

# LA TRANSITION : UNE OPPORTUNITÉ POUR LES QUARTIERS POPULAIRES ?

SYNTHÈSE DU PETIT DÉJEUNER

DÉCIDEURS-CHERCHEURS DU 18 JUIN 2019



**JANVIER 2020**

30.18.05



[institutparisregion.fr](http://institutparisregion.fr)

**Cette synthèse présente les principaux enseignements du petit déjeuner  
« Et si la transition s'inventait aussi dans les villages ? »**

Elle s'inscrit dans le thème transversal des petits déjeuners décideurs-chercheurs 2018-2019, sur les territoires en transition :

- Et si la transition s'inventait aussi dans les villages ? (16-11-2018)
- Vivre dans un espace social intermédiaire : l'est de Paris (26-03-2019)
- La transition, une opportunité pour les quartiers populaires ? (18-06-2019)



**Retrouvez les ressources documentaires (podcast, diaporamas, bibliographie, etc.)  
sur le site de L'Institut Paris Region:**

<https://www.institutparisregion.fr/petits-dejeuners-decideurschercheurs.html>

Directeur général : Fouad AWADA

Synthèse rédigée par Hélène JOINET, urbaniste au département habitat et société

et Nicolas LARUELLE, urbaniste au département environnement urbain et rural

Coordination : Brigitte GUIGOU, chargée de mission formation et partenariat recherche

n° d'ordonnancement : 30.18.05

Crédit photo de couverture : Nicolas Laruelle/L'Institut Paris Region

# LA TRANSITION : UNE OPPORTUNITÉ POUR LES QUARTIERS POPULAIRES ?

Les multiples initiatives prises en Île-de-France pour répondre aux trois grands défis que sont la transformation économique, la transition énergétique et matérielle et l'adaptation au changement climatique se concentrent, pour une grande part, dans des lieux particuliers et parfois inattendus, que L'Institut Paris Region a cartographié et nommé « les hauts lieux de la transition ». La localisation de plusieurs de ces « hauts lieux », situés de part et d'autre des limites de la politique de la ville, conduit à s'interroger sur les effets de ces initiatives. Contribuent-elles à tisser ou renforcer les liens entre quartiers populaires et territoires environnants ? Avec ce petit déjeuner décideurs-chercheurs, L'Institut Paris Region souhaite approfondir et mettre en débat la question de la transition comme opportunité pour les quartiers populaires. Dans quelle mesure les enjeux de la transition offrent-ils de nouveaux leviers aux politiques publiques dans les quartiers populaires ? À l'inverse, dans quelle mesure la politique de la ville apporte-t-elle des réponses et participe-t-elle aux enjeux de la transition ? Enfin, en quoi ces initiatives créent-elles une porosité et des relations nouvelles entre les quartiers populaires et l'ensemble de la commune et de l'agglomération ?

## PROGRAMME DU 18 JUIN 2019

### **8 h 30 : ACCUEIL DES PARTICIPANTS**

### **8 h 40 : OUVERTURE**

**Sébastien CHAMBE**, *directeur général adjoint de L'Institut Paris Region*

- **Introduction :**  
**Hélène JOINET** et **Nicolas LARUELLE**, *urbanistes à L'Institut Paris Region*
- **Animation :**  
**Brigitte GUIGOU**, *chargée de mission formation et partenariat-recherche à L'Institut Paris Region*

### **9 h 15 - 9 h 45 : INTERVENTIONS**

- **Flaminia PADDEU**, *maîtresse de conférences en géographie à l'université Paris 13-Villetaneuse, membre du laboratoire Pléiade*
- **Jean-Philippe GAUTRAIS**, *maire de Fontenay-sous-Bois*

### **9 h 45 - 10 h 30 : ÉCHANGES AVEC LA SALLE**



# LA TRANSITION : UNE OPPORTUNITÉ POUR LES QUARTIERS POPULAIRES ?

## Ouverture

**Sébastien CHAMBE,**

*directeur général adjoint de L'Institut Paris Region*

Je vous souhaite la bienvenue pour ce petit déjeuner décideurs-chercheurs au cours duquel nous allons chercher à croiser, sur un territoire donné, trois grandes questions :

- celle de la transition socio-écologique ;
- celle des quartiers populaires ou des quartiers sensibles ou des quartiers en politique de la ville : les appellations sont nombreuses pour qualifier ces quartiers dont les niveaux de diplôme, de chômage et de revenus traduisent un cumul de difficultés comme on le verra à travers des cas américains et français ;
- celle des mobilisations citoyennes, qui dans certains cas prennent en charge la transition socio-écologique et interpellent les pouvoirs publics.

Nous entendrons d'abord le point de vue d'une chercheuse puis nous tenterons avec le maire de Fontenay-sous-Bois (94) d'appréhender ces questions à l'échelle d'un territoire francilien. L'objectif est de mieux comprendre dans quelle mesure les enjeux « de la fin du mois et de la fin du monde » peuvent être abordés non pas de façon séparée, voire contradictoire, mais de façon intégrée. Même si L'Institut a l'habitude de croiser les regards, les approches et les questions, il n'a pas encore mené de travaux articulant les trois questions qui nous intéressent aujourd'hui. Nous attendons donc que les échanges de ce petit déjeuner alimentent nos réflexions, notamment dans la perspective de la 40<sup>e</sup> Rencontre des agences d'urbanisme organisée cette année en Île-de-France sur le thème « Lost in transition : comment re-liaison les territoires? », et dans celle d'un futur numéro des Cahiers de L'Institut Paris Region sur les initiatives citoyennes et la façon dont elles interpellent les politiques publiques.

## Cadrage

**Nicolas LARUELLE,**

*urbaniste à L'Institut Paris Region*

On observe aujourd'hui en Île-de-France un foisonnement d'initiatives de transition comme autant de réponses aux grands défis du moment :

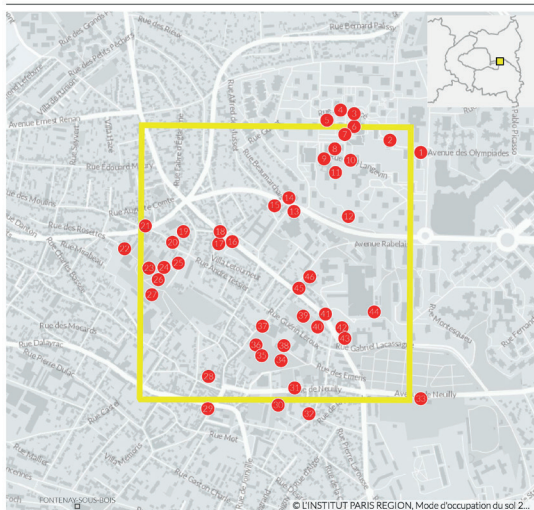
- la transformation économique et sociale face au risque de marginalisation de la région capitale dans la compétition économique mondiale, le risque de fracture sociale liée à la persistance d'un chômage de masse et à l'accroissement des inégalités de revenus ;
- la transition énergétique et matérielle face à l'épuisement des ressources naturelles ;
- l'adaptation au changement climatique et la lutte contre l'érosion de la biodiversité.

### Les « hauts lieux de la transition »

Depuis 2016, L'Institut Paris Region s'est intéressé aux lieux urbains, périurbains et ruraux qui présentent à la fois une densité et une diversité fortes de ces « initiatives de transition ». Des lieux parcourables à hauteur d'homme et de femme puisqu'inscrits chacun dans un carré jaune sur la carte, de l'ordre d'un kilomètre de côté. Des lieux susceptibles d'offrir une expérience sensible même si encore partielle de ce que pourraient être la ville et la campagne de demain dans notre région.

UN « HAUT LIEU DE LA TRANSITION » (version du 16/12/2019)

**Fontenay-sous-Bois (94)**



Le dynamisme de Fontenay-sous-Bois en termes de transition est notamment dû à la diversité des associations implantées tant dans le centre ancien que dans les quartiers d'habitat social. Dans cette commune de près de 54 000 habitants située à 9 km à l'est de Paris, les porteurs d'initiatives sont variés et soutenus par une municipalité active qui a fait du développement durable un impératif dans de multiples projets.

- accès : gares de Val de Fontenay (RER A et RER E) et Fontenay-sous-Bois (RER A)
- belvédère : Écoparc des Carrières

La vue panoramique depuis l'Écoparc des Carrières.  
Photo : Aurélie Fischer © L'Institut Paris Region 2018

**La couverture du guide de découverte du « haut lieu de la transition » de Fontenay-sous-Bois, qui décrit quelques 46 initiatives de transition.**



Des lieux particuliers et parfois inattendus que nous avons appelés les « hauts lieux de la transition ».

### Une connaissance partagée

Pourquoi et comment avons-nous entrepris d'identifier puis de décrire ces « hauts lieux de la transition »? Pour quels publics et quels usages avons-nous engagé ce travail? Pour le savoir, je vous renvoie à la Note rapide Environnement, n° 766, publiée en 2018. Ce travail sur les « hauts lieux de la transition » s'adresse aux élus, techniciens, chercheurs, mais aussi étudiants et lycéens, habitants... pour leur proposer de découvrir sur le terrain une grande variété d'initiatives de transition et se constituer ainsi un stock commun de références concrètes pour discuter des réponses possibles aux grands défis du moment.

Vingt-quatre de ces « hauts lieux de la transition » sont d'ores et déjà racontés, à la fois au travers d'une carte interactive Cartoviz, dans laquelle on peut cliquer sur un carré jaune pour découvrir toutes les initiatives de transition, et par une collection de vingt-quatre guides de découverte, imprimables depuis la carte interactive. De la description de ces vingt-quatre premiers hauts lieux, nous pouvons tirer deux enseignements.

### Des lieux très divers et parfois inattendus

Le premier, c'est qu'on observe une grande diversité de « hauts lieux ». Bien sûr, on trouve d'un « haut lieu » à l'autre des initiatives récurrentes : un espace public numérique, un Fablab, une micro-brasserie, une chaufferie biomasse, des bacs à compost, un hôtel à insectes, un rucher... Mais chaque « haut lieu » a sa propre coloration, son propre équilibre entre actions publiques et initiatives citoyennes ou entrepreneuriales, son propre dosage d'innovation technologique, notamment numérique, et d'innovation sociale, et donc au final, son propre système de valeurs et de représentations en matière de transition. Le second enseignement, c'est qu'à côté des parangons reconnus de la ville durable comme Clichy-Batignolles, le Fort d'Issy ou la Cité Descartes, on

voit se profiler au moins deux familles de « hauts lieux » moins attendues. D'abord celle des bourgs ruraux comme La Boissière-École (78) dont on a parlé dans un précédent petit déjeuner décideurs-chercheurs.

Et puis celle des carrés jaunes, qui se trouvent à cheval entre des quartiers populaires (et plus particulièrement les quartiers prioritaires de la politique de la ville) et les quartiers environnants. Cette seconde famille de « hauts lieux » nous a amenés à formuler l'hypothèse suivante : est-ce que les initiatives de transition, qui semblent parfois capables de créer de vraies passerelles spatiales et sociales ne sont pas une opportunité de ré-envisager de façon plus inclusive, plus positive et plus enthousiasmante une politique en faveur des quartiers populaires, qui a longtemps été réparatrice, voire compensatrice, et souvent finalement stigmatisante?

*Hélène JOINET, urbaniste à L'Institut Paris Region*

### Le poids de la politique de la ville en Île-de-France

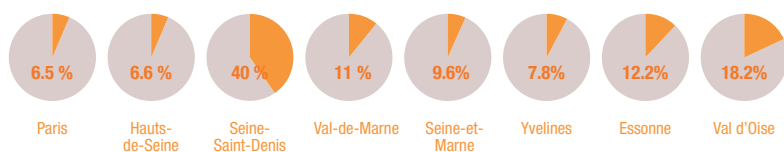
On dénombre en Île-de-France 272 quartiers en politique de la ville (QPV), répartis entre 153 communes, à mettre en regard des 1500 quartiers comptabilisés en France entière (carte). Depuis la loi dite Lamy de 2014, la délimitation de ces quartiers est fondée sur un critère d'identification unique, le faible niveau de revenus des habitants, d'où leur forte représentation dans les secteurs comportant un important parc social et plus particulièrement en Seine-Saint-Denis.

En termes démographiques, les 272 QPV franciliens accueillent 13 % de la population régionale, avec des écarts importants selon les départements. Ainsi, le Val-de-Marne compte 11 % de sa population en QPV, contre 40 % en Seine-Saint-Denis, et environ 6 % à Paris et dans les Hauts-de-Seine.

### Les QPV et leur environnement : des limites poreuses

Nombre de projets collectifs et d'initiatives citoyennes créent des liens entre les habitants des quartiers populaires et leur environnement urbain.

La part de la population des ménages vivant dans les NQPV par département

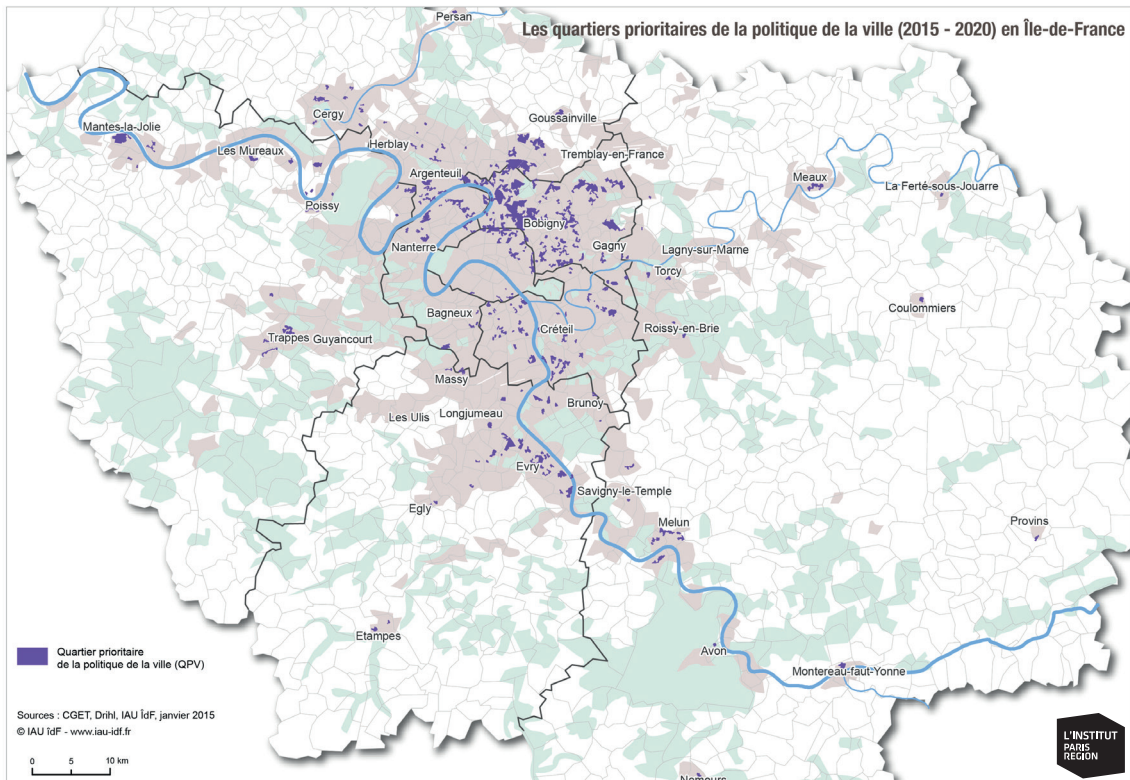


Personnes vivant dans les NQPV en Île-de-France



Source : RP, Insee 2009





Sur le plan institutionnel, une série d'éléments vont dans le sens de cette porosité entre les QPV et leur environnement. En premier lieu, une fraction d'entre eux est à cheval sur plusieurs communes, ce qui rend nécessaire des coopérations pour définir les politiques et les actions à déployer sur ces quartiers.

D'autre part, la géographie de la politique de la ville est évolutive. À côté des 272 QPV, on compte aussi en Île-de-France 144 quartiers dits en veille active, qui correspondent aux quartiers sortis de la géographie prioritaire depuis 2014, mais qui demeurent fragiles et appellent une veille. La géographie de la politique de la ville n'est donc pas univoque. Enfin, certains dispositifs s'étendent au-delà du strict périmètre des QPV, en s'appliquant par exemple à une bande de 300 ou 500 mètres autour des quartiers. Il en va ainsi du mécanisme de TVA réduite pour la construction de logements en accession.

### L'enjeu de la localisation des équipements

La question de la localisation des équipements structurants est importante, notamment dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, le NPNRU. À l'occasion de la création ou de la démolition-reconstruction d'un équipement, on observe fréquemment le choix d'implanter le nouvel équipement communal ou intercommunal dans le quartier en politique de la ville. Cela peut être le cas pour un conservatoire,

une médiathèque, etc. La question de l'implantation précise de ces équipements est alors posée : en cœur de quartier ou en bordure ? Toujours dans la perspective qu'ils deviennent des lieux de brassage, de rencontre et de mixité, l'enjeu est bien de créer ou de renforcer la porosité entre les quartiers populaires et leur environnement.

### Des programmations innovantes en lien avec les besoins et initiatives des habitants : équipements scolaires, tiers lieux, espaces verts

La programmation des équipements est souvent une opportunité d'innovation, en lien avec les besoins exprimés par la population et les initiatives citoyennes. Ainsi, dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, de nombreux projets portent sur la réhabilitation, la rénovation et la modernisation des équipements scolaires.

L'accent est systématiquement mis sur la technologie numérique et ces nouveaux bâtiments sont souvent écologiques. De même dans de nombreux QPV, on observe la création de pôles dits multifonctionnels combinant dans un même programme immobilier des lieux d'enseignement et des locaux à vocation sportive, artistique, associative. Il s'agit tout à la fois de rentabiliser l'utilisation des locaux, de les mutualiser, d'obtenir des économies d'échelle, mais aussi de créer des lieux de ren-

contre et des équipements dont le rayonnement dépasse les limites du quartier.

D'autre part, on assiste dans les QPV à l'émergence de tiers lieux souvent orientés vers l'économie sociale et solidaire et qui se démarquent par leur vocation hybride. Ils proposent en effet des espaces de coworking et fournissent ainsi aux nombreux autoentrepreneurs présents dans ces quartiers des locaux adaptés ; notamment en termes de coût et de services d'accompagnement.

Certains proposent des locaux artisanaux en rez-de-chaussée. Les tiers lieux s'articulent souvent avec des pépinières et des hôtels d'entreprises et peuvent aussi être associés à des pôles de services municipaux, voire intercommunaux, dont le rayonnement dépasse largement le quartier.

Enfin, les espaces verts, les parcs et jardins, les coulées vertes, les trames vertes sont souvent traités comme des équipements structurants et fédérateurs, qui contribuent à la qualité urbaine de ces quartiers, valorisent leur façade paysagère, fonctionnent comme des lieux de sociabilité, de festività et de partage (à l'exemple des jardins partagés), mais aussi comme des lieux d'innovation écologique (dans le cadre des démarches d'écoquartier) et de liens entre les quartiers (*via* les trames et coulées vertes).

## Point de vue

**Flaminia PADDEU,**

*maîtresse de conférences en géographie à l'université Paris 13, membre du laboratoire Pléiade*

Voici un aperçu des résultats de recherche tirés d'une thèse que j'ai menée entre 2010 et 2015 et susceptibles d'éclairer la discussion d'aujourd'hui. J'ai comparé deux quartiers de deux villes américaines, l'un dans le South Bronx à New York, l'autre à Détroit, que j'ai choisis parce qu'ils concentraient, d'une part, des problèmes économiques et sociaux caractéristiques des quartiers populaires américains, et d'autre part, des initiatives de transition environnementales et alimentaires. J'ai mené un travail d'enquête de géographie sociale au long cours, à partir d'observations participantes et non participantes, et d'entretiens.

### Justice environnementale et justice alimentaire

Dans ces recherches, je n'ai pas mobilisé le terme de transition socio-écologique. J'ai préféré m'en tenir aux termes mobilisés par les enquêtés de justice environnementale et de justice alimentaire. Ces termes me semblaient particulièrement intéressants pour aborder conjointement les questions sociales et les questions écologiques.

Les termes de justice environnementale et de justice alimentaire sont apparus respectivement dans les années 1980 et 1990 aux États-Unis. Ils recouvrent chacun à la fois :

- un mouvement social d'habitants urbains « locaux » majoritairement pauvres et issus de minorités ethniques (les quartiers sur lesquels j'ai travaillé sont habités à plus de 90 % par une population afro-américaine et/ou latino) ;
- un concept qui croise la classe, la race, la culture et le genre pour s'attaquer aux inégalités à tous les niveaux du système environnemental et/ou alimentaire, revendiqué par les habitants eux-mêmes.

La justice environnementale en tant que mouvement social comme en tant que concept s'appuie sur le double constat d'une concentration des nuisances (autoroutes, usines...) dans les quartiers populaires et d'un déficit d'accès des populations concernées aux décisions relatives à la répartition spatiale de ces « fardeaux environnementaux » mais aussi des « aménités environnementales » comme les parcs et jardins qui font souvent défaut dans ces quartiers.

Ce double constat a été objectivé par de nombreux travaux de recherche, qui ont montré, par exemple, que les minorités ethniques et les personnes défavorisées ont moins accès que les autres aux espaces verts et que, même quand des espaces verts existent dans les quartiers populaires, ils reçoivent moins de ressources publiques. Ils souffrent donc d'un manque d'entretien, qui, s'ajoutant parfois à leur appropriation par une communauté et/ou par des activités illicites, entraîne une sous-fréquentation de ces espaces qui ne sont plus considérés par les habitants comme des espaces publics pacifiés.

La justice alimentaire a transposé aux questions alimentaires les enjeux de justice environnementale. Elle montre les inégalités d'accès à une alimentation saine en raison de la répartition inégale des commerces alimentaires et notamment des supermarchés qui constituent une référence aux États-Unis, avec des conséquences en termes de santé publique (troubles alimentaires, maladies cardiovasculaires...).

De nombreux travaux de recherche ont mis en évidence l'existence de « déserts alimentaires » dans lesquels l'éloignement des supermarchés s'accompagne d'une forte prégnance de fast-foods. Ils révèlent une situation d'« apartheid alimentaire », dans laquelle les quartiers populaires sont structurellement mis de côté.

La philosophe américaine Iris Marion Young, dans *Justice and the Politics of Difference* (1990) a théo-



risé des formes d'injustice à la fois « distributives, inclusives et représentatives », qui permettent de mieux comprendre les notions de justices environnementale et alimentaire:

- distributives, car liées à l'inégale distribution,
- spatiale des fardeaux comme des aménités,
- inclusives, car liées à l'insuffisante prise en compte des minorités de race, de classe, de genre, d'âge ou même de capacité,
- représentatives, car liées aux inégalités d'accès des habitants aux espaces de représentation, qu'il s'agisse de concertation, de participation et de représentation politique.

Ces injustices suscitent diverses formes de mobilisation, qui vont de l'action collective contestataire (pétitions, manifestations, sit-in...) à la mise en place d'alternatives, notamment par l'appropriation d'espaces urbains vacants en vue d'y réaliser des projets portés par les habitants des quartiers populaires.

### **Des mobilisations au risque de l'éco-gentrification**

Les mobilisations dans les quartiers que j'ai étudiés sont porteuses de nombreuses opportunités de transformation mais aussi de certains risques auxquels il faut être attentif pour que la transition écologique soit socialement inclusive. Quels sont les principaux enseignements de ma recherche?

D'abord, dans ces quartiers qui cumulent relégation urbaine et problèmes d'accès aux aménités environnementales (comme Hunts Point dans le South Bronx, qui concentre les installations de transfert de déchets mais accueille une part très faible de la canopée new-yorkaise), les mobilisations sont fondées sur une situation d'injustice environnementale, qui est fortement perçue et vécue par les habitants. Par exemple, certains évoquent comme des stigmates les odeurs de l'usine d'engrais implantée dans leur quartier et qui collent à leurs vêtements lorsqu'ils vont travailler dans un autre quartier. Ce vécu est renforcé lorsque des mouvements d'éducation populaire viennent objectiver, notamment par un travail de cartographie, les inégalités d'accès aux aménités environnementales. Dans la grande majorité des cas, les mobilisations sont initiées par des habitants issus des minorités. Ils s'appuient sur des réseaux caritatifs, religieux ou scolaires locaux – on parle alors de *grassroots mobilization* –, mais ils peuvent aussi tisser des liens avec les pouvoirs publics locaux et/ou avec des structures associatives supra-locales.

Les mobilisations peuvent d'ailleurs s'inscrire dans des stratégies très diverses :

- l'opposition aux pouvoirs publics (contestation, revendication...);
- la co-construction avec les pouvoirs publics locaux, qui survient souvent après une première phase d'opposition comme dans le cas du South Bronx, avec l'exemple d'une friche d'abord nettoyée par les habitants puis transformée en parc par la collectivité;
- l'autonomisation vis-à-vis des pouvoirs publics locaux, notamment lorsqu'il s'agit comme à Détroit d'une municipalité faillie, avec des initiatives informelles menées en parallèle de l'action publique.

Ensuite, les mobilisations se cristallisent souvent autour de l'appropriation des espaces urbains vacants, qui résultent de processus de dévaluation immobilière et foncière parfois très marqués. Elles peuvent ainsi s'incarner dans des projets concrets (expérience d'agriculture urbaine, créations de parc, de coulée verte...) et transformer, « retourner » en opportunité les stigmates que constituent les friches.

Plus largement, les mobilisations sont vécues, énoncées, voire revendiquées par les habitants impliqués comme étant à la fois réparatrices (ou compensatrices) et émancipatrices : elles permettent une revalorisation de l'image du quartier en donnant envie aux habitants des quartiers voisins de s'y rendre et en réduisant ainsi l'isolement et la relégation, et elles suscitent un sentiment de fierté.

Certaines mobilisations peuvent aussi permettre de revaloriser des cultures alimentaires des minorités ethniques, notamment quand le choix des espèces cultivées (par exemple les okras ou calalous, légumes emblématiques de la soul food afro-américaine) cherche à rendre compte de la diversité culturelle d'un quartier. Cette composante alimentaire peut en outre renforcer l'accessibilité et la sécurité alimentaires, mais parfois seulement pour les habitants les plus impliqués et non pour les plus marginalisés : c'est là un premier point de vigilance pour les pouvoirs publics locaux, qui doivent veiller aux inégalités qui ne sont pas comblées par les initiatives citoyennes.

Les mobilisations peuvent aussi être porteuses d'une montée en compétence pédagogique et professionnelle, même si les emplois créés sont moins souvent formels (des habitants fondent des associations ou des entreprises, parfois à la suite d'un parcours de formation...) qu'informels (des habitants viennent aider et reçoivent en échange une petite rémunération, souvent en nature).



Hunts Point Riverside Park traversé par la South Bronx Greenway, Bronx, New York (Paddeu, 2017).

Les mobilisations jouent d'ailleurs un rôle social important, notamment en réinvestissant des espaces qui permettent de retisser des liens sociaux dans des quartiers dont les espaces publics ou commerciaux ont progressivement disparu.

Elles jouent aussi un rôle dans la sécurisation de ces espaces en y favorisant des usages inclusifs face à d'autres usages (squat, trafic de drogue...) mais surtout d'embellissement du paysage urbain, dont de nombreux travaux ont montré l'impact psychologique notamment chez les enfants et chez les jeunes des quartiers défavorisés.

Au total, ces mobilisations sont porteuses d'une reconfiguration significative de l'environnement urbain local, qui peut agir comme à Détroit sur le processus de « décroissance urbaine », c'est-à-dire à la fois de déclin économique et de rétrécissement du tissu urbain. Avec toutefois un risque important identifié depuis la fin des années 2000, notamment dans le South Bronx : celui d'une revalorisation foncière et immobilière, d'une « éco-gentrification » qui produirait de nouveaux déplacements et de nouvelles relégations. Certains habitants évoquent ainsi leur peur que leurs enfants ne puissent pas profiter du travail qu'ils ont accompli par leurs mobilisations.

C'est là un second point de vigilance pour les collectivités locales, qui doivent être garantes d'une transition écologique socialement inclusive.

### Retour en Île-de-France

En Île-de-France, je me suis intéressée notamment au cas de Villetaneuse en Seine-Saint-Denis, commune discrète de la « banlieue rouge », à la fois parce que j'y ai mené des projets de recherche avec des étudiants et parce que j'y suis en poste à l'université. Villetaneuse cumule aussi relégation urbaine, déficit d'accessibilité environnementale et alimentaire et présente de nombreux espaces interstitiels végétalisés ou cultivés, qui regorgent d'initiatives. Ces initiatives sont caractérisées par leur dynamique éducative, avec notamment plusieurs projets d'insertion ou de réinsertion sociale, leur importante production alimentaire et leur forte inclination à l'expérimentation agricole, liée au fait que les sols urbains longtemps désaffectés n'ont pas reçu d'intrants chimiques depuis plusieurs décennies. Le cas de cette commune défavorisée suggère que le cadre de la justice environnementale et/ou alimentaire peut être fécond en France pour penser les questions sociales et écologiques dans nos quartiers populaires.





Mark Covington devant des semis (okras, courge, brocoli...) au Georgia Street Community Garden, Detroit (Paddeu, 2013).

## Point de vue

Jean-Philippe GAUTRAIS, *maire de Fontenay-sous-Bois.*

### Bref retour sur l'histoire

Au début des années 1960, Fontenay-sous-Bois qui était un lieu de villégiature des Parisiens au XIX<sup>e</sup> siècle était encore un petit village sympathique. Mais les années 1960, c'est la période des grands plans d'aménagement et de la ZUP.

Et le maire de l'époque a accédé à la municipalité en raison de trois enjeux importants et qui restent finalement encore très actuels. Le premier, c'était d'empêcher que l'autoroute ne passe au milieu de la ville. Aujourd'hui, il y a encore une fracture mais à l'extrémité de la ville, ce qui est extrêmement important en termes d'aménagement et d'urbanité. Le deuxième, c'était l'objectif de diminuer par deux le nombre de logements produits : on passe alors de 15 000 à 7 500 logements, avec 30 % d'accession à la propriété et des programmes de taille plus réduite. Le troisième était la défense du tissu pavillonnaire. L'aménagement urbain est plus apaisé. Le RER n'est plus en tranchée mais en tunnel, ce qui évite les fractures urbaines. Le maire s'est aussi battu pour qu'il y ait une zone de développement économique dans sa commune.

### L'enjeu de la maîtrise du foncier

Au final, il y a aujourd'hui 600 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics dans le grand ensemble. Ce qui nous permet de « résister », en tous cas dans la partie est de la ville, c'est la maîtrise publique des espaces verts, dont la ville assure l'entretien et la gestion.

De nombreux quartiers populaires des années soixante ont d'ailleurs été pensés avec cette maîtrise qui est un outil pour garder une mixité sociale forte. De mon point de vue, on ne peut parler de transition, d'espaces verts ou d'écologie urbaine, sans parler de la maîtrise du foncier. Une des difficultés, c'est que le prix du foncier augmente, d'autant que nous sommes proches de Paris et que le développement des transports attise l'intérêt des promoteurs. À Fontenay-sous-Bois, les prix varient de 1 800 € à 12 000 € du m<sup>2</sup>.

### La transition écologique a un coût

Grâce à la maîtrise publique des espaces verts, la biodiversité est forte. Dans mon quartier, je peux dire que je me lève avec les canards et que parfois je me couche avec le renard.

Mais la biodiversité a un coût pour la collectivité qui l'entretient et doit faire face à des dépenses de fonctionnement importantes. Je tiens à rappeler que la transition écologique a un coût et que la ville de Fontenay-sous-Bois l'assume pleinement.

Or demain, en cœur de métropole, car le fait métro-





**Un bénévole dans le jardin partagé de la ferme urbaine d'Earthworks, Detroit (Paddeu, 2013).**

politain existe, on ne pourra peut-être plus assumer partout de tels coûts. Il faut d'ailleurs faire la différence entre les phénomènes de métropolisation et le fait métropolitain. De mon point de vue, au risque de caricaturer quelque peu, je dirais que la métropolisation contribue à concentrer les richesses pour les mêmes, au même endroit, ce qui génère des inégalités très fortes. C'est un des enseignements de la crise des gilets jaunes et une question de fond.

#### **Pour une transition au bénéfice de tous**

Je suis aussi convaincu que la transition doit bénéficier à tous. En 2014, la commune s'est engagée à ce que 60 % de la restauration scolaire soit bio. L'objectif sera atteint l'an prochain, et nous irons peut-être plus loin même si lorsque l'on sert 5000 repas par jour en régie publique, il y a des limites de production. On travaille aussi sur les circuits courts. Notre régie publique de chauffage urbain nous permet d'avoir une énergie en cogénération propre et d'accompagner les clients que sont les syndicats de copropriété et les bailleurs sociaux. Par exemple, au cours de la dernière période, nous avons réhabilité près de 6 500 logements sociaux et aidons les copropriétés pour qu'elles réhabilitent dans une visée de haut niveau de performance

énergétique et de qualité architecturale.

Mais dans le même temps, je suis obligé de dire aux bailleurs que ce n'est pas parce qu'ils ont réhabilité et amélioré leur patrimoine, qu'ils pourront le vendre. Il faut que cela bénéficie aussi à ceux qui sont là, et pour longtemps ! Il ne faudrait pas que ces investissements échappent aux habitants de ces quartiers populaires dans lesquels la qualité d'habitat est élevée, davantage parfois que dans certains logements sociaux ou privés construits plus récemment.

L'expérience américaine a des similitudes avec celle de Fontenay-sous-Bois : les gens ont peur que l'attractivité ne leur bénéficie pas. Ainsi dans les quartiers en rénovation, il nous faut veiller à ne pas démolir des logements que l'on pourrait réhabiliter pour un coût inférieur à la démolition/reconstruction. Il faut rester vigilant, car il y a un risque de déloger des gens qui ne pourront plus habiter là demain et un risque de remettre sur le marché des espaces publics pour lesquels nous avons au contraire besoin de financements. Il faut travailler sur les espaces publics et la biodiversité. Nos espaces verts sont une richesse à laquelle tous les habitants sont attachés.

### Une grande richesse d'initiatives citoyennes

À Fontenay, il y a un tissu associatif et d'amicales de locataires important. Le rapport au collectif est un enjeu majeur dans une société où l'individualisme est fort. Les jardins partagés et l'apiculture urbaine se développent. Ces projets se déploient souvent en lien avec les bailleurs sociaux, qui sont intéressés à mobiliser sur ces initiatives.

La question de l'économie sociale et solidaire est aussi prégnante. On observe un foisonnement d'initiatives et un développement économique conséquent avec aujourd'hui 30 000 emplois du tertiaire, du bancaire ainsi que d'autres secteurs. Nous sommes donc amenés à nous développer. Mais simultanément, il faut que l'on continue à mailler le territoire d'initiatives. C'est pourquoi l'on réfléchit aujourd'hui à l'urbanisme transitoire.

### Une question fondamentale : la régulation publique

Je souhaite revenir sur la question de la régulation publique et de la maîtrise du foncier. C'est une question complexe et un sujet de fond pour les élus locaux. Il faut en effet inventer de nouvelles formes de régulation et des outils. Certes, cela fonctionne très bien avec l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF). Dans un objectif de mixité sociale, nous développons par exemple des programmes d'accession sociale à la propriété, mais dans les faits, c'est insuffisant parce que la bulle spéculative est « folle ». Nous allons donc travailler sur de nouveaux systèmes, comme la dissociation entre propriété du foncier et du bâti.



Fontenay-sous-Bois, terrasse végétalisée (Tanguy Le Brun, L'Institut Paris Region, 2018).

Encore une fois, si nous voulons faire de la transition demain y compris conserver nos espaces verts avec la proximité du bois de Vincennes et les parcs que l'on a créés dans la dernière période, cela a un coût foncier et d'entretien. En effet, la pression est tellement forte qu'il nous faut des politiques publiques structurées sur cette question de régulation du foncier. Si nous nous contentons de faire du greenwashing et d'annonces et s'il n'y a pas une prise de conscience véritable, nous aurons des difficultés à organiser la transition et les modes de développement qui l'accompagnent.

**Brigitte GUIGOU**, *chargée de mission partenariat recherche à L'Institut Paris Region.*

Comment travaillez-vous avec le tissu associatif et les habitants? Y-a-t-il les mêmes attentes du côté des quartiers populaires en politique de la ville que du côté des quartiers résidentiels ou du centre vil-lageois de Fontenay-sous-Bois?

**Jean-Philippe GAUTRAIS**

### Convergence et dialogue entre initiatives

Les attentes relatives aux initiatives de transition ou environnementales ne sont peut-être pas les mêmes selon les quartiers. Par exemple, les jardins partagés, qui sont désormais plus d'une vingtaine sur la ville, se sont d'abord créés dans les quartiers populaires en s'appuyant sur une action et une mobilisation collectives et constituent davantage un lieu de vie collectif. Les jardins partagés mettent aussi en avant les circuits courts, la nourriture de qualité et à coût réduit. Un maraîcher de Seine-et-Marne vient par exemple tous les quinze jours dans l'un des quartiers les plus populaires de la ville. Dans les quartiers plus résidentiels, il y a des Amap. Il n'y a donc pas forcément les mêmes attentes, mais on assiste à un développement d'initiatives qui finalement s'interpellent.

Par exemple, l'apiculteur qui a installé il y a une dizaine d'années des ruches sur le toit d'un immeuble de logements sociaux est aujourd'hui présent un peu partout dans la ville. De même, dans l'une de nos écoles en reconstruction dans l'un des quartiers les plus populaires de la ville, on sensibilise les enfants au rôle des abeilles dans la biodiversité. On pourrait aussi citer l'initiative de jeunes qui ont créé un festival autour des questions environnementales.

De telles initiatives ont des impacts sur la vie collective et je crois que des liens se créent par ce biais.

### La puissance publique, facilitateur de la transition

Nous avons aussi développé un fonds de l'économie sociale et solidaire pour accompagner les por-





Fontenay-sous-Bois, festival « Nature en ville » (direction de la communication, mairie de Fontenay-sous-Bois).

teurs de projets. L'année dernière, nous avons créé un tiers lieu municipal. Nous enregistrons ainsi un foisonnement assez large d'initiatives sociales, culturelles, associatives, sportives. C'est dans la culture de la ville de s'engager et d'intervenir comme facilitateur. L'objectif est aussi d'accompagner les administrations. Lorsque je suis devenu maire, j'ai créé un secrétariat général au développement durable et à la ville en transition pour fédérer, introduire de la transversalité dans des modes très hiérarchisés, travailler en mode projet, insuffler une dynamique dans les services. Il faut un volontarisme dans l'administration et sur le plan politique, et ces changements prennent du temps. Mais s'il n'y a pas un changement au niveau de l'État, la puissance publique aura du mal à accompagner la transition. Or je suis convaincu que l'on a besoin de la puissance publique pour faire de la transition.

## Échanges avec la salle

Paul LECROART, urbaniste, L'Institut Paris Region.

Nous manipulons dans ce débat quatre objets vraiment intéressants : celui des quartiers populaires, celui des autoroutes urbaines, celui des continuités vertes et celui des initiatives citoyennes de tran-

sition. Il y a des liens entre ces quatre éléments : les autoroutes ont souvent été construites à proximité des quartiers populaires, sur des espaces verts ou agricoles préexistants. Mais le refus des autoroutes a été au cœur de luttes urbaines, qui ont conduit l'État à renoncer à certains projets comme celui de l'autoroute A17 à Montreuil et Fontenay-sous-Bois. Dans le Bronx aussi, les habitants se sont saisis de la question de la transformation des autoroutes avec l'enjeu de l'accès à la rivière et aux espaces de nature.

L'Institut porte avec Est Ensemble le projet du Parc des Hauteurs visant à révéler des espaces verts « délaissés ». Un espace vert dans l'Ouest parisien est un parc ; un espace vert dans l'Est parisien est généralement un délaissé, une friche. Ces espaces interstitiels ont de la valeur pour les habitants, mais peu au sens du paysage et de la mise en valeur formelle.

On ressent aujourd'hui le besoin de relier ces espaces de transition, de leur faire changer d'échelle, d'avoir une masse critique d'expériences de revitalisation urbaine et de renaturation. Cela pose la question de « comment fédérer des projets à une plus large échelle autour des initiatives de la transition dans les quartiers populaires ? »





Fontenay-sous-Bois-Les Vergers De L'Îlot, (direction de la communication, mairie de Fontenay-sous-Bois).

Lucile METTETAL, *geographe urbaniste,*  
*L'Institut Paris Region.*

Lorsque vous faites référence aux initiatives citoyennes et au rôle que vous pouvez jouer en tant qu' élu, les termes « faciliter, fédérer, insuffler, accompagner » reviennent fréquemment. Dès lors, la question est de savoir si le foisonnement d'initiatives d'habitants a renouvelé votre posture d' élu local. Quel rôle jouez-vous face à ces initiatives? N'y-a-t-il pas un risque qu'elles soient institutionnalisées, récupérées et peut-être un peu étouffées? Et ce rôle renouvelé permet-il de soigner la crise existentielle que certains élus locaux traverseraient aujourd'hui?

Jean-Philippe GAUTRAIS

#### **Vers une nouvelle culture territoriale**

J'ai grandi dans l'un des quartiers les plus populaires de la ville. J'habite désormais dans un autre quartier à 500 mètres. J'ai été un militant et un professionnel de la politique de la ville. Maintenant je suis élu et je suis en fait issu de ces initiatives locales. Je reformulerai donc votre question en disant: « Comment accompagne-t-on le changement dans l'administration française? ». Il y a là une vraie question.

À Fontenay, j'essaie d'expliquer aux services que ce n'est pas grave si ce n'est pas le service pu-

blic qui fait. Aider au foisonnement d'initiatives, c'est aussi une façon de construire une politique publique. Quant à la crise des élus locaux, elle est réelle dans des villes très pauvres et dans le rural. Mais pas à Fontenay qui compte 54 000 habitants, une administration et des moyens, même si ce n'est pas simple. Le rapport de L'Institut Paris Region sur les inégalités territoriales est intéressant. À Fontenay, les inégalités ne diminuent pas et la gentrification se poursuit. Or le défi auquel je suis confronté en tant qu' élu, c'est qu'à Fontenay, il y a des gens très pauvres et des gens très riches: 600 familles payaient l'ISF. Comment faire en sorte que tous vivent sur un même territoire, sans mur et de manière apaisée? C'est là le vrai sujet de la société française aujourd'hui. Ce qui m'habite, c'est la question du développement de mon territoire et du dynamisme local. Le service public est là pour faire le lien entre les générations, les classes sociales et les territoires. C'est le rôle des élus locaux de contribuer à « tisser » le développement du territoire. Mais aujourd'hui, nous ne faisons plus d'aménagement du territoire, et je pense que c'est dramatique. Nous pensons les choses uniquement en termes économiques et de pôle de compétitivité. Je n'ai rien contre le développement, mais on doit aussi réfléchir de manière systémique.

Quand je me bats au sujet du tronçon de la ligne 15 Est, j'explique au président de la SGP que je ne me bats pas pour les Fontenaisiens mais pour les trois millions de Franciliens concernés et notamment les Seine-et-Marnais. Peu leur importe de pouvoir aller à New York en gagnant 10 mn pour Charles-de-Gaulle. Par contre, il est essentiel que la ligne 15 Est facilite l'organisation du territoire et le quotidien des Seine-et-Marnais. Bref la transition, c'est la somme des politiques publiques que l'on mène au niveau local et qui s'insèrent dans un système et un maillage territorial, qui est de l'aménagement du territoire. Or, encore une fois, qui fait de l'aménagement du territoire aujourd'hui? Qui pense aux mobilités? Qui s'interroge sur la localisation du logement, sur la réduction des inégalités, etc.?

#### **Brigitte GUIGOU**

Flaminia Paddeu, vous avez peu parlé des élus dans votre intervention. Est-ce qu'aux États-Unis les mobilisations citoyennes viendraient combler un vide laissé par les responsables politiques?

#### **Flaminia PADDEU**

C'est vrai qu'aux États-Unis les pouvoirs publics sont traditionnellement plus faibles. Cela se voit notamment dans les quartiers que j'ai étudiés mais avec des variations importantes au fil du temps, c'est pourquoi les relations entre les pouvoirs publics et les mobilisations citoyennes doivent toujours s'envisager de façon dynamique.

Dans le Bronx, les mobilisations citoyennes des années 1990 étaient très autonomes dans un contexte de grande faiblesse des pouvoirs publics encore marqués par la faillite municipale des années 1970, et les incendies à répétition des années 1980 qui, il faut le rappeler, ne s'expliquaient pas seulement par la volonté des propriétaires immobiliers de toucher l'indemnisation de l'assurance pour des biens qui avaient perdu presque toute leur valeur sur le marché mais aussi par la défaillance des services de pompiers, qui n'étaient plus financés à cause de politiques ciblées d'austérité qui touchaient particulièrement les quartiers populaires.

Dans les années 2000, des militants issus des mobilisations autonomes des années 1990 ont été élus localement ce qui, alors que la ville recouvrait une certaine santé financière, a permis une plus grande co-construction des projets entre pouvoirs publics et citoyens. Il faut toutefois avoir en tête que cette co-construction n'est pas toujours paisible et peut contenir une certaine conflictualité. Une conflictualité qu'il faut savoir recon-

naître et accompagner et qui est parfois reconnue par les élus eux-mêmes comme une contrepartie nécessaire, voire une légitimation de l'action publique locale. À Détroit, dans les années 2000, le contexte est caractérisé par une forme exacerbée d'austérité, qu'on est d'ailleurs en train de connaître ici d'une certaine façon avec un assèchement très fort des investissements publics, qui conduit à des dynamiques d'auto-organisation. Mais ce que l'on observe à Détroit n'est peut-être que la partie immergée de l'iceberg. Dans de grandes villes américaines en relativement bonne santé financière comme Chicago, New York ou Los Angeles, les pouvoirs publics s'appuient de plus en plus sur la société civile, en la laissant prendre en charge des espaces autrefois gérés par ces mêmes pouvoirs publics. C'est notamment le cas dans des formes d'urbanisme temporaire ou transitoire. Il faut être très attentif à cette évolution, car il y a un vrai enjeu d'investissement public, notamment pour la maîtrise foncière indispensable à la création des espaces verts et plus généralement à l'accroissement des aménités environnementales.

#### **Pauline SERRUS, étudiante à l'École d'urbanisme de Paris**

Dans l'identification et la description des « hauts lieux de la transition », comment faites-vous la part entre les initiatives qui ont un réel impact notamment urbain et les autres?

#### **Nicolas LARUELLE**

En fait, nous apprécions le caractère remarquable de chaque initiative avec beaucoup de bienveillance, en lui laissant toujours le bénéfice du doute que seule, souvent, l'épreuve du temps permettra de lever. Il ne s'agit donc pas pour nous d'engager une évaluation de chacune des quelque 1 000 initiatives déjà recensées. Il s'agit plutôt d'en rendre compte sous une forme factuelle, sans jugement de valeur, et surtout très regroupée géographiquement. L'idée est de redonner à chacun plus de raisons d'aller sur le terrain découvrir ces initiatives et se faire sa propre idée de leur pertinence individuelle, ainsi que de la façon dont collectivement elles s'articulent entre elles et avec la ville existante.

#### **Élodie SEA, SEMTICE (Transports intercommunaux Centre Essonne).**

Comment sont accompagnés les habitants des quartiers populaires en termes de mobilité et en termes de changements de modes de déplacement?



### Jean-Philippe GAUTRAIS

C'est un vrai sujet. Pour rappel, au départ, le Grand Paris Express devait relier huit pôles économiques majeurs. Dans le Val-de-Marne, le département a fédéré toutes les initiatives, et cela a débouché sur l'association Orbival qui a rassemblé tous les acteurs du territoire pour créer une ligne de métro qui a été reprise dans les tracés de la ligne 15. Cela a été pensé avec les acteurs économiques, associatifs, avec les habitants, avec des milliers de pétitions signées. De mon point de vue, on ne lutte pas contre les inégalités si on ne répond pas en priorité à la question des mobilités. Il est essentiel de relier les quartiers populaires à des points de mobilité structurants. Il n'y a pas de transition sans transports collectifs.

Si la puissance publique n'investit pas dans les transports collectifs structurants, on ne réussira pas à faire baisser la place de la voiture. N'oublions pas que nous sommes la sixième puissance du monde et la première région d'Europe en termes de richesses.

L'investissement dans les mobilités des habitants n'est donc pas une question d'argent mais de volonté politique. Pour passer du mode de développement très routier des années 1950-1960 à un nouveau mode de développement, il faut des investissements massifs, que l'on va amortir sur 100 ou 200 ans. Le métro parisien qui touche les quartiers populaires (les anciens faubourgs des arrondissements extérieurs) a été amorti sur 100 ans. Le tramway sur le boulevard des Maréchaux était-il la priorité des 12 millions d'habitants en Île-de-France ?

Je ne dis pas cela pour opposer les territoires entre eux, mais la vraie question de fond est de savoir quels investissements publics on met pour remailler le territoire de la métropole de demain, au sens francilien du terme. C'est comme cela que l'on changera le mode de développement.

Le Grand Paris Express est déjà dépassé. Il faut d'ores et déjà penser aux transports de demain notamment en Essonne, en Seine-et-Marne, dans la grande couronne. Si on ne développe que des bus, cela ne résoudra pas le problème des mobilités, cela ne permettra pas de lutter contre les inégalités et surtout on ne fera pas de transition.

### Élodie SEA

Concernant les déplacements du quotidien, dans les quartiers populaires, il est souvent impossible de se déplacer à vélo par exemple, avec des problématiques de stationnement, d'absence d'équipements (location).

Les routes ne sont pas adaptées, les pistes cyclables sont peu praticables ou inexistantes.

C'est par exemple le cas dans le quartier de La Grande Borne à Grigny.

### Jean-Philippe GAUTRAIS

Je ne suis pas sûr qu'à Grigny la priorité soit le vélo. La priorité c'est d'avoir accès à un transport structurant qui va ensuite permettre de changer les modes de développement, notamment la place de la voiture en ville. À Paris, il est facile de ne pas prendre la voiture : il y a un métro tous les 500 mètres, le maillage est très dense. À Fontenay-sous-Bois, trois stations vont desservir la ville, plus le renforcement de la station Val de Fontenay, et nous disposons déjà de modes doux.

Oui, dans les projets urbains, il faut repenser la place de la voiture et des circulations douces. Mais on oublie parfois que la plus grande des injustices en Île-de-France, c'est la question de l'accès à la mobilité, donc aux transports structurants. Tant que vous ne résolvez pas cette question, les entreprises ne viennent pas, les temps de trajet sont difficiles et les difficultés sociales s'accumulent. Je prends les choses dans l'ordre. On ne résoudra pas du jour au lendemain des problèmes qui durent depuis 50 ans. C'est pour cela que j'insiste sur l'importance de la maîtrise du foncier et sur la question des investissements publics qui doivent profiter aussi aux populations en place.

### Flaminia PADDEU

En matière de mobilités, il faut envisager conjointement les deux échelles : celle de la métropole, notamment pour les déplacements domicile-travail, et celle des quartiers populaires, dont la conception qui a souvent fait une large part à la voiture avec peu de prise en compte de la question des piétons et des mobilités douces en France comme aux États-Unis, peut rendre les déplacements du quotidien très pénibles et accidentogènes.

### Bernadette BLANCHON, enseignante chercheuse, École nationale supérieure du paysage de Versailles

Nous avons aujourd'hui un exemple de gentrification avec la cité-jardin de la Butte-Rouge à Chatenay-Malabry. Du fait de l'arrivée prochaine du tramway, ce quartier d'habitat social va devenir un quartier soit-disant mixte, mais qui ne le sera sans doute plus, puisque la cité sera probablement démolie. En effet, le dernier projet Anru prévoit 80 % de démolitions.

Vous parlez d'espaces verts. J'aime aussi parler d'espaces ouverts, qui sont non construits et qui sont des espaces de proximité. J'apprécie que vous parliez beaucoup d'entretien. En effet, une fois que l'on aura tout démoli, si l'on n'entretient pas plus,

nous n'aurons pas résolu grand-chose. D'après vous, les sites Anru et les grands ensembles ne représentent-ils pas déjà un maillage du territoire francilien et déjà une base pour une mise en réseau d'espaces verts et de proximité?

Quels seraient les leviers pour que, au lieu de démolir, on réhabilite? Et quels seraient les leviers pour que l'on cesse systématiquement de densifier et de considérer l'espace ouvert comme une opportunité foncière ou comme un endroit que l'on va résidentialiser, c'est-à-dire découper en petits morceaux, asphalté et clôturé, en empêchant les gens de passer? Comment faire en sorte que ces espaces ouverts soient considérés comme un potentiel à plusieurs titres, dont celui de la transition climatique? Par exemple, à Aubervilliers, on a cessé de minéraliser les terrasses de La Maladrerie quand Madame le maire a vu les images des îlots de chaleur. En effet, avec leur abondance d'espaces verts et ouverts, les grands ensembles constituent un vrai potentiel.

**David TEIXEIRA, consultant Urbanova**

Nous menons une étude pour Est Ensemble pour identifier les sites pour faire de l'urbanisme transitoire au sein des NPNRU. Ma question porte sur l'équilibre à trouver dans la transition. Comment ne pas faire de l'éco-gentrification? Par exemple, à Est Ensemble, nous avons vu de nombreuses initiatives d'urbanisme transitoire. On le voit aujourd'hui avec la friche MBK, une effusion de projets immobiliers avec des prix au m<sup>2</sup> élevés parfois, en partie liés au cadre de vie: on est au bord du canal, on peut accéder à Paris très rapidement.

Alors comment faire mieux que d'apaiser les inégalités entre les nouveaux habitants et les habitants déjà présents?

**Léo LANDAU, membre du Comité de vigilance JO 2024 à Saint-Denis**

Les propos de Monsieur le maire de Fontenay font écho à ce qui se passe avec les Jeux olympiques à Saint-Denis. Je souhaite attirer l'attention sur l'impact des Jeux olympiques. Par exemple, pour le Village olympique, on commence à chasser des habitants de Saint-Ouen, de Saint-Denis.

**Claire LAURENCE, agence de stratégie urbaine Cultiver la ville**

Vous nous expliquez que la gestion publique des espaces verts est le socle de différentes politiques municipales, environnementales, culturelles, économiques, d'insertion... Dans le même temps, vous nous avez fait part d'une appréhension assez réductrice de l'État par rapport à la lecture bud-

gétaire des espaces publics qui ne prend pas en compte la richesse de ces politiques en termes social, culturel, environnemental et économique. Quels seraient alors les leviers pour faire évoluer les lectures plutôt exclusives de l'investissement public, de ses effets et de son efficacité dans les territoires?

Ensuite, si on jouait le jeu de l'ouverture de la lecture et des critères d'évaluation de l'investissement public, comment être juste dans l'évaluation de ce type de politiques, dont les résultats sont extrêmement vivants et mutants et donc difficiles à intégrer dans un cadre précis, notamment dans le cadre d'un budget?

Il y a là un enjeu d'innovation. Concernant les politiques de régulation foncière, on peut penser aux maires qui ont payé un peu cher la mise en place des premières chartes promoteurs. Cela pose la question de comment construire des outils, en fonction d'une démographie, d'un contexte social, économique et culturel. Enfin n'y aurait-il pas une certaine vacuité ou inefficacité à développer les chartes promoteurs à l'échelle des communes et non pas à l'échelle d'une ceinture autour de Paris?

**Jean-Philippe GAUTRAIS**

À Fontenay, nous avons une charte promoteurs. À Fontenay, le grand ensemble représente la moitié de la ville. Ces 600 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts sont publics, libres et non résidentialisés. Dans tout nouveau projet, je refuse la résidentialisation. Et économiquement, la résidentialisation coûte. Nous avons donc des continuités écologiques fortes. Ainsi, dans le grand ensemble, il y a énormément d'espaces piétons et de possibilités de balades.

Nous avons des îlots verts de pleine terre qu'il faut préserver. Nous avons fait le choix d'en sanctuariser quelques-uns dans notre AVAP, (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine).

On a mis à profit le passage de la ZPPAUP (zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) à l'AVAP pour limiter les phénomènes de sur-densification.

De même, dans le PLU, grâce à l'apport des écologistes et d'une majorité plurielle, on exige 30 % de pleine terre dans chaque projet immobilier.

Il faut changer la conception du développement. Les formations, dont sont issus les hauts fonctionnaires ne sont pas diversifiées, et les conversations avec les préfets sont parfois surréalistes. Nous ne partageons pas les mêmes modèles de développement. Quel développement souhaite-



t-on? Quels critères de rentabilité retient-on? Dans notre modèle, la fréquentation en est un. Pour Fontenay, la question de demain ne sera pas tant l'entretien des espaces verts et son coût, mais plutôt la capacité à conserver ces espaces du fait de la pression foncière. Ce n'est pas simple. Nous faisons de la veille foncière et très peu d'expropriations. Mais des habitants peuvent être mécontents car le prix proposé en cas de DIA et de préemption est moindre que celui annoncé par les promoteurs. Il faut avoir le courage de leur expliquer que cet argent est lié au projet de la puissance publique.

#### Flaminia PADDEU

Pour approfondir la question de l'éco-gentrification, on peut évoquer la stratégie intitulée *Just Green Enough* développée par des chercheurs qui ont identifié quelques leviers pour limiter les effets négatifs d'un accroissement des aménités environnementales. Premièrement, le rôle des pou-

voirs publics, à la fois en termes d'investissement (veille foncière et préemption...), de régulation (encadrement des loyers, chartes promoteurs...) et d'articulation de politiques (action foncière, aménagement urbain, espaces verts...) souvent pensées en silos.

Deuxièmement, le rôle de la société civile elle-même dont les projets ne doivent pas être plaqués mais adaptés aux spécificités du quartier, ouverts aux attentes des habitants – ce qui nécessite de s'inscrire dans le temps long – et soucieux de ne pas trop bousculer, notamment par la taille des projets, les équilibres locaux. En effet, comme cela est souvent évoqué dans les débats en cours sur les « grands projets inutiles et imposés », des travaux de recherche ont montré que les « grands » projets accélèrent fortement les dynamiques de gentrification, bien plus fortement qu'une multitude de petits projets répartis dans l'espace et mis en réseau.

---

#### **BIBLIOGRAPHIE**

- Nicolas Laruelle, Cécile Maclair, *Ces initiatives franciliennes qui dessinent les « hauts lieux de la transition »*, Note rapide n°766, L'Institut Paris Region, janvier 2018 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/ces-initiatives-franciliennes-qui-dessinent-les-hauts-lieux-de-la-transition.html>
- Les « hauts lieux de la transition », Carte interactive sur le portail Cartoviz, janvier 2018 [https://cartoviz.institutparisregion.fr/?id\\_appli=hlw&x=657533.3754440782&y=6851918.151960319&zoom=4](https://cartoviz.institutparisregion.fr/?id_appli=hlw&x=657533.3754440782&y=6851918.151960319&zoom=4)
- Flaminia Paddeu, *De la crise urbaine à la réappropriation du territoire. Mobilisations civiques pour la justice environnementale et alimentaire dans les quartiers défavorisés de Detroit et du Bronx à New York*, Thèse, HAL Archives Ouvertes - Université Paris-Sorbonne – École doctorale de géographie de Paris, mars 2016 <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01283583/document>
- Iris Marion Young, *Justice and the Politics of Difference*, Princeton University Press, 1990
- Mariette Sagot, Gentrification et paupérisation au cœur de l'Île-de-France. Évolutions 2001-2015, L'Institut Paris Region, mai 2019.





**L'INSTITUT PARIS REGION**  
EST UNE ASSOCIATION LOI DE 1901

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49