

# Quartiers rénovés, ghettos déplacés



Illustrations Marine Coutroutsios pour Télérama

○

---

*Par Xavier de Jarcy*

---

**Lancé il y a vingt ans, le « plan Marshall » des banlieues a changé le cadre de vie, mais la ségrégation sociale ne cesse de croître. Les politiques ont-ils abandonné les quartiers populaires ? Analyses d'acteurs de terrain.**

Depuis les émeutes de 2005 (lire aussi p. 14), les habitants des banlieues populaires restent « les abîmé·e·s de la République », affirme le chercheur Hacène Belmessous, qui organise sous ce nom une série de rencontres et d'événements culturels en région parisienne pour débattre de ce qui s'est joué il y a vingt ans : « La révolte de 2005 avait une dimension politique. À travers cette manifestation, je ne veux pas seulement montrer que les plaies ont été mal cautérisées, mais aussi rappeler que notre République ne sera jamais en paix avec elle-même si elle continue à regarder ailleurs. » En 2005 débutait pourtant un vaste programme de refonte des quartiers populaires. Deux ans plus tôt, le ministre de la Ville, Jean-

Louis Borloo, a fait voter un « plan Marshall » pour les banlieues, après des décennies de révoltes suivies de mesures d'urgence. En 2004 naît donc l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), chargée de « casser les grands ensembles » des années 1950-1970. Mais, finalement, les crédits d'État ne couvriront que 10 % de l'opération, le reste étant apporté principalement par Action logement (l'ex-1 % patronal) et les bailleurs sociaux. « Pendant des années, j'ai entendu les gouvernements se gargariser de l'effort sur la rénovation urbaine. La vérité, c'est que c'est un mensonge d'État », commentera Borloo vingt ans plus tard.

L'Anru finance la transformation par les municipalités des quartiers cumulant enclavement, vétusté, manque de transports, pauvreté, chômage... Dans ces zones urbaines sensibles (ZUS), la dynamite commence à pulvériser les tours et les barres. Le plan ne vise pas seulement à transformer le cadre de vie et à améliorer les conditions de logement. Il cherche aussi à « rétablir la mixité sociale » en amenant les classes moyennes dans les secteurs rénovés. De 2004 à 2021, 164 000 HLM sont ainsi démolis, 408 000 logements réhabilités et 220 000 construits, dont 140 000 sociaux et 80 000 en accession à la propriété. En 2014, un « nouveau programme national de renouvellement urbain » prend le relais. Il doit se terminer en 2030. Le lancement du troisième plan n'est toujours pas décidé : l'avenir de l'Anru reste incertain.

Sur le plan de la qualité de vie, l'opération démolition-reconstruction est un succès. À La Courneuve, par exemple, en Seine-Saint-Denis, la Cité des 4000 s'est métamorphosée. Ce grand ensemble a été construit par l'Office HLM de Paris au début des années 1960 sur des terrains isolés. Ses immenses barres, mal entretenues, souffraient de graves malfaçons. La première est détruite dès 1986. « Mais nous étions obligés d'aller chercher de l'argent au coup par coup. L'arrivée de l'Anru nous a apporté de la lisibilité, de la sécurité, de la continuité, explique le maire, Gilles Poux. Aujourd'hui, les conditions d'habitat sont bien supérieures. Et cela se traduit très concrètement : au début des années 2000, il y avait deux gros points de deal aux 4000 Sud. Tout cela n'existe plus aujourd'hui. »

Cette politique ne fait pas que des heureux : dès le début, aux 4000 comme dans d'autres quartiers, des habitants protestent contre la démolition de leur logement. Rapidement, l'Anru est accusée de destruction systématique. En réalité, elle

s'adapte à la pratique des maires : certains, comme à Montfermeil, sont très démolisseurs ; d'autres, comme à Rennes, beaucoup moins. « On ne démolit jamais par plaisir », se défend Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'agence. Au fil des ans, l'Anru a d'ailleurs fait évoluer ses pratiques : aujourd'hui, elle conseille plutôt la transformation de l'existant. « Nous avons financé la réhabilitation de la tour de la porte Pouchet, à Paris, pour laquelle les architectes Lacaton et Vassal ont obtenu l'Équerre d'argent. Et je peux vous donner beaucoup d'autres exemples, argumente la directrice. J'entends bien toutes les polémiques sur l'action de l'Anru. Mais à chaque fois, je reviens à la question de base : que se serait-il passé si, depuis vingt ans, on n'avait pas rénové les quartiers pour que leurs habitants vivent dans des logements dignes ? »

Un autre reproche adressé à l'Anru est de réduire la part des logements sociaux les plus abordables dans les secteurs dits « tendus », où la demande est la plus forte. « Les démolitions et requalifications de HLM sont concentrées sur ce parc-là, dont le solde est négatif, alors que la demande est exponentielle », dénonce Étienne Recht, militant dans les Yvelines de l'association Droit au logement. Résultat : en Île-de-France, « plus de un million de mal-logés sont en attente d'un HLM ». Ce que nuance Anne-Claire Mialot : « Parfois, les démolitions interviennent avant la reconstruction de logements sociaux. Cela provoque l'inquiétude de certaines associations, qui voient la file d'attente s'allonger. Mais à la fin, dans les zones tendues, il y aura plus de logements sociaux que ce qu'on aura démolis. Pas aux mêmes endroits, et nous l'assumons, parce que nous participons à la lutte contre la ségrégation. »

C'est là le point le plus délicat. En 2014, l'État remplace les ZUS par les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), au périmètre défini selon le niveau de revenu des habitants. Pour rééquilibrer secteurs riches et pauvres, les locataires dont les HLM sont démolis doivent être relogés hors des QPV. Là aussi, cette politique divise : « Il s'agit de répartir les pauvres et non de combattre la pauvreté. Je ne peux pas être d'accord », s'insurge Gilles Poux. Quant à attirer les classes moyennes dans ces QPV, c'est une autre paire de manches. « On pourra tout démolir, cela ne fera pas venir les Français européens, observe Hacène Belmessous. En réalité, ce sont les classes moyennes françaises arabes qui s'installent. » Étienne Recht le confirme : « À Mantes-la-Jolie, aux Mureaux, à Trappes, on n'observe pas

l'arrivée d'une nouvelle population. Au Val-Fourré, quelques enseignants ont acheté dans les programmes neufs, le long de la Seine, où le quartier des Écrivains a été démoli, mais ils ont revendu très vite, et à perte. Les appartements sont rachetés par des marchands de sommeil pour être occupés par des locataires précarisés. Ces copropriétés, qui ont remplacé les anciens HLM, se dégradent rapidement. »

## À VOIR

« Les Abîmé·e·s de la République », exposition, performance et théâtre, du 29 au 31 octobre, centre culturel Anis Gras-Le Lieu de l'autre, Arcueil (94) ; rencontres-débats, du 4 au 6 novembre, Théâtre de la Concorde, Paris 8e , Théâtre Le vent se lève, Paris 19e , et association Les Poussières, Aubervilliers (93). [lesabime.e.sde.larepublique@gmail.com](mailto:lesabime.e.sde.larepublique@gmail.com)

Rétablir la mixité est « très compliqué, admet Anne-Claire Mialot. C'est un peu désespérant pour les professionnels qui croient en ce qu'ils font, mais beaucoup de quartiers se paupérisent. Les plus riches s'en vont, et les plus pauvres restent. Nous faisons œuvre utile en améliorant leurs conditions de vie. Mais la question de fond est celle-ci : les habitants de notre pays ont-ils ou non envie de vivre ensemble ? » Les chiffres de l'Insee l'établissent : la France se polarise en ghettos de riches et de pauvres. Nous risquons d'aller vers une société où deux populations se regardent avec méfiance. « Les habitants des quartiers sont pourtant des gens normaux, pas des extraterrestres ni des bandits. Ce sont eux qui ont fait tenir la France debout pendant la crise du Covid. Les éboueurs, les aides-soignantes, les femmes de service, on était contents de les trouver », rappelle Gilles Poux.

Le problème dépasse l'Anru. À tel point qu'avec le haut fonctionnaire Jean-Martin Delorme et le maire de Villeurbanne Cédric Van Styvendael, Anne-Claire Mialot a alerté le gouvernement dans un rapport rendu en février 2025. « La ségrégation socio-spatiale s'est accrue en France sous les effets combinés de la métropolisation, de la désindustrialisation et de l'accroissement des inégalités sociales », y constatent les trois signataires. Et le nombre de QPV a augmenté : en 2014, la France métropolitaine en comptait 1 296. Aujourd'hui, il y en a 1 362, répartis dans tous les départements. Dont le plus pauvre, la Seine-Saint-Denis, est le plus touché.

Or, pour lutter contre la pauvreté, le plan Borloo de 2003 se doublait d'un volet social : la politique de la ville, par laquelle l'État subventionne des actions définies par les communes et les associations pour améliorer l'éducation, l'emploi des jeunes ou l'égalité hommes-femmes. Mais ce coup de pouce, supposé relancer « l'ascenseur social », est un trompe-l'œil. Car en réalité, les villes les plus pauvres, à population égale, ont moins d'enseignants, de policiers, juges ou postiers que les villes riches. Dès 2009, Gilles Poux déposait plainte auprès de la Halde (Haute Autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité) : « Nous avons, par exemple, un conseiller Pôle emploi pour 200 chômeurs, alors qu'en France, en moyenne, on en comptait un pour 95. » En 2018, un rapport parlementaire confirme qu'en Seine-Saint-Denis le « droit commun », c'est-à-dire l'égalité d'accès des citoyens au service public, n'est pas respecté. Depuis, rien n'a vraiment changé.

L'exclusion ne concerne plus seulement les habitants des ex-« grands ensembles », mais aussi ceux que le coût du logement a chassés des métropoles.

« Aux 4000 Sud, la Sécurité sociale, le centre des impôts et la Caisse d'allocations familiales ont fermé. On déshabille tout ce qui crée du lien social », déplore le maire.

L'abandon provoque la colère. Le rapport cosigné par Anne-Claire Mialot cite les travaux du sociologue Marco Oberti sur les révoltes de 2023 qui ont suivi la mort de l'adolescent Nahel Merzouk, tué par la police à Nanterre : plus la ségrégation résidentielle et scolaire est marquée, plus les émeutes sont intenses. Et l'exclusion ne concerne plus seulement les habitants des ex-« grands ensembles », mais aussi ceux que le coût du logement a chassés des métropoles, à des dizaines de kilomètres de leur lieu de travail. Marco Oberti établit ainsi un parallèle entre la crise de 2023 et celle des Gilets jaunes de 2018 : certaines communes ont connu les deux phénomènes. La colère des classes moyennes paupérisées et éloignées des services publics a pu servir de modèle pour une partie des jeunes habitants des quartiers populaires. À cela s'est ajouté l'élément déclencheur de 2023 : l'identification des enfants d'immigrés à Nahel Merzouk. Car la répression policière exacerbe le sentiment d'injustice.

La situation reste explosive. Elle résulte en partie de l'absence, depuis quarante ans, d'une vision globale en matière d'aménagement du territoire en lien avec

l'urbanisme et le logement. L'action de l'Anru n'a corrigé celle du marché qu'à la marge. La démission du politique sur ces sujets amplifie le ressentiment dont se nourrit l'extrême droite. « Je suis atterrée quand je vois que peu de personnes aujourd'hui s'intéressent aux quartiers et posent la question de la ségrégation spatiale comme étant un problème politique majeur de démocratie, de cohésion de notre pays. Ça m'inquiète beaucoup », conclut Anne-Claire Mialot •