les territoires plus riches et ce territoire du Val-de-France qui non seulement a des populations pauvres mais qui, en plus, n'a pas de ressources fiscales.

Patrick Braouezec

Je pense qu'il y a un gros travail prospectif à faire sur la question des formations et de l'emploi sur lequel il nous faut être aujourd'hui opérationnels.

Pour le territoire de Plaine Commune, nous avons une prévision entre 5 et 7 milliards d'euros d'investissements privés ou publics pour les dix prochaines années. C'est

sept fois plus que celui fait lors de la période de la construction du Stade de France. C'est énorme ! Comment serait-il possible, et dans la phase de chantier et dans la phase de gestion, que ces emplois ne bénéficient pas au territoire ? Il y a là de l'emploi qui doit largement irriguer l'ensemble du territoire de l'EPA.

Je voudrais également dire que le polycentrisme que nous préconisons n'est pas un polycentrisme d'étalement. C'est un polycentrisme avec des zones considérées comme des zones de développement pour le territoire mais aussi pour l'Ile-de-France.

Je terminerai en disant **qu'il nous faudra faire des choix inégalitaires en Ile-de-France** et les assumer en tant que tels. Car si l'on veut faire plaisir à tout le monde... on fera toujours plaisir aux mêmes.

Nos territoires ont besoin de politiques de droit commun inégalitaires par rapport à d'autres. L'intercommunalité... oui, ne nous berçons pas trop d'illusions, les pouvoirs locaux sont aujourd'hui tellement forts que certains continueront à ne pas construire de logements sociaux et à amasser de la taxe professionnelle sans la partager !

Il va donc falloir que les décisions soient prises ailleurs et que, au niveau des départements comme au niveau de la région, on procède à des politiques publiques inégalitaires. A titre d'exemple, je dirais que l'on ne peut pas subventionner à la même hauteur une médiathèque à Sarcelles et une médiathèque à Neuilly.

Il va bien falloir que l'on fasse des groupes de pression pour dire qu'on ne peut pas continuer à se laisser faire. Là, on a une responsabilité publique.

Mireille Ferry

Je partage ce point de vue. Il va falloir investir massivement dans le transport collectif.

On a le choix de maintenir l'ambition très pragmatique de remettre à niveaux les infrastructures existantes et de renouveler le matériel roulant parce que c'est une nécessité et qu'on est sûr de le faire.

Mais il faut aller beaucoup plus loin. **Sans politiques inégalitaires structurantes, ce n'est pas la peine d'essayer de faire un schéma d'aménagement demain pour l'Ile-de-France** ou, du moins, même si cela ne s'inscrit pas totalement dans le schéma directeur, d'avoir une vision un peu prospective et de réduction des inégalités. Ça, c'est pour le lourd, le logement, l'emploi.

Et puis, il y a les questions immatérielles, qui sont les enjeux majeurs comme l'accès à l'éducation et la stratégie de formation sur ces territoires où, là aussi, la question de la géographie prioritaire se pose très fortement.

C'est un débat sulfureux qu'il nous faudra lancer demain.

CLOTURE DU COLLOQUE

Dominique Strauss-Kahn

Ancien ministre

Député du Val-d'Oise

Président de la communauté d'agglomération Val-de-France

Je voudrais tout d'abord vous remercier tous d'être là.

Je veux féliciter également François Pupponi qui a été l'initiateur de ces deux journées avec Ville et Banlieue, qui est notre partenaire. J'en profite pour saluer aussi Maurice Bonnard, vice-président chargé de la culture à Val-de-France, dans le cadre de son programme sur la mémoire et l'identité de ce territoire.

Deux ouvrages vont sortir dont je vous recommande la lecture, l'un sur le quartier des Carreaux, l'autre sur le grand ensemble, qui témoignent, comme vous le faites vous-mêmes aujourd'hui par votre présence, de l'intérêt porté à ce sujet.

Lorsque le grand ensemble de Sarcelles a été créé, la France vivait une crise aiguë du logement. Les enquêtes de l'époque montrent que la moitié des logements étaient sans eau courante et 90 % n'avaient ni douche ni baignoire. Les causes de cette crise sont connues, ce sont les destructions de la guerre, l'exode rural, le baby-boom, les migrations de populations... Bref, toutes causes dont on sent qu'elles vont s'aggraver.

Les grands ensembles apparaissent donc comme une solution. Pour beaucoup de ceux qui y sont venus, malgré des difficultés, c'était une solution de qualité apportée à leur problème.

L'ambition des pouvoirs publics à ce moment-là était avant tout quantitative. Le plan courant de l'époque, auquel la SCIC s'est associée, était de construire 240 000 logements par an, c'est-à-dire trois fois plus que dans les années précédentes, et cela a continué comme ça jusqu'au milieu des années 70.

Il y avait une autre ambition ; le grand ensemble avait vocation à refléter un changement de vie, une vie moderne, différente, une vie avec de l'hygiène, du confort, des espaces verts, et avec un monde associatif très développé.

Il n'y avait pas seulement du béton, qui a été la marque de Sarcelles, mais la volonté de constituer dans ce grand ensemble une vie qui n'existait peut-être nulle part ailleurs.

Cinquante ans plus tard, ce qui était une solution est devenu un problème et les grands ensembles, d'une manière générale, sont devenus un problème.

On les rend volontiers responsables de la crise urbaine que nous connaissons aujourd'hui ; il y a eu la sarcellite, puis le fait que ces ensembles ont été désertés par les classes moyennes, ce qui a contribué à former ce modèle de ségrégation territoriale d'aujourd'hui : des territoires caractérisés par la précarité, par l'exclusion, comme une sorte de promesse non tenue de la République.

C'est un prisme au travers duquel on peut voir toute l'histoire des cinquante dernières années dans notre pays ; les inégalités sociales qui s'analysaient traditionnellement entre les prolétaires et les bourgeois et, de façon plus récente, entre les riches et les pauvres, se sont traduites par des inégalités territoriales, la ségrégation territoriale concentrant les formes modernes des inégalités sociales.

Je crois que ces cinquante ans marquent un véritable tournant. Tous les Français s'en sont rendu compte avec la situation explosive de novembre dernier.

Je ressens comme beaucoup d'entre vous combien depuis novembre la situation ne s'est pas améliorée mais au contraire s'est sensiblement détériorée.

Elle ne s'est pas améliorée parce que les politiques n'ont rien fait pour s'attaquer aux causes de la situation ; au-delà, un certain nombre de comportements individuels qui étaient encore maintenus dans une sorte de réserve parce que la peur du gendarme existait encore un peu, sont aujourd'hui totalement libérés. Et comme, compte-tenu du temps qui s'écoule entre les deux, il n'y a pas de lien entre le délit et la sanction, tout compte fait, on peut faire ce que l'on veut.

Je ressens une situation plutôt plus tendue, moins facile à vivre qu'avant novembre. Et, sans vouloir jouer les oiseaux de mauvais augure, je crois qu'il ne se passera pas des mois avant que, de nouveau, nous ayons une explosion de ce genre.

Et je crois que le désordre sert toujours les forces conservatrices et que les retours de bâton sont toujours de cette nature-là.

C'est pour cela que nous sommes à un tournant. On ne peut pas laisser le pays avoir de six mois en six mois des explosions de plus en plus violentes ; il y a eu par chance très peu de drames personnels, mais il aurait pu y avoir des dizaines de morts. Nous avons donc le devoir de changer la donne.

Ce devoir, Claude Dilain le définissait bien tout à l'heure. Finalement, la question est de savoir si l'on veut véritablement essayer de faire vivre ce modèle qui est le nôtre, celui d'un compromis social avec ses avantages et ses inconvénients, mais qui est quand même un modèle attaché aux valeurs de la République et à la cohésion sociale.

Le choix qui est proposé par une grande partie de la droite française aujourd'hui, notamment derrière la houlette du ministère de l'Intérieur, sous la terminologie qui est la sienne, c'est la rupture.

La rupture avec quoi ? La rupture avec ce modèle-là. Comme si la démarche était de dire : c'est trop dur d'arriver à faire vivre la République dans ces banlieues, alors il faut renoncer, il faut accepter ces zones de relégation, on enverra les gamins à partir de 14 ans en apprentissage, on accepte que les communautés fassent régner l'ordre parce que c'est trop difficile de le faire régner autrement... On renonce.

L'autre choix c'est de se dire : il faut qu'on arrive à tenir. Et le renoncement auquel on a assisté depuis quinze ou vingt ans, y compris quand la gauche était au pouvoir, il faut qu'on revienne dessus.

Non seulement il ne faut pas abandonner ce modèle mais il faut accepter l'idée que l'on n'en a pas fait assez et revenir sur beaucoup de nos pratiques.

Il faut commencer par les politiques de droit commun, l'école, le transport, les logements... Sur l'école, par exemple, on voit bien que faire vivre l'école comme elle devrait vivre dans un grand ensemble comme celui de Sarcelles, comme dans tous les grands ensembles, c'est simplement avoir l'égalité. Mais l'égalité réelle, pas cette égalité formelle où l'on nous dit : « Il y a partout vingt-cinq élèves pour un instituteur, donc la France est égalitaire. » Comme le financement aux mêmes taux d'une médiathèque quelle que soit sa localisation ! A l'école en particulier, l'égalité formelle a été dévastatrice.

Je ne crois pas du tout qu'il faille prendre dans les lycées de Sarcelles ou d'ailleurs les deux ou trois bons élèves que l'on veut sauver. C'est exactement la démarche qu'entretiennent les courants très conservateurs : « Les fils de familles riches iront dans les bonnes écoles, les autres iront ailleurs. Mais comme on est charitable, on veut bien en récupérer quelques-uns qui ne seraient pas trop mauvais dans les lycées de banlieue ».

Il faut faire ce qu'on a fait à Sarcelles où je me suis battu pendant des années pour que la classe préparatoire du lycée de Sarcelles y reste. **Il faut que les classes préparatoires soient dans les lycées, dans les banlieues, là où les élèves ont fait leurs études.** Bien sûr cela ne suffit pas, il faut ensuite leur donner les moyens de pouvoir travailler. Mais ce n'est pas en les retirant de leur milieu pour les mettre ailleurs qu'on va faire vivre la banlieue, c'est en faisant qu'il y ait en banlieue la qualité de l'enseignement qu'il y a ailleurs.

Il ne faut pas transporter les élèves de Sarcelles au lycée Henri IV, il faut transporter les professeurs de Henri IV au lycée de Sarcelles ! Cet effort-là, personne ne l'a fait.

Je crois que tous ceux qui vivent dans la banlieue, les habitants, les élus, les responsables politiques, ont pris conscience qu'il ne suffit plus, dans une République comme la nôtre, d'avoir un système de redistribution où, au bout du système, on prend aux plus riches pour donner aux plus pauvres mais qu'il faut **attaquer à la racine les inégalités là où elles se créent.** Il faut casser la machine à fabriquer les pauvres à l'origine, là où elle est en train d'en fabriquer.

Sinon, on peut mettre en œuvre tous les mécanismes de redistribution qu'on veut avec l'impôt après coup, on n'arrivera jamais à rattraper ce qui aura été cassé au début.

Je me bats pour que cela soit à la racine, là où se créent les inégalités, que l'on fasse intervenir notre capacité publique et non pas simplement après coup, une fois ces inégalités créées pour en compenser les effets par une sorte de charité collective.

Je remercie Hervé Dupont d'avoir rappelé que si la communauté d'agglomération que je préside, Val-de-France, est la cent soixante-deuxième et celle de Plaine-Commune la cent soixante et unième, c'est pour le revenu par habitant. Mais la différence entre les deux c'est que Plaine-Commune a de la taxe professionnelle et que moi je n'en ai pas !

Il faut mettre fin à ça et organiser massivement la péréquation.

Quand vous réunissez des élus de gauche, et que vous parlez de la péréquation, tout le monde trouve ça normal et dit que l'on n'en a pas fait assez jusqu'à maintenant. Mais le jour où l'on est au pouvoir et où il s'agit de le faire, il n'y a plus personne !

Si l'on dit que l'on va distribuer des plus riches vers les plus pauvres en revenus, nous qui sommes les élus de villes plutôt pauvres et qui savons que nos concitoyens vont en bénéficier, on est d'accord avant et on est d'accord après. Mais pour les villes riches, ce n'est pas pareil ! Parce qu'il y a plein d'élus de gauche qui sont maires de villes très riches et quand il faut mettre la main au portefeuille pour redistribuer, ils sont peut-être de gauche mais ... Ils sont humains aussi et ils ont des projets dans leur ville.

Cette situation est insupportable et il faudra faire dans ce domaine des pas considérables.

Cet après-midi a été évoqué un autre phénomène: on peut faire des efforts pour faire croître l'activité économique, encore faut-il que ce soit les habitants de ces grands ensembles qui en bénéficient. Or ils n'en bénéficient pas, même lorsque cette activité est développée sur leur propre territoire !

Que les avantages en termes de fiscalité, de charges sociales, bénéficient non pas au territoire, comme cela a été fait avec les zones franches, mais aux individus eux-mêmes me paraît une manière d'aller de l'avant.

Au lieu d'exonérer de charges une entreprise qui s'installe à Sarcelles – c'est la version zone franche du gouvernement Balladur qui n'a pas été sans effet ici, il faut être honnête, mais l'effet est limité parce que les emplois créés n'ont pas obligatoirement été occupés par les Sarcellois – **il faut attacher l'avantage au fait qu'un individu habite Sarcelles, quel que soit l'endroit où il travaille.**

Et si quand un individu habite Sarcelles, il fait bénéficier d'un avantage particulier l'entreprise qui l'embauche, en termes de charges sociales ou autres, alors véritablement vous poussez à l'embauche des gens qui viennent des quartiers les plus difficiles.

Par ailleurs, la mixité sociale on en parle mais on n'y arrive pas. Et comme la loi SRU est insuffisante de ce point de vue-là, on propose d'alourdir les sanctions pour que les villes soient poussées à la construction de logements sociaux... Personne ne va me faire croire, pour prendre un exemple utilisé cet après-midi, qu'il y aura des milliers de logements sociaux à Enghien...

Que faut-il faire ? Il faut construire ailleurs ! **Il faut construire de nouvelles villes avec l'expérience du passé pour ne pas commettre les mêmes erreurs.** Nous avons une meilleure connaissance des questions d'urbanisation, des liens entre l'emploi et l'habitat.

Nous avons besoin, dans un périmètre pas trop éloigné des grandes agglomérations, par exemple à dix ou quinze kilomètres de Sarcelles, là où il y a des champs, de construire de nouvelles villes. On n'y arrivera pas autrement ! A Sarcelles, cela n'a pas de sens et, à Enghien, cela ne se fera pas !

Sur le territoire du Val-de-France, j'ai 6 000 demandes de logement non satisfaites... On ne les trouvera jamais !

Pour déboucher, nous devons être capables d'avoir une perspective beaucoup plus ambitieuse : il faut que nous occupions de nouveaux territoires pour construire de nouvelles villes.

Le grand ensemble a été une solution, est devenu un problème, mais de nouvelles constructions d'habitations, ambitieuses, de petits éléments avec des activités économiques et des transports peuvent devenir la solution.

Il faut développer d'abord l'activité économique et le transport, ensuite le logement, le contraire de ce que l'on a fait ici, avec l'ambition de construire les logements dont on a besoin et pas simplement de discuter en l'air sur la mixité sociale.

Ces deux journées ont été importantes. C'est ici, à Sarcelles, qu'est née l'idée des emplois jeunes, et personne ne dira qu'elle a été sans effet en France. C'est également ici que sont nées d'autres idées en matière d'urbanisme, connues mondialement parce que Sarcelles a été l'une des premières expériences de ce genre.

Cette première expérience et ce que nous en avons tiré, nous donnent les éléments pour une expérience suivante.

Il ne faut pas nous contenter d'être simplement les meilleurs analystes de la situation, il faut aussi que nous soyons les acteurs d'un véritable changement.