

# **Pantin : les habitants mettent en échec le projet de rénovation urbaine**

## **Un projet sans concertation**

En octobre 2016, lors d'une réunion de quartier, le maire socialiste de Pantin, Bertrand Kern, annonce un projet de rénovation urbaine sur l'îlot 27. L'îlot 27 est un ensemble d'immeubles de bureaux et d'habitations, comprenant du logement social et des copropriétés, sur une immense dalle, situé dans un quartier commerçant à 5 minutes à pied de la porte de Pantin, du métro, du tramway, et à 10 minutes de la mairie de Pantin.

L'ensemble connaît des problèmes techniques inhérents à toute architecture de dalle, et des problèmes de tranquillité publique, ni plus ni moins qu'ailleurs.

Le projet prévoit la démolition d'un immeuble, 21, rue Auger, et son remplacement par un espace vert et des équipements publics. À en croire le dépliant municipal distribué dans les boîtes aux lettres, l'objectif est de « désenclaver » le quartier et de régler les problèmes de sécurité. Le dépliant fait office de « consultation »<sup>(1)</sup> : les habitants doivent se prononcer sur... le nom du futur espace vert et des équipements publics. La démolition du 21, rue Auger est donc un fait acquis.

Pour les locataires de l'immeuble, l'annonce et la manière employée font l'effet d'un tsunami car personne n'a entendu parler d'un projet de rénovation urbaine avant cette réunion publique<sup>(2)</sup>. Est-on quantité négligeable quand on est locataire du parc social ? Au cours des premières réunions, qui se tiennent dans le hall du 21, rue Auger, les locataires expriment leur incompréhension, leur désarroi, leur colère, et pour certains un profond désespoir à l'idée de devoir quitter un immeuble bien situé, correctement entretenu, à des loyers abordables. Cet immeuble construit en 1982, appartient au bailleur social de la ville, Pantin Habitat. Malgré les déclarations rassurantes de la mairie, personne n'est dupe. Les locataires savent que les promesses – échanges aux mêmes conditions financières, décohabitation et relogements – sont faites pour obtenir leur consentement. En face du 21, rue Auger se trouvent les Ateliers Hermès. Depuis une quinzaine d'années, cette société de luxe cotée en Bourse, est installée rue Auger. Elle a racheté tout le foncier disponible autour, imposant au quartier plusieurs années de travaux avec tous les désagréments que l'on imagine pour construire des bureaux de standing. Dans ce quartier encore populaire, Hermès est une citadelle, avec un vigile constamment présent et des systèmes de sécurité qui en interdisent l'accès. Sans compter la privatisation de la rue Auger lors des ventes privées, car ses clients ne se mélangent pas avec la plèbe.

Pour les habitants du 21, rue Auger, la chose est entendue : la municipalité veut se débarrasser de leur immeuble pour complaire à la société de luxe. Au sentiment d'exclusion économique et sociale, s'ajoute la perspective de la relégation territoriale.

## **Le choix de se battre**

Autre sentiment qui s'exprime, l'acceptation malgré l'injustice flagrante : si le Maire annonce la démolition de l'immeuble, il n'y a plus rien à faire. Étrange mélange de colère, de peur de l'avenir, de sentiment d'injustice, et de conviction que tout est perdu parce que les puissants en ont décidé ainsi. Mais la fabrique du consentement a parfois des ratés. Des locataires du 21, rue Auger décident de se battre pour que leur immeuble ne soit pas rayé de la carte et s'organisent au sein d'une amicale CNL<sup>(3)</sup>.

Certains locataires suggèrent de porter l'affaire devant un tribunal pour contester le projet sur le fonds et sur la forme. Mais c'est une démarche hasardeuse : ceux qui essayent sont généralement déboutés. Car l'argumentation de la municipalité est parfaitement défendable : le développement de la ville passe avant le sort d'une soixantaine de familles, qui seront de toute manière relogées.

Que ces familles vivent dans le quartier depuis des années, qu'elles contribuent par leurs impôts au fonctionnement de la commune, qu'elles s'investissent dans la vie associative et/ou politique locale... cela ne pèse rien face à la volonté de reconfigurer le quartier pour accueillir les nouveaux venus parisiens. La gentrification est en marche, et les pauvres doivent laisser la place.

Devant le mécontentement et l'organisation d'une délégation de locataires en mairie, la municipalité organise en décembre 2016 une réunion de « concertation » avec les habitants du 21. Là, le Maire,

entouré d'élus et des services, présente le projet, et sort un as de sa manche : un deuxième projet sans la destruction de l'immeuble. Ce second projet, défini par défaut, n'a pas sa préférence. Mais il s'engage publiquement, si les habitants ne sont pas convaincus, à organiser un vote pour départager les deux projets.

### **Interroger le protocole de préfiguration**

En 2014, Pantin comptait plus de 4 000 demandeurs de logements. Chaque année, Pantin Habitat, office public de HLM de la commune, principal bailleur social de ville, attribue en moyenne 250 à 300 logements (263 en 2016). L'office n'a pas construit un logement depuis 10 ans. Selon le projet d'entreprise, les prévisions de construction pour la période 2016-2021 sont de 50 logements par an. Mais dans la réalité, Pantin Habitat envisage la construction d'une centaine de logements pour les cinq prochaines années. Comment justifier alors la démolition de 63 logements sociaux dans une ville où la question du logement est aussi tendue ?

En analysant le protocole de préfiguration de renouvellement urbain rendu public par Est Ensemble en décembre 2016, on constate que les arguments avancés ne tiennent pas.

Le périmètre du quartier prioritaire de la ville sur lequel porte le projet de rénovation urbaine est curieusement dessiné, comprenant deux quartiers séparés physiquement par une nationale à 4 voies. Il englobe un quartier du Pré Saint-Gervais qui connaît une situation de très grande pauvreté, avec des immeubles dégradés qui entrent dans le champ d'un plan de résorption de l'habitat insalubre, et l'îlot 27 qui ne présente aucune de ces caractéristiques. Si le périmètre avait été réduit au seul l'îlot 27, la ville de Pantin n'aurait pas pu prétendre au classement en QPV.

Le protocole comprend des contre-vérités manifestes tel que l'enclavement du quartier, et des approximations. Il laisse sous-entendre qu'une des copropriétés est dégradée, ce qui est notoirement faux. Il prétend que la dalle présente de graves problèmes de sécurité qui nécessitent des travaux de rénovation lourds, tout en préconisant une étude préalable pour déterminer le degré exact de dégradation.

Autre argument spécieux, la dé-densification du quartier. Il est tout de même curieux de prétendre dé-densifier un quartier quand tout autour, chaque parcelle de terrain est rachetée par des promoteurs qui densifient à l'envi grâce aux permis de construire accordés par la municipalité. De là à comprendre qu'il faut dé-densifier spécifiquement les pauvres...

Les locataires prennent le taureau par les cornes. Première étape, un courrier détaillé au maire et à Est Ensemble où le projet de rénovation urbaine est interrogé point par point. Ils entreprennent un travail phénoménal en faisant signer plus de 600 pétitions dans le quartier. Cela représente des dizaines de soirées de porte à porte, et un travail de conviction de terrain qui va servir au moment du scrutin. Tous les habitants du 21, rue Auger sont tenus au courant de chaque courrier et de chaque démarche.

La CNL interpelle les services de l'État, le préfet, la DRIHL, l'ANRU en contestant les conclusions du protocole. Aucun ne répond officiellement, mais les services du préfet suivent le dossier de près, en envoyant notamment un représentant lors de l'organisation du scrutin.

Ni la municipalité ni Est Ensemble n'ont respecté les procédures prévues par la loi dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine. Il aurait fallu, outre la concertation bâclée, la mise en place d'un Conseil des citoyens et d'une Maison du projet. Le Conseil des citoyens a été constitué en toute discrétion plusieurs mois avant l'annonce de la démolition du 21, rue Auger. La municipalité a fait le choix d'un seul conseil pour trois quartiers dont les problématiques sont totalement différentes, les Courtilières, les Quatre-Chemins et l'îlot 27. Quant à la présence obligatoire des associations au Conseil, la municipalité s'est bien gardée d'y convier les associations de locataires implantées sur le territoire qui possèdent une expertise sur les questions du logement. C'est donc un Conseil des citoyens peu représentatif, en partie déserté, qui s'est retrouvé en première ligne pour expliquer aux habitants peu convaincus les bienfaits du projet de rénovation urbaine. La Maison du Projet, où les habitants du quartier devaient pouvoir s'informer, n'a pas été créée.

## **Des mois de lutte**

Début mai 2017, après une deuxième réunion où les habitants du 21, rue Auger ont participé à des « ateliers » sur le projet, la municipalité organise une réunion d'information où tous les habitants sont invités à participer à un jeu de rôles façon « world cafe » (selon les termes du journal municipal). Considérant que l'on ne prend pas leur avenir au sérieux, aucun habitant du 21, rue Auger ou presque ne s'est déplacé.

Début mai, la municipalité doit se rendre à l'évidence : ni les ateliers ni les jeux de rôles n'ont permis d'obtenir un consensus sur le projet.

Le Maire a pris un engagement. Il est obligé de le tenir, comme la CNL le lui rappelle dans un courrier dont elle adresse copie à la DRIHL, l'ANRU, le préfet et Est Ensemble. Dans ce courrier, elle demande que les associations représentatives des locataires de la ville (CNL et CLCV) participent à l'organisation du vote pour définir son périmètre, la question posée aux habitants, la présentation des projets... Le Maire, dans un courrier daté de début juillet, donne son accord : le maire-adjoint chargé de la vie associative et de la démocratie de proximité sollicitera les associations de locataires. Mais en septembre, le journal municipal publie une double page qui présente les projets et annonce le vote, dont les modalités sont bouclées.

## **La dernière manche**

Pour les habitants du 21, rue Auger, la dernière manche se joue. Les interrogations sont nombreuses : les habitants iront-ils voter et comment ? Le scrutin va-t-il être honnête ? La municipalité respectera-t-elle le vote si elle perd ?

Le travail de conviction a été fait en amont avec les pétitions. Reste à convaincre les habitants d'aller voter. Le corps électoral comprend 1 400 personnes selon la commission électorale réunie en présence d'un représentant du préfet.

Première étape : communiquer. La municipalité a des moyens énormes, les locataires n'ont que leurs forces militantes. Il faut donc être efficace. Un tract très court, qui met en lumière les enjeux du projet, est écrit et imprimé. Le Maire, mauvais joueur, le qualifiera en conseil municipal de « torchon de la CNL ».

Durant les quatre semaines qui précèdent le scrutin, les locataires du 21 parcourent la dalle, tracts à la main. Les réactions sont très positives. Les habitants des immeubles voisins se sentent concernés : ils ont peur d'être les prochains visés par une démolition.

Le jour J, le 7 octobre 2017, les militants de la CNL arrivent à l'ouverture du bureau de vote pour surveiller les opérations. Le dépouillement donne le projet sans démolition vainqueur à 10 voix près<sup>(4)</sup>. La participation, 16 %, n'est pas énorme, mais le maire s'est engagé à respecter le vote, ce qu'il confirmera dans un courrier adressé aux habitants.

Pour les locataires du 21, rue Auger, c'est un immense soulagement, d'autant que la victoire n'a pas été facile. Le jeudi suivant, une fête est organisée dans le hall de l'immeuble. Les locataires ont échappé à la démolition grâce à leur mobilisation. Dans une période où les défaites sont plus nombreuses que les victoires, celle-ci est emblématique. Elle démontre que l'on peut faire reculer des projets iniques et des institutions qui ont de plus en plus tendance à bafouer les droits des citoyens. À condition de se battre !

Caroline ANDREANI  
Administratrice CNL à Pantin Habitat

(1) Longtemps consultable sur le site de la ville de Pantin, ce document a aujourd'hui disparu du site.

(2) À l'exception d'une copropriété de l'îlot 27, informée dès septembre 2016, alors que le projet n'avait pas été présenté au Conseil d'administration du propriétaire de l'immeuble, Pantin Habitat.

(3) La Confédération nationale du logement.

(4) 231 exprimés sur 1 419 inscrits, 109 voix pour le « projet A » avec démolition du 21, rue Auger, 119 voix pour le « projet B », sans la démolition, 3 votes blancs et nuls.