

ARCHITECTURE DE RENEE GAILHOUSTET EN TRES GRAND DANGER SUR L'ILOT 8 AU CENTRE VILLE DE SAINT-DENIS

NOTICE CRITIQUE

**Du projet NPNRU sur l'îlot 8 de Renée Gailhoustet
A Saint-Denis Basilique**

Rédigée par Katherine Fiumani et Gilles Jacquemot
architectes-urbanistes

Membres de l'association Jardins à Tous les Etages.
et du Collectif des habitants et des associations de la Maladrerie



6 avril 2025

1_PREAMBULE

Nous sommes architectes urbanistes, membres de l'association Jardins à Tous les Etages et du Collectif des associations et des habitants de la Maladrerie et nous nous sommes toujours mobilisés depuis 1995 pour la défense de l'Architecture Contemporaine Remarquable de Renée Gailhoustet. Depuis 2017, nous sommes sollicités par le collectif des habitants de l'îlot 8 à Saint-Denis dans leur lutte pour la défense des terrasses-jardins, face aux menaces de minéralisation et dans le cadre du projet de l'ANRU 2, pour le maintien de l'organisation spatiale de leur îlot.

Le but de notre note est de donner un avis critique sur ce projet et d'indiquer que l'ANRU, impose ses directives sans tenir compte de l'aspect patrimonial et historique d'un quartier. Nous voulons alerter tous nos contacts qui défendent l'architecture de Renée Gailhoustet, de notre sidération en découvrant le désastre annoncé sur l'îlot 8 avec ce projet de l'ANRU. L'annonce du dépôt des permis de démolir, dans le courant du premier semestre 2025, aggrave notre inquiétude. Nous ne pouvons que soutenir les habitants du Collectif de l'îlot 8 de Saint-Denis qui contestent ce projet à près de 63 % car leur lutte à Saint-Denis et la nôtre à la Maladrerie sont indissociables. Nous avons vécu la même situation sur nos deux quartiers depuis 2018, lors du lancement de l'ANRU 2. Ce n'est pas seulement le projet de Renée Gailhoustet que nous défendons mais tous les projets qui ont apporté un regard nouveau sur la ville, un regard libre et émancipateur. L'ANRU doit assouplir ce projet qui n'a aucun sens et aucune justification au regard de ce type de réalisations. Nous ferons appel au soutien de toutes les institutions qui ont reconnu son œuvre et qui l'ont récompensée à Berlin, Londres et Paris, nous solliciterons également tous nos réseaux pour la défendre. Comme une œuvre d'art, une sculpture ou un tableau, cette architecture ne peut être modifiée. « *Ainsi la ville est œuvre, à rapprocher de l'œuvre d'art plus que du simple produit matériel* » comme le dit Henri Lefebvre.

A travers ses projets, Renée Gailhoustet a créé une « communauté sociale » d'habitants, dans laquelle converge une surprenante énergie pour défendre et protéger ses quartiers, à la Maladrerie, à Saint-Denis et à Ivry. Les habitants ont pris en main le devenir de leur quartier, comme l'écrit Kristin Ross « *ce sont les actions qui produisent des rêves et des idées et non l'inverse* ».

Notre ligne de conduite était claire dans la lutte pour préserver la Maladrerie :

Ne pas modifier l'architecture, ni la pensée de Renée Gailhoustet.

La rénovation doit se faire à l'identique du projet d'origine sans le dénaturer.

Nous avons gagné à la Maladrerie, en cette fin d'année 2024 après 4 ans de lutte, il n'y aura ni résidentialisation, ni démolition. C'est ce qu'il faut défendre sur l'îlot 8 avec les habitants mobilisés depuis 2021 pour préserver cette architecture.

Ce projet du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), illustre la méthode de l'ANRU qui consiste à appliquer la même stratégie urbaine sur n'importe quel quartier sans prendre en compte l'Histoire et le Patrimoine de ces opérations. L'ANRU n'a pas la compréhension de cette architecture, c'est un rouleau compresseur avec lequel les habitants ne peuvent jamais dialoguer. Par conséquent la lutte doit être menée sur la question de la défense patrimoniale de l'îlot 8.

C'est à force de convictions profondes que Renée Gailhoustet a pu réaliser son architecture.

Nous sommes totalement convaincus que Renée Gailhoustet n'aurait pas accepté une telle déconstruction de son projet. Nous ne pouvons imaginer qu'elle ne puisse pas soutenir le Collectif de l'îlot 8 qui se bat pour protéger son architecture. Nous étions venus avec elle à une réunion des locataires de l'îlot 8, le 11 novembre 2017 pour soutenir leur lutte. C'est évidemment notre appréciation personnelle, mais c'est un sentiment profond nourri par 40 ans d'échanges avec elle. Notre opinion est confortée par les combats qu'elle a toujours menés pour la défense de l'architecture et ses soutiens aux habitants. Elle était une personne aux idées inébranlables, qu'elle a exprimées dans tous ses projets sans jamais céder aux pressions exercées pour les modifier.

Nous pensons qu'en dernière analyse, seuls les habitants y demeurant, certains vivent là depuis presque 40 ans ainsi que les piétons dionysiens pratiquant tous ces cheminements, sont légitimes à décider. Leur lutte depuis 2015, pour défendre les terrasses et ensuite pour contester le NPNRU, atteste leur profond lien à cette architecture et à leur quartier. Ils ont indiqué être à plus de 63% opposés à la résidentialisation. Les techniciens de l'ANRU ne peuvent comprendre le vécu des habitants dans ces hauts lieux de l'architecture (oh combien le savons-nous à la Maladrerie, avec les diagnostics et le projet du NPNRU, truffés de préjugés et d'idées toutes faites, complètement décalées par rapport à la réalité de nos pratiques spatiales).

Anticiper les dangers.

Notre expérience de la lutte nous l'a montré de façon implacable : il faut absolument anticiper les dangers qui menacent ces quartiers avant que les catastrophes ne soient réelles et irréversibles. Toujours en référence à la Maladrerie, sur l'îlot Daquin, au cours de l'ANRU 1 en 2008, (sans demander l'avis à Renée Gailhoustet), l'organisation de l'îlot a été dénaturée, par la résidentialisation des passages couverts, avec des grilles installées laissées toujours ouvertes et par la fermeture d'une passerelle haute qui reliait l'îlot Daquin à la Maladrerie (actuellement nous nous battons pour sa réouverture). Et ce qui est retord, la volumétrie de ces passages a été modifiée par l'implantation de nouveaux locaux, techniques ou autres. Le résultat est sans appel : aujourd'hui, ces chemins qui étaient pratiqués par tous n'existent plus. Ironie de l'histoire, car évidemment cette résidentialisation a été catastrophique, l'OPH ne cesse à présent de répéter que c'était une erreur et qu'il ne la fera plus. C'est à la suite de cette expérience malheureuse, que nous avons redoublé de vigilance lorsque l'ANRU 2 a démarré en 2018 sur notre quartier.

Remarque sur l'inadéquation entre projet utopique et la société d'aujourd'hui.

Une idée avancée par l'ANRU serait, pour justifier son projet sur l'îlot 8, que cette architecture avant-gardiste ne serait plus adaptée à l'évolution de la société actuelle. Penser qu'il faut appauvrir cette architecture pour l'ajuster à la société et non l'inverse, est une idée à laquelle nous sommes totalement opposés. Au contraire, ces réalisations offrent une résistance à l'évolution dramatique des quartiers, formatés, lissés et sécurisés, aux formes urbaines et architecturales ressassées, répétées à l'infini.

L'îlot 8 et la Maladrerie sont des modèles de bienveillance architecturale, un exemple de ville dans lequel nous voulons continuer à vivre. C'est notre « Droit à la Différence » titre d'un livre d'Irénée Scalbert sur le centre-ville d'Ivry, enseignant à Londres, architecte, critique et

historien. Nous mobilisons depuis des années toutes nos forces pour conserver ces quartiers. Nous ne nous laisserons pas déposséder de ce luxe, que nous pourrions rapprocher du « luxe communal », cher à Eugène Pottier et à Gustave Courbet. En 1871, la Commune participa à « *la régénération, à l'inauguration du luxe communal, aux splendeurs de l'avenir et à la République universelle.* » Le luxe communal c'est l'art, la culture, la littérature et toutes les créations humaines auparavant réservées à une minorité, enfin offerts à tous.

Positionnement de la maîtrise d'œuvre de l'ANRU

A la lecture de l'article d'Arc-en-Rêves (du 6 mars 2025), il semblerait que l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'ANRU sur l'îlot 8 ait indiqué qu'elle regrettait le choix (de résidentialisation) qui n'était pas de leur initiative, ce qui laisse sous-entendre que, tout en n'y adhérant pas idéologiquement, elle l'exécute dans le projet. Que se passe-t-il ? Pourquoi les maîtres d'œuvre dessinent-ils des projets opposés à leurs convictions ?

Nécessaire assouplissement de l'ANRU

Nous avons bien conscience que la procédure de l'ANRU est indispensable pour la rénovation de cet îlot, mais elle ne peut être menée à bien sans un nécessaire assouplissement des thèmes et des règles appliqués systématiquement sans le moindre discernement à tous les quartiers. Rénover l'architecture de Renée Gailhoustet implique une sensibilité particulière. Les techniciens de l'ANRU et les élus qui défendent le discours de l'ANRU doivent le comprendre.

2_NOS IMPRESSIONS CRITIQUES SUR LE PROJET NPNRU SUR L'ÎLOT 8

2.1_RAPPEL DES DIRECTIVES DE L'ANRU

En introduction de notre note, il nous semble nécessaire de rappeler les directives de l'ANRU qui permettent de comprendre la rhétorique du projet NPNRU proposée sur l'îlot 8.

Toutes les opérations de réhabilitations importantes doivent s'inscrire dans le programme d'état de l'ANRU, le NPNRU, c'est la seule possibilité de mobiliser des aides publiques, ce qui implique de respecter des directives précises :

- La mixité sociale,
- La démolition de logements sociaux,
- La vente à la découpe,
- La résidentialisation et le discours sécuritaire,
- La simplification de la trame viaire sous prétexte de désenclavement, liée également au discours sécuritaire.

L'ANRU est l'aspect immobilier de la privatisation. Les grandes emprises foncières publiques ou parapubliques que représentent les Grands Ensembles, sont démembrées et cédées au marché privé de l'immobilier, pour construire des copropriétés privées remplaçant les logements sociaux démolis. L'objectif de l'ANRU est d'introduire des propriétaires dans les quartiers de logements sociaux et ce au nom de la mixité sociale.

Les démolitions, la vente à la découpe et le changement de la population

Les élus bien souvent se saisissent de l'opportunité qui leur est offerte de changer la population de ces villes ouvrières sous prétexte de mixité sociale. Les habitants de ces logements sociaux sont en conséquence dispersés et refoulés aux fins fonds des périphéries urbaines. Dans notre Convention de la Maladrerie d'octobre 2023, l'ANRU reconnaît « un risque de relégation » pour ces habitants déplacés. En acceptant une telle situation, les élus deviennent des acteurs volontaires du projet gouvernemental de privatisation. Ainsi, tous les services municipaux ou communautaires sont mis à contribution pour la mise en œuvre de cette politique.

La résidentialisation et le discours sécuritaire transforment la typologie des bâtiments issus de l'architecture moderne en les intégrant dans un tissu urbain marchandisé. C'est-à-dire, des immeubles autonomes délimités par des grilles, inscrits dans des parcelles, dont les halls sont directement et uniquement raccordés sur une voie publique principale, comme l'illustre, la découpe des grands ensembles en îlots plus petits délimités par des voiries. D'une certaine façon, les grands ensembles comme les architectures tissulaires issus de la pensée du mouvement moderne du 20^{ème} siècle, sont déconstruits et déformés.

Il faut résister face à ce programme en demandant un assouplissement des directives, c'est la seule solution pour préserver les bâtiments et le cadre bâti de ces habitants. La résistance consiste à ne rien céder sur l'organisation urbaine et architecturale, surtout quand ces réalisations sont labélisées « Architecture Contemporaine Remarquable ».

2.2_ LA PENSEE DE RENEE GAILHOUSTET SUR L'ÎLOT 8

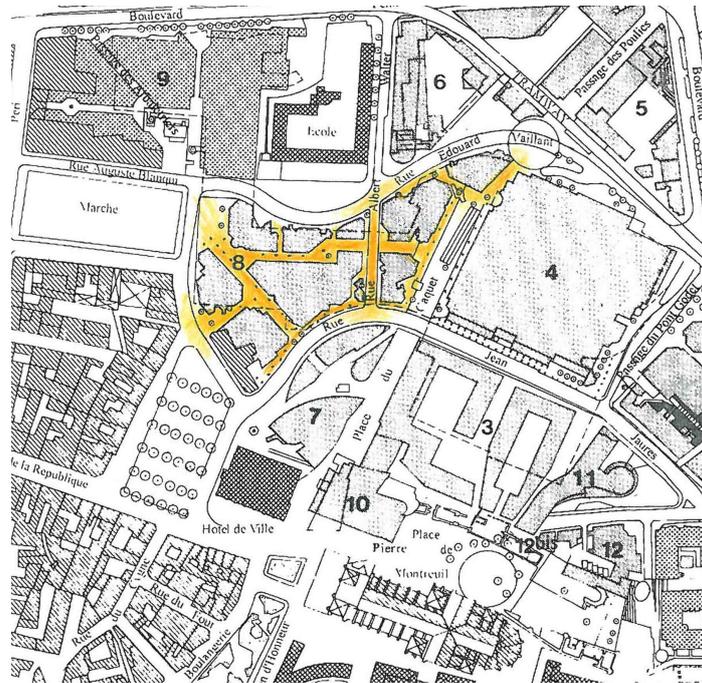
Il faut toujours rappeler que Renée Gailhoustet, architecte de l'îlot 8 du Centre-Ville de Saint-Denis, a reçu de nombreuses récompenses :

- En 2014 le Prix des Femmes Architectes avec la mention spéciale architecte pionnière,
- En 2018 la Médaille d'Honneur de l'Académie d'Architecture pour l'ensemble de son oeuvre,
- En 2019 le Großer Kunstpreis, Prix décerné par l'Académie des Arts de Berlin,
- En 2022 Prix d'architecture de la Royal Academy of Arts à Londres et le Prix d'Honneur du Grand Prix d'Architecture en France.
- En 2022 Prix d'Honneur du Grand Prix d'Architecture en France.

Les opérations qu'elle a réalisées sont labellisées « Architecture Contemporaine Remarquable » comme la Maladrerie et le Liégat, la Tour Raspail à Ivry est inscrite aux Monuments Historiques.

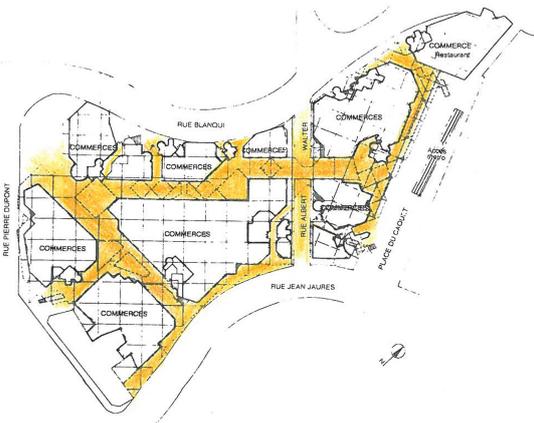
Notre analyse critique, à chaque point du projet du NPNRU sur l'îlot 8, fait toujours référence aux fondements de la pensée de l'architecte exprimés dans cette opération.

Neuf îlots vont constituer la ZAC du centre-ville. Renée Gailhoustet a en charge l'îlot 8 qui sera livré en 1986. Dans le programme de l'îlot 8, il s'agissait d'implanter 180 logements et un ensemble de commerces avec quelques équipements en plein centre-ville historique et dense de Saint-Denis, à côté de la Basilique. L'architecte explore les thèmes de la ville, densité, mixité des fonctions, ambiances et échelles, insertion au site, place du piéton, et propose une organisation étonnante, singulière et généreuse, évoquant « *une architecture de niveaux* » dans laquelle les deux premiers niveaux sont accessibles au public. Un maillage piétonnier savamment étudié faisant référence au tracé des centres-villes anciens va distribuer la galerie commerciale en rez-de-chaussée et mêler les flux piétonniers d'un niveau à l'autre.

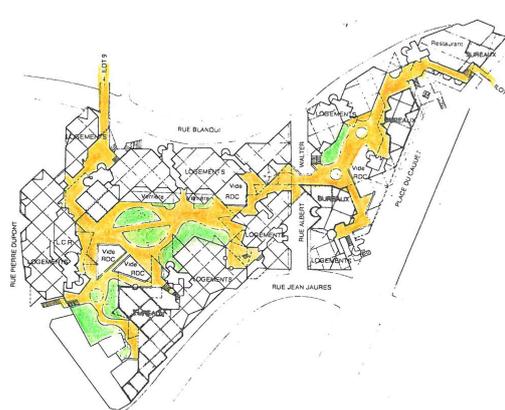


Plan du maillage en rez-de-chaussée de la galerie commerciale de l'îlot 8

L'îlot 8, est une portion de ville, faite d'espaces variés et multiples nous conviant à la rencontre, à l'échange. Les volumes, d'une incroyable créativité, enveloppent le rez-de-chaussée, les éléments de structures et les très beaux escaliers apparaissent dans les porches d'entrée de la galerie. Au niveau 1, les portes à faux des façades sont magnifiques. C'est une réalisation d'une prodigieuse richesse, aux composants infiniment liés, impossible à modifier, au risque de trahir la pensée de l'architecte.



Plan de la galerie commerciale en rez-de-chaussée



Plan de la dalle haute publique

Le rez-de-chaussée distribue une galerie commerciale ainsi que les accès aux halls des logements par deux mails intérieurs et des passages couverts. Au niveau 1, un chemin piéton public dessert les logements et les équipements. Six escaliers relient le rez-de-chaussée à la promenade haute, trois vides et des verrières donnant sur la galerie renforcent le lien entre les deux niveaux. L'architecte intègre le végétal sur la dalle et des terrasses-jardins s'accrochent aux étages.

L'îlot 8 dialogue de part et d'autre avec l'îlot 4 de Francis Gausse et l'îlot 9 de Jean et Maria Deroche, par le prolongement de ce cheminement.



Angle place du Caquet et de la rue Jean Jaurès



Entrée de la galerie commerciale place du Caquet



Ambiances de la galerie



Galerie éclairée par les vides de la dalle haute



L'ambiance du niveau haut fait penser à Louis Kahn qui écrivait dans Silence et Lumières
« Si vous pensez à la ville, vous pensez à un royaume d'espaces ».



Les verrières éclairent la galerie et participent à la volumétrie des façades



Le cheminement haut est un lieu de promenade et de rencontre

L'architecte voulait une multiplicité des parcours mêlant les flux piétonniers. La tourbillonnante galerie commerciale avec ses passages, attestent que l'architecte a vraiment réussi la mise en forme de ses idées. Les ambiances d'un niveau à l'autre sont différentes ; sonorités, bruits, et murmures, mouvement en rez-de-chaussée et calme au-dessus, sur la dalle.

Pour terminer sur cette approche de l'îlot, Bénédicte Chaljub dans son ouvrage, La poétique du logement, en décrit très bien l'ambiance :

« ici, les ensembles pyramidaux triangulaires à gradins accompagnés de terrasses-jardins en contre point du revirement idéologique qui s'affirme au milieu des années 1980, c'est-à-dire renouer explicitement avec les formes urbaines de la ville ancienne »

Et encore : *« sa proposition d'habitat collectif et de commerces, loin d'être autarcique, assume une urbanité foisonnante, en dialogue avec les bâtiments des autres architectes de la ZAC et forme, encore aujourd'hui, une oasis végétale heureuse dans un centre-ville dense ».*

2.3_ ANALYSE DU PROJET NPNRU sur L'ÎLOT 8

Notre note est étayée par :

- L'examen des plans, en particulier les planches 11, 12, 14, 15, 19, 23, de la présentation du 16 décembre 2024, en comparant l'état actuel et le projet,
- Plusieurs visites sur place d'octobre 2024 à février 2025,
- Des échanges avec le Collectif des habitants de l'îlot 8,
- Des extraits de textes de Renée Gailhoustet introduisant la cohérence de sa pensée,
- Une présentation de l'ANRU par Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis, lors du Comité de pilotage du projet de rénovation urbaine du centre-ville du 5 mai 2021, retranscrite. (Jointe en PJ- Annexe)

Les principaux points du projet NPNRU qui dénaturent la pensée de l'architecture concernent :

- La démolition des six escaliers et la fermeture des passages
- La résidentialisation de la dalle haute
- La dépose des verrières
- L'élargissement du chemin des poulies
- Le retournement des halls sur les rues

2.3.1_ LA DEMOLITION DES SIX ESCALIERS ET FERMETURE DE LEUR PORCHE

Dans le projet du NPNRU, les six escaliers de l'îlot 8 seront démolis (voir plans p 11, p 12) pour isoler la dalle haute du rez-de-chaussée et la résidentialiser. **C'est la dénaturation de l'îlot la plus catastrophique**, au regard du côté irréversible des démolitions, pour fermer définitivement au public l'accès du niveau 1, Mathieu Hanotin, maire de St-Denis, projetant de le réserver aux architectes et aux touristes. Certains escaliers seront reconstruits dans une typologie standard de desserte de logements, **le projet vise à aplanir tout le relief de cette architecture**. La démolition des escaliers s'accompagne de la fermeture des passages dans lesquels ils sont implantés, ce que l'ANRU appelle la simplification de la trame viaire. L'architecte, à l'opposé de cette simplification est pour une *« multiplicité des cheminements possibles entre les voies et les places alentour »*.

Notre avons pratiqué ces six escaliers au cours de nos déambulations, cette fluidité d'un niveau à l'autre nous invite à découvrir l'architecture du cœur d'îlot. Le piéton, au niveau de la rue, peut percevoir à travers ces escaliers, la transparence vers le haut. Un promeneur nous a dit. *« Les passages, les escaliers, tout fonctionne si bien, jouent leur rôle, qui respire et inspire »*

IL FAUT S'OPPOSER A LA DEMOLITION DES SIX ESCALIERS

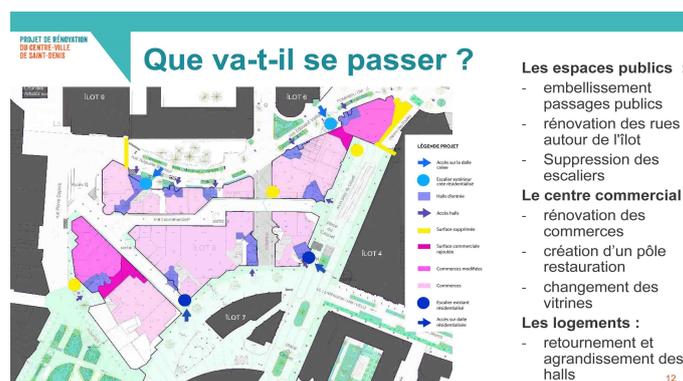
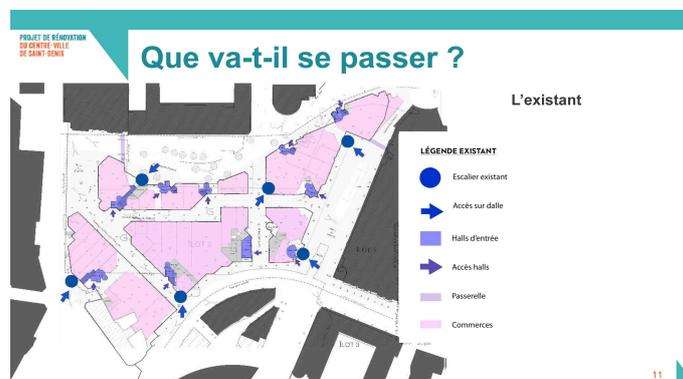
a) Pour maintenir l'accès à la dalle haute, pour préserver la riche trame piétonne et pour ne pas appauvrir le dispositif spatial imaginé par l'architecte

Ces escaliers sont l'articulation entre les deux niveaux publics, vecteurs de l'irrigation verticale entre les promenades haute et basse, ils en assurent la perméabilité.

Ils sont implantés dans de hauts porches d'entrée dans l'îlot, leur démolition impliquerait la fermeture de deux passages, Edouard Vaillant et Pierre Dupont pour les remplacer par des commerces, ce qui va soustraire de l'espace public aux dionysiens. Le passage Pierre Dupont est une sortie de la galerie vers la place Jean Jaurès, l'architecte avait bien compris l'importance de relier son réseau piéton aux espaces publics du centre-ville. Un vide du niveau 1 donne sur ce passage, qu'advientra-t-il de ce lien visuel en cas de fermeture ? La galerie intérieure se ramifie par plusieurs passages aux rues existantes, en référence au maillage historique, ce qu'explique l'architecte : « A l'ouest de la Basilique et de l'Hôtel de Ville, un réseau très dense de rues bordées de boutiques caractérise le centre de Saint-Denis ; la rénovation Basilique prolonge ce secteur commercial à l'est ; et l'îlot dont nous avons la charge constitue un relais entre l'ancien marché et le nouveau supermarché » Archivari-Janvier 1987.

b) Pour conserver le riche vocabulaire des escaliers

Ces escaliers sont très bien dessinés et ont tous un mouvement différent illustrant la diversité du vocabulaire architectural. Deux types d'escaliers distribuent la dalle haute, quatre sont implantés dans les passages d'entrée, visibles des rues et de la place du Caquet, éléments de signal de l'îlot 8 ponctuant l'espace urbain du centre-ville et les deux autres, plus discrets, sont situés à l'intérieur de la galerie.

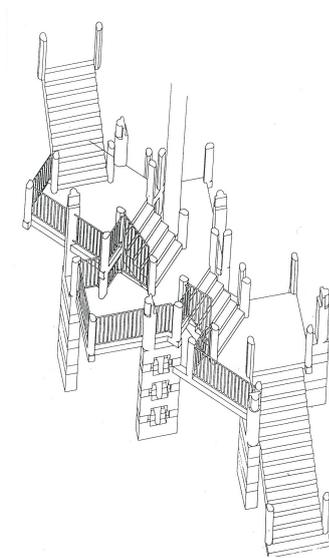


Plans du NPNRU présentés le 16 décembre 2024

1_ESCALIER ET PASSAGE EDOUARD VAILLANT - ESCALIER ET SCULPTURES DE MARC CHARPIN



Escalier et sculptures de Marc Charpin dans le passage Edouard Vaillant
Structurant la place du Caquet au nord



Dessin de l'escalier



Détails architecturaux sous porche

2_ESCALIER ANGLE PLACE DU CAQUET ET RUE JEAN JAURES



Escalier situé à l'extrémité sud de la place du Caquet
Structurant la place du Caquet au sud



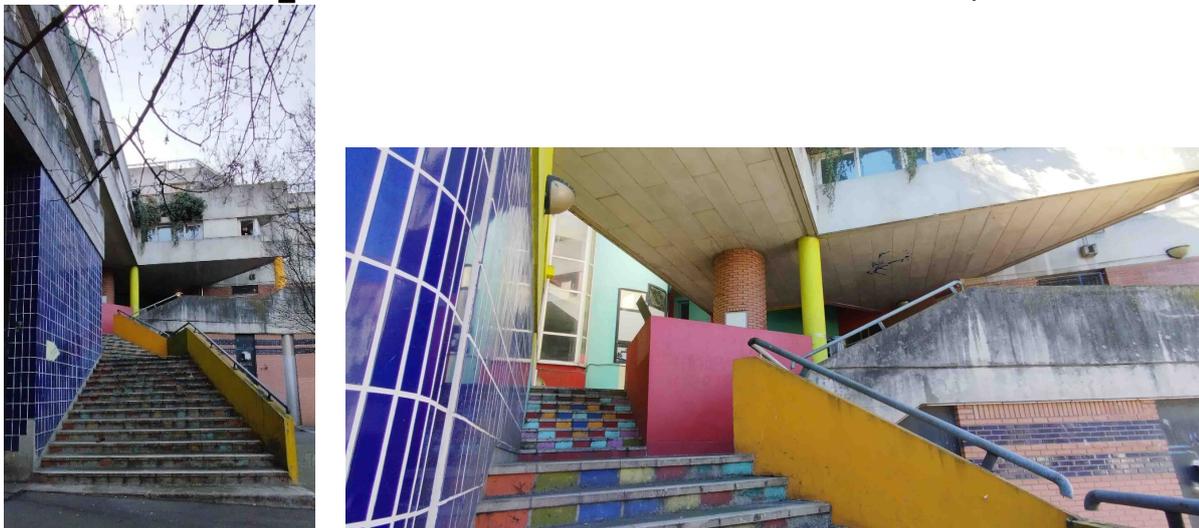
Détails architecturaux

3_ESCALIER PIERRE DUPONT ACCES A LA PLACE JEAN JAURES



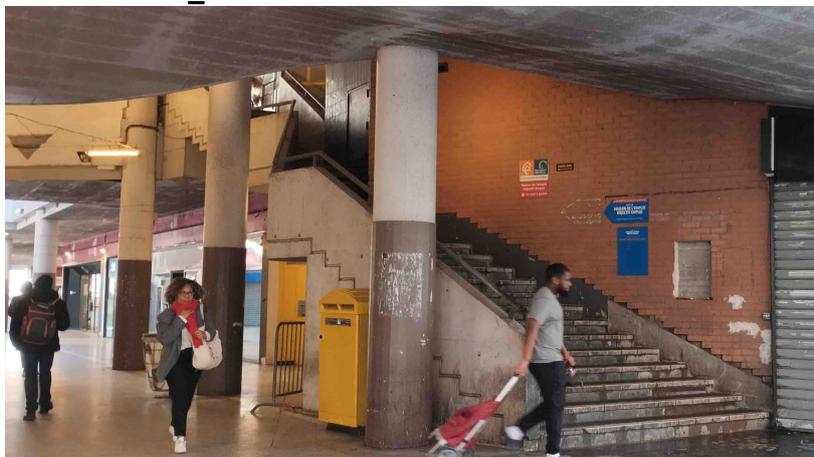
Escalier passage Pierre Dupont Découverte du cœur d'îlot Détail de la structure de l'escalier
Passage reliant la galerie à la place Jean Jaurès

4_ESCALIER AU NIVEAU DU 8 RUE AUGUSTE BLANQUI



Arrivée à la liaison entre les deux îlots 8 et 4

5_ESCALIER AU 3 RUE JEAN JAURES



Escalier situé à l'intérieur de la galerie

6_ESCALIER RUE ALBERT WALTER



Escalier situé sur le passage Albert Walter

Dans cet îlot, les escaliers sont d'une grande qualité esthétique, en particulier celui du sculpteur, Marc Charpin.

En cas de démolition, il est proposé de déposer ses sculptures sur la circulation haute comme des vestiges d'une autre époque. Quelle conception réductrice du travail de l'artiste, qui les a imaginées dans un contexte précis, pour être visibles avec du recul, dans le volume à hauteur de l'escalier. Renée Gailhoustet faisait intervenir des artistes dans ses projets. Il serait très attristant qu'avec la démolition de l'escalier ce lien entre l'architecte et l'artiste disparaisse.



Sculptures de Marc Charpin

Cette proposition de démolition des six escaliers révèle, à la fois une incompréhension de ce type de réalisation et une absence de sensibilité aux enjeux de l'architecture. Cette démolition programmée constitue une totale dénaturation de l'œuvre de l'architecte, pour satisfaire d'une part l'argument sécuritaire et celle de la marchandisation (risque de vente à la découpe, une fois la dalle haute résidentialisée).

Henri Lefebvre souligne cet aspect : « *Le monde de la marchandise a sa logique immanente, celle de l'argent et de la valeur d'échange généralisée sans limites. Une telle forme, celle de l'échange et de l'équivalence, n'a qu'indifférence vis-à-vis de la forme urbaine ; elle réduit la simultanéité et les rencontres à celle des échangistes, et le lieu de rencontre à celui où se conclut le contrat ou quasi-contrat d'échange équivalent : au marché.* »

Nous n'oublions pas la destruction malheureuse du quartier des Poètes à Pierrefitte, l'opération de Géronimo Padron-Lopez. Et maintenant, l'ironie de l'histoire veut que nous soyons contactés par des historiens qui travaillent sur ce courant de l'architecture. Et nous risquerions de revivre, une telle situation sur l'îlot 8 avec les démolitions, la résidentialisation et les fermetures des passages.

Nous savons qu'un vaste projet de requalification de l'espace public en centre-ville est en cours valorisant la place du piéton, alors pourquoi ce projet propose-t-il de réduire et de simplifier les flux piétons sur l'îlot 8 ? C'est contradictoire ou plutôt cela illustre l'acharnement de l'ANRU à appauvrir cette architecture. Les habitants et les promeneurs dionysiens y perdraient près de 60% de leurs chemins publics, sur l'îlot 8. Ce vaste projet ANRU annoncé par le maire en 2022, commence avec la résidentialisation de l'îlot 8 et devra s'étendre à toute la ZAC Basilique, mettant en danger la façon de vivre des habitants et leurs logements sociaux.

c) Ces escaliers et leur porche sont des éléments structurants, participant au jeu des pleins et des vides composant les façades du rez-de-chaussée

D'un point de vue architectural et patrimonial, ces escaliers et leur porche, volume en creux, alternent avec le plein des façades des locaux commerciaux, dévoilant le relief des volumes du bâtiment. Les faire disparaître en implantant des commerces appauvrirait considérablement l'ensemble. En particulier, la façade sur la Place du Caquet, est encadrée à chacune de ses extrémités par deux escaliers ; **le projet de démolition, entrainerait inévitablement un déséquilibre de l'organisation initiale de la Place.** Le projet du NPNRU consiste à lisser et à simplifier les façades. La volumétrie du rez-de-chaussée perdrait toute sa puissance expressive architecturale et esthétique.



Ces deux escaliers situés aux deux extrémités de la Place du Caquet la délimitent et la structurent.

2.3.2_ LA RESIDENTIALISATION DE LA DALLE HAUTE ET LA DEMOLITION DES DEUX PASSERELLES D'ACCES AUX ILOTS 4 et 9

Dans le projet du NPRU, la démolition des escaliers implique la fermeture de la dalle haute et entraîne la démolition des deux passerelles reliant les trois îlots, 4, 8 et 9.

A chacune de nos visites de ce cœur d'îlot nous avons pu constater la qualité de cette promenade, très agréable, avec ces jardins et ces espaces de déambulation bien étudiés. L'ambiance y est plus calme et intime, à l'écart du bouillonnement du rez-de-chaussée. Elle est reliée à la galerie commerçante par des verrières et des vides. Ce lieu se prête à la rencontre, et à l'échange, l'architecte l'évoque dans *Les racines de la ville*, « *un réel savoir vivre urbain, attention à l'autre et harmonie architecturale confondue* », le projet du NPNRU ferait tout l'inverse en isolant et en enfermant les habitants.

Renée Gailhoustet était opposée à ces fermetures qui « *appauvrissent la Ville* ». Pour elle, c'est l'idéologie « *du chacun chez soi chacun pour soi* » et elle écrit également : « *En multipliant les grilles et les exclusions, on ne peut que détruire la ville, ce n'est pas une utopie sinistre, c'est déjà une réalité qui met en jeu la responsabilité des architectes* ». Nous nous souvenons d'un film d'archives tourné dans son agence, où elle apparaît très en colère quand il est question d'enfermement dans les projets. Ce petit film a été présenté le 7 octobre 2023 à la journée d'hommage qui lui était rendue à la Maladrerie.

La fermeture du niveau 1 couperait la dynamique de la liaison avec les deux autres îlots, 4 et 9. Une grille a déjà été posée entre l'îlot 8 et l'îlot 9 au cours d'une 1ère tentative de résidentialisation, mais elle a été vite forcée et elle n'est jamais fermée. Renée Gailhoustet avait dit « *c'est très bien, qu'elle reste ouverte* ». Il faut se rappeler que dès 2017, en participant aux réunions, elle avait toujours soutenu les habitants mobilisés dans la défense de cette architecture.

Dans cet îlot, galerie et dalle haute font partie du dispositif des changements d'échelle et d'ambiance.

Comme Renée Gailhoustet l'écrivait : « *... j'étais absolument sûre de l'intérêt que représentait le groupement de nombreux logements, ayant leurs formes propres, au-dessus d'une galerie marchande. L'enjeu était de faire prendre conscience aux promeneurs du rez-de-chaussée de l'existence d'espaces différents au-dessus d'eux, d'une manière d'être spécifique de la Ville dans une proximité immédiate.* »

Notre avons constaté une convergence entre notre ressenti et le vécu des habitants de d'îlot qui apprécient quotidiennement le fonctionnement de ce cheminement haut.

Un habitant nous a dit « *j'aime bien ce chemin il me permet de traverser au calme les trois îlots* ».

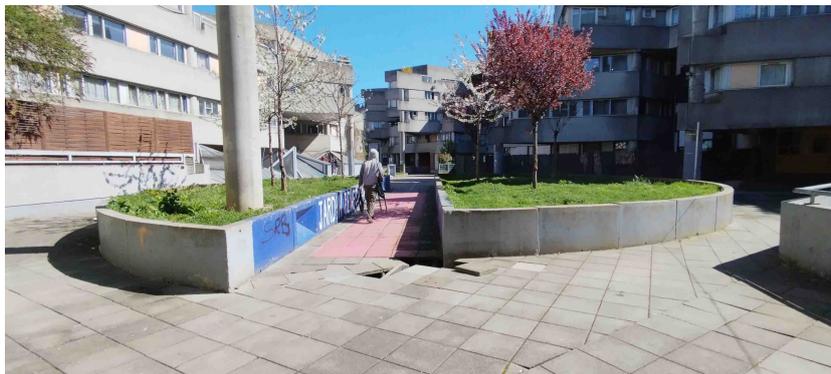
Un témoignage d'une habitante indique « *De la Dalle à la rue, les choix sont multiples et les passages nombreux. Sur la dalle, les usagers-es des services dialoguent avec les locataires, en bas les halls d'immeuble débordent sur le centre commercial, la vie parallèle de la dalle surplombe la foule de la rue, les passerelles relient le tout, on échappe au lisse, au rectiligne pour toucher à l'incontrôlable, au libre et au foisonnant. Oui l'ambition de l'architecte fonctionne, je la vis quotidiennement et c'est un bonheur discret, rare et précieux.* »

Un autre témoignage de l'ambiance sur la dalle : « Habitante de l'îlot 8 depuis 35 ans, quasiment à l'ouverture du bâtiment, je peux témoigner de l'importance du cheminement sur la dalle dans notre vie. Mes enfants y ont joué, appris à faire du vélo, rencontré leurs copains ; ils l'utilisaient pour aller à l'école, à la piscine, sans subir la pression des nombreux piétons en bas et de la circulation : ils y étaient en sécurité. J'ai beaucoup utilisé ce cheminement pour passer d'un bâtiment à l'autre : on longe les terrasses, la petite cour de la crèche, on surplombe l'animation trop dense de la Place du Caquet par la passerelle. Puis c'est l'Esplanade de la Rosace et ses jeux d'enfants, un bosquet créait une ambiance de ramier en pleine ville avec une échappée sur la Basilique, et on redescend du côté des charmilles de la Résidence des personnes âgées. Les ados l'utilisent encore aux heures des sorties d'école, y donnent rendez-vous à leurs ami.es. Les personnes convoquées à Pôle-Emploi y patientent au calme. Les habitants passent par là pour descendre au marché, aller au métro, au boulanger, on prend l'air au lieu de s'enfermer dans l'ascenseur jusqu'en bas...».

Ces témoignages traduisent simplement ce qu'Henri Lefebvre écrit : « Quels temps, quels rythmes de vie quotidienne s'inscrivent, s'écrivent, se prescrivent dans ces espaces « réussis », c'est-à-dire favorables au bonheur ? Voilà ce qui a de l'intérêt. »

IL NE FAUT PAS RESIDENTIALISER

a) Pour préserver la richesse de l'organisation de cette dalle haute, l'architecte l'a conçue comme un véritable espace public, fréquenté par toutes et tous.



La promenade, linéaire et courbe, relie les espaces de rencontre



Placette



Géométrie de l'aménagement de l'espace public.



La dalle haute est un espace sécurisant pour tous les enfants du quartier. Vue sur l'îlot 4.

S'il y a bien une chose que Renée a proposé avec conviction c'est de rendre public ce cœur d'îlot d'en faire un lieu de sociabilité, de promenades, sécurisé pour les jeux d'enfants. C'est un lieu idéal pour les fêtes de quartiers, pour les réunions d'habitants et pour des repas de voisins. Son tracé se dilate en espaces de rencontre et se resserre pour la promenade et la diversité des flux, la géométrie mêle les courbes des jardinières aux triangles des vides sur la galerie.

b) Pour maintenir la mixité des fonctions et ne pas réserver ce lieu à une seule desserte de distribution de logements

L'architecte était partisane d'une mixité des fonctions, en consultant l'historique du projet, elle aurait souhaité des commerces au niveau 1, cohabitant avec les logements, mais sa proposition n'a pu être retenue. Pour elle, la seule fonction logement est réductrice.

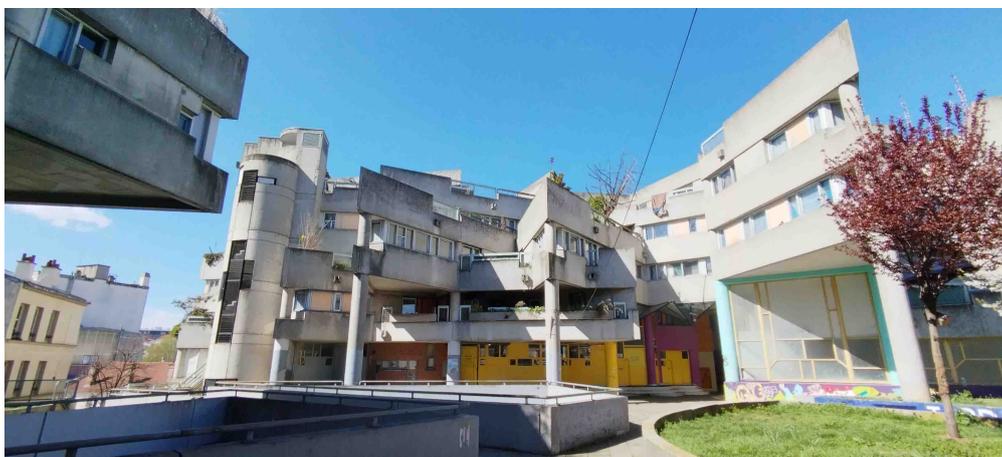
Les équipements et la salle de quartier y ont toute leur place. En fermant ce cheminement, le projet soustrait de l'espace public et de la vie sociale aux habitants, en le réservant uniquement à la fonction logement, le contraire de ce que voulait l'architecte.

Les flux sur la dalle sont variés : habitants, utilisateurs de la Maison Jaune et des équipements : Objectif Emploi, Maison des Assistantes Maternelles (MAM), Crèche et Radiologie. C'est bien plus agréable pour le public, qui fréquente ces équipements avec des enfants, de pouvoir déambuler en sécurité.

C'est aussi ce que pensait Henri Lefebvre : « *Tant il est vrai que « l'habitat » ne constitue pas la ville et qu'elle ne peut se définir par cette Fonction isolée ...* » et « *L'Etat et l'Entreprise cherchent à accaparer les fonctions urbaines, à les assumer et à les assurer en détruisant la forme de l'urbain* ».

c) Pour continuer à découvrir l'architecture de Renée Gailhoustet et percevoir des échelles et des ambiances différentes

Du cœur d'îlot au niveau 1, le promeneur peut contempler le déploiement d'une composition architecturale étonnante et sculpturale des façades. Comme l'écrit l'architecte : « *Parcours et bâtis se coordonnent et s'entrecroisent supprimant l'image d'une ville à deux faces, maquillée côté rue, négligé côté cour* ».



Balade ouverte aux flâneurs dans l'architecture de Renée Gailhoustet.
Cheminements, placettes, verrières, vides sur la galerie commerciale



Le cheminement serpente entre placettes, verrières, vides sur la galerie commerciale.

C'est aussi la découverte d'ambiances différentes, du passage de la galerie à la dalle haute en comprenant que cette architecture réserve des surprises. Comme l'écrit si bien l'architecte dans son livre, *L'éloge du logement* : « *Au niveau des jardins qui surplombent les commerces, l'échelle de la ville change brusquement, ... le bâti s'amenuise et s'aère, la ville est calme. Le changement de niveau joue le même rôle que le brusque passage entre rues et cours intérieures, ouvertes mais protectrices, dans un quartier comme l'ancien Belleville* ».

Nous nous sommes promenés sur l'ensemble de ce cheminement haut, qui permet de parcourir une partie du centre-ville. Il est très agréable de déambuler dans ces 3 cœurs d'îlot à l'architecture différente, en découvrant les systèmes de distribution des logements, en particulier celui de l'îlot 4 de Francis Gausse, intermédiaire entre le collectif et la maison individuelle, se faisant sur deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Nous avons échangé avec des habitants qui préfèrent traverser, par la dalle haute, cette partie du quartier.



Le chemin permet de découvrir l'architecture de l'îlot 4 ...



... et celle de l'îlot 9.

d) Pour continuer à percevoir le paysage synoptique de la ville

Renée Gailhoustet avait participé à Ivry à « un observatoire de la ville » du haut d'une de ses tours, elle avait bien compris que la ville se perçoit à différentes hauteurs de survols. Comme elle le formule dans son livre, *Les racines pour la ville* : « *En avion, chacun a éprouvé le bonheur des survols, celui de retrouver au-dessus d'un palais ou d'un estuaire le souvenir d'images scolaires, l'irrésistible impression de saisir la vérité des paysages et des villes* »

C'est ce que permet la promenade haute des 3 îlots. Le regard du promeneur peut balayer la ville du dessus, en partant de l'îlot 9 avec la vue sur la rosace de la Basilique, la rue courbe Jean-Jaurès, le Chemin des Poulies, la place du Caquet, le Marché, la Maison des Arbalétriers, pour terminer sur les boulevards du tramway Félix Faure et Sadi Carnot. C'est cette lecture panoramique étonnante de la ville à vol d'oiseau qui est offerte à toutes et tous, sur ce cheminement qu'il faut maintenir public.



Rue courbe Jean Jaurès



De la passerelle au-dessus du Chemin des Poulies



Vue sur la Place du Caquet



Vue sur la flèche de la Basilique



Vue sur le marché



Vue sur la Halle



Vue sur la Maison des Arbalétriers



Vue sur les boulevards F. Faure et S. Carnot

Dans les villes, l'engouement est certain, pour percevoir la ville au loin, à partir d'un point haut ou du clocher des églises. Comme l'évoque Victor Hugo dans notre Dame de Paris, il invite son lecteur à monter sur la cathédrale, excellent belvédère pour contempler la cité médiévale « *le regard se perdait longtemps à toute profondeur dans ce labyrinthe, où il n'y avait rien qui n'eût son originalité, sa raison, son génie, sa beauté, ...* »

e) Les passerelles d'accès aux îlots 9 et 4 risquent d'être démolies, comme il est indiqué par un trait jaune sur le plan 12, non seulement la dalle serait fermée au promeneur, mais les habitants des trois îlots seraient isolés les uns des autres.



Accès îlot 4
Le portillon est toujours ouvert



Accès îlot 9

Pourtant dans leur projet, les architectes des 2 îlots 4 et 9, ont exprimé leur conviction de cette organisation urbaine, par la rue haute et par la perception de la ville vers le bas.

Tour à tour ils s'expriment,
Francis Gausse pour l'îlot 9 :

« Ici c'est le lieu privilégié de l'habiter : quelque peu à l'écart du tumulte de la cité c'est une succession de passages, de cours, d'impasses, de venelles tortueuses se faufilant entre les murs des jardins privatifs. Par endroits des échappées sur la ville, où serpentent des ruelles d'où l'on découvre des lointains, d'où le regard plonge vers le marché, prend en enfilade le boulevard. »

Jean et Maria Deroche pour l'îlot 4 :

« Notre projet est desservi par un jardin haut qui digère le volume de l'hypermarché, ... sur lequel on a reconstitué un paysage artificiel. Il y a des points de vue sur la Basilique, pour la voir dans son axe. Le long de la galerie les logements sont distribués individuellement par une entrée et une petite cours ».

Et Henri Lefebvre de conclure dans son livre « Révolution urbaine » :

« Si la ville se donne toujours en spectacle à elle-même du haut d'une terrasse, d'un clocher, d'une colline, d'un haut lieu, ce n'est pas parce que le spectateur perçoit un tableau extérieur à la réalité c'est parce que le regard rassemble. Il est la forme même de l'urbain révélée.

Tout se passe dans la réalité urbaine comme si tout ce qui la compose pouvait se rapprocher encore et toujours plus

Ainsi ce conçoit l'urbain ainsi se perçoit-il, ainsi se rêve-t-il confusément »

Nous terminons sur la fermeture de la dalle haute, avec le point de vue d'une habitante :

"La résidentialisation porte atteinte à nos usages quotidiens et ce n'est pas rien, ce n'est pas un détail, elle attaque la tranquillité des parents qui ne pourront plus laisser leurs enfants emprunter la dalle et les passerelles pour rejoindre leurs écoles en toute sérénité, empêche les voisin-es des îlots attenants de venir nous retrouver en circulant sur dalle comme depuis toujours, nous prive du passant-e-s, du flâneur qui emprunte la dalle, en liberté, en bienvenu-e, ça casse nos vies, ça attaque nos libertés, ça nous impose des chemins, ça contrôle, ça se mêle de notre intimité sans qu'on ait rien demandé et ça méprise notre avis quand on le donne."



Fresque des habitants rue Auguste Blanqui

f) Le principal dysfonctionnement sur la dalle haute est l'absence d'entretien

Au cours nos déambulations dans l'îlot, nous n'avons pas constaté une dégradation telle qu'elle est décrite dans le diagnostic pour justifier le projet du NPNRU, mais plutôt un sérieux état d'abandon du bailleur, Plaine Commune Habitat. Par exemple au niveau 1 du chemin piétonnier, il n'y pas de remise en état de l'éclairage, ni d'entretien des revêtements de sol avec des dalles cassées non remplacées, pas de luxuriante verdure dans les jardinières, nous avons pu observer la différence d'entretien avec les cheminements des îlots 4 de Jean et Maria Deroche et 9 de Francis Gaussel.

Est-ce normal que le bailleur ne réagisse pas face aux dégradations ?

Plaine Commune Habitat laisserait-il se dégrader cet îlot pour justifier les travaux du NPNRU ?

Comment l'éclairage public imaginé par Guy Naizot et Eva Samuel a-t-il pu être déposé et non reposé ? Cela illustre bien le peu de considération des gestionnaires pour cette architecture. Par contre du côté de l'îlot 9 un effort a été fait afin de respecter la forme du socle des luminaires.



Luminaire d'origine
Créé par Guy Naizot et Eva Samuel



Luminaire remplacé
Ilot 8



Luminaire Ilot 4
mieux intégré

Les habitants nous ont indiqué que cet espace avait été plutôt bien nettoyé et encore en bon état avant les travaux d'étanchéité de 2017, depuis il a été laissé à l'abandon. Nous avons lu un courrier du Collectif de septembre 2017 dans lequel PCH était interpellée pour la dégradation de la dalle.

Le bailleur et Plaine Commune, sont les seuls responsables de cette situation. Les dégradations datent des travaux d'étanchéité en 2017, qui ont entraîné l'arrachage des plantes et la destruction de l'éclairage public. Tant au niveau 1 qu'au rez-de-chaussée, que soit PC ou PCH qui entretiennent, c'est sale.



Rez-de-chaussée mal entretenu



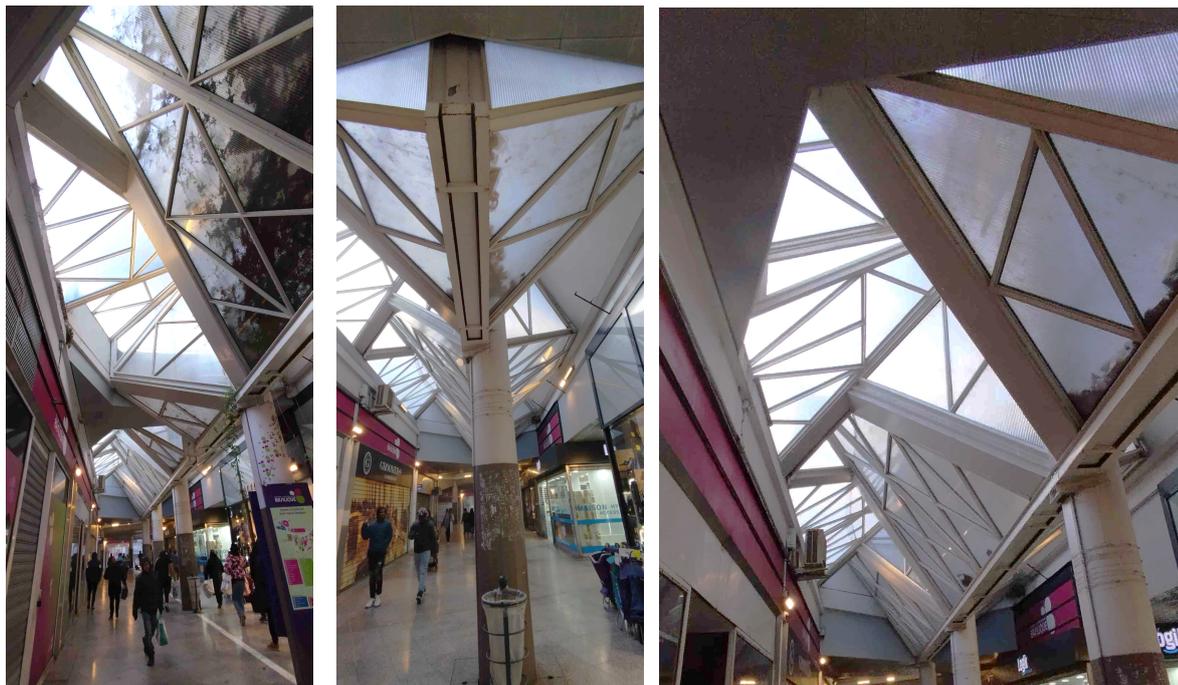
Niveau 1 mal entretenu

D'autre part, PCH ne cherche pas à embellir le cadre bâti, en incitant les locataires à végétaliser les clôtures des jardins privés plutôt que de les bâcher. L'immense potentiel végétal de cette architecture n'est pas mis en valeur, ce concept de colline en ville n'a pas été compris. C'est la raison pour laquelle dans ce genre de diagnostic, l'architecture est rendue responsable, par ses détracteurs, du manque d'entretien, de l'insécurité, ou d'autres dysfonctionnements. C'est simplement pour justifier le projet du NPNRU, alors que les responsables, sont les services défaillants qui ne jouent pas leur rôle.

2.3.3 LA DEPOSE DES VERRIERES

Le lien visuel entre la promenade haute et la galerie se fait par des vides et des verrières, afin d'apporter de la lumière en rez-de-chaussée.

Les très belles verrières du niveau 1 risquent d'être dénaturées par la dépose des vitrages. Le projet est présenté comme une amélioration de la ventilation de la galerie commerciale. Les verrières étant implantées aux pieds des immeubles des logements il est curieux que des sorties de ventilation soient proposées sous les fenêtres. Ces verrières jouent un triple rôle volumétrique essentiel dans l'architecture de ce cœur d'îlot.



Une cascade de verre éclaire la galerie.



Les verrières participent à la volumétrie des façades.
Comment imaginer ces volumes sans vitrage ?



Illustration de la richesse du vocabulaire

- a) Elles enrichissent le vocabulaire** formel des façades du niveau 1 et de la galerie
Il serait question de conserver la seule structure des verrières, ce qui est absurde, une verrière est un ensemble, sans vitrage elle devient une ossature qui n'a aucun sens.
 - b) Elles créent une protection** entre l'animation du rez-de-chaussée et les fenêtres des logements
 - c) Enfin elles abritent la galerie** commerciale de la pluie.
- LES VERRIERES DOIVENT ETRE CONSERVEES DANS LEUR ETAT D'ORIGINE.**

2.3.4_ LA MODIFICATION DU CHEMIN DES POULIES

Un élargissement du Chemin des Poulies est demandé en rez-de-chaussée du côté du commerce BAO.

IL FAUT S'OPPOSER A L'ELARGISSEMENT DU CHEMIN DE POULIES

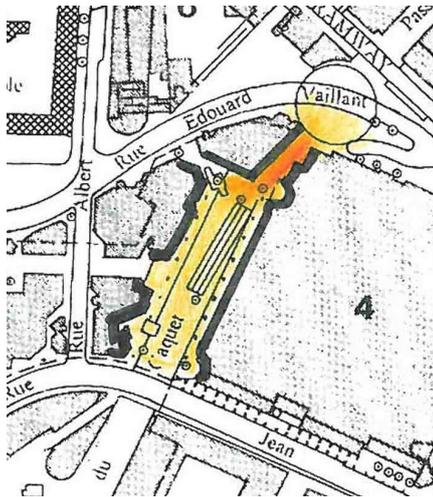
a) Pour préserver le passage Edouard Vaillant et l'escalier de Marc Charpin

Cet élargissement aurait pour conséquence la démolition du passage pour récupérer la surface commerciale perdue à cause de l'élargissement du Chemin des Poulies.

C'est toujours la même constatation, l'intérêt des commerçants est préservé aux dépens du Patrimoine et contre l'avis des habitants.

b) Pour préserver la richesse du vocabulaire urbain

Le profil du Chemin des Poulies rappelle celui d'une ruelle médiévale ; son raccord sur la place du Caquet, évoque celui des ruelles étroites qui ouvrent sur une large place comme dans les villes italiennes. L'entrée dans l'îlot 8 par ce Chemin est subtile et introduit un type d'accès différent et plus intime comparé aux autres du côté de la Place du Caquet et de la rue Jean Jaurès. L'insertion au site existant est très bien traitée, le chemin au tracé linéaire se raccorde géométriquement à celui du large mail planté du Chemin des Poulies existant au nord.



Le profil du chemin des Poulies rappelle les rues médiévales



Schéma de Camillo Site
Vicence, Piazza dei Signori



Entrée par le chemin des Poulies.



A la sortie du chemin, la vue s'ouvre sur la place du Caquet.



Prolongement du chemin des Poulies avec le chemin existant



Entrée du chemin par la place du Caquet.

2.3.5 LE RETOURNEMENT DES HALLS SUR LES RUES

Il est proposé de généraliser l'accès de tous les halls sur les rues, (indiqué sur les plans 12, 14 et 23). L'accès des halls sur les rues, la disparition des porches avec les escaliers, tout ce projet du NPNRU, bien évidemment est à l'opposé de ce que voulait l'architecte, à savoir des flux mêlant les pratiques piétonnes de la rue. Quelle image réductrice de la Ville proposée par ce projet alors que pour Renée Gailhoustet, au contraire c'est le mélange des flux qui crée une ville riche.



Plan qui présente tous les halls retournés sur les rues Edouard Vaillant et Auguste Blanqui

Comme elle l'écrivait : « l'îlot constitue un relais entre l'ancien marché et le nouveau supermarché. Des rues intérieures traversent le bâtiment le passage du Saulger et celui de l'Ancienne Tannerie. Elles desservent les commerces et les logements qui les surplombent. A la monofonctionnalité d'un mail commercial, elles opposent l'image d'un parcours dans le bâti, multiplient les cheminements possibles entre les voies et les places alentour ». Archivari - 1987

IL FAUT MAINTENIR LES HALLS DANS LES PASSAGES

a) Pour préserver la richesse du maillage piéton

Les raisons de pratiquer ces cheminements sont multiples, accéder aux halls, aux commerces, flâner, prendre des raccourcis pour éviter le contournement de l'îlot et simplifier des parcours. Avec ce projet, les piétons dionysiens seraient privés d'un choix alternatif de déambulations.



Ces deux halls, 10 et 12 rue Auguste Blanqui, sont accessibles par la galerie et la rue

b) Pour ne pas créer les conditions d'une fermeture ponctuelle de la galerie

Sur les plans, les halls des 10 et 12, rue A. Blanqui donnant sur les passages sont déplacés sur la rue. Les passages semblent ne pas être fermés. Mais avec le retournement de ces deux halls, sachant que les commerçants sont demandeurs d'un accès des halls des logements par l'extérieur, le risque de fermeture ponctuelle par des grilles de la galerie est réel dans le futur, la nuit ou le dimanche. La galerie ne serait plus alors une vraie rue toujours ouverte aux piétons telle qu'elle a été imaginée par l'architecte. Le maintien des accès aux halls dans les passages serait un signe de résistance à une future fermeture de la galerie.

c) Pour ne pas séparer les flux piétonniers en fonction de leur usage

Cette proposition illustre une distinction des flux piétonniers, entre l'accès aux halls et l'accès aux commerces, c'est une vision fonctionnaliste simpliste de la ville. Ce qui est confirmé dans la convention ANRU sur Saint-Denis p 26 : « Distinguer les flux passants des flux résidentiels par l'apaisement des rues, le développement des mobilités douces et l'autonomisation des îlots ». C'est un thème récurrent de l'ANRU concernant la simplification de la trame viaire. Le principe était le même à la Maladrerie, dans le NPNRU, les passages couverts, devaient être fermés, résidentialisés pour n'être utilisés que par les locataires pour accéder à leur hall, le projet a été annulé, suite au refus des habitants.

d) Pour ne pas imposer aux habitants un seul accès par les rues Edouard Vaillant et Auguste Blanqui

Les dysfonctionnements des deux rues sont bien identifiés par les habitants. Ces voies sont toujours sales, mal entretenues, les trottoirs sont toujours encombrés de containers et des camions stationnent sur toute la longueur de la voie les jours de marché. La perspective 14 représente une requalification de la rue Auguste Blanqui assez séduisante pour justifier le retournement des halls mais le marché n'étant pas déplacé, les dysfonctionnements persisteront les jours de marché. Les façades donnant sur cette rue sont les arrières aveugles des commerces. Les habitants préfèrent accéder à leur hall par le mail qui est plus agréable et plus calme. Il faut leur laisser ce choix d'accès par la galerie ou par les rues, ce qui ne serait plus le cas en cas de fermeture de la galerie.

PROJET DE RÉNOVATION
DU CENTRE-VILLE
DE SAINT-DENIS

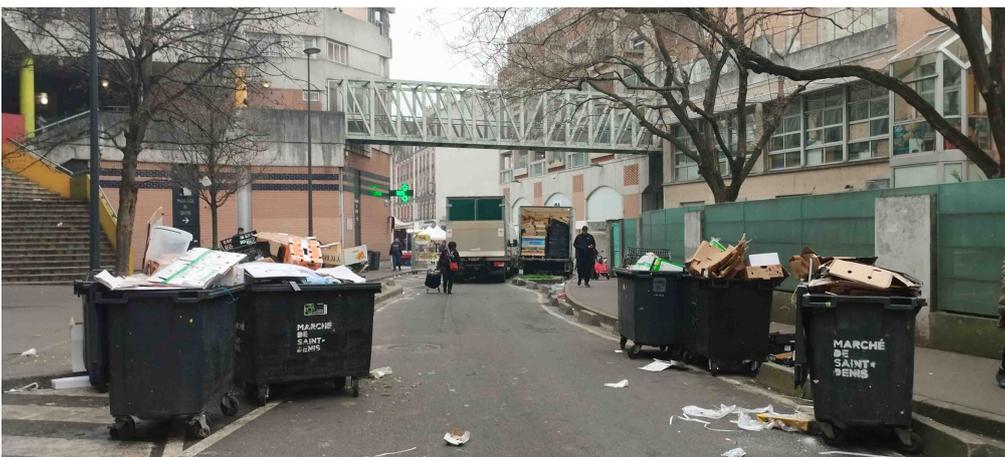
Requalification de la rue Blanqui



- Retournement des halls sur la rue Blanqui
- Amélioration thermique et sécurité incendie
- Agrandissement des locaux OM
- Suppression des recoins

Projet RVA

14



Rue Auguste Blanqui, containers entreposés.



Rue Auguste Blanqui
Les jours de marché



Trottoirs encombrés

Cette réalisation est un bel exemple d'intégration des commerces en ville, ces passages publics sont des appels offerts au piéton pour rentrer du quartier à l'entour vers les commerces et des échanges visuels de la galerie vers le centre-ville.

Nous comprenons bien qu'il faille composer avec tous les acteurs du projet dans la démarche de la rénovation mais la priorité absolue est le respect du patrimoine et le respect de l'avis des habitants. Ce qui n'est pas le cas dans le projet présenté. Par exemple, que les commerçants aient un avis sur leur commerce, personne ne le conteste, mais ils ne peuvent être les seuls à décider du statut de la galerie commerciale, car c'est un espace public. Pour le moment seul l'avis des commerçants et des élus, en accord avec l'ANRU est pris en compte. Ni l'avis des habitants, ni l'avis des défenseurs du patrimoine, que sont les architectes de la rénovation du Centre-Ville et les personnalités extérieures qui se sont tous exprimés contre, ne sont pris en considération pour faire évoluer le projet proposé.

A PROPOS DES DECLARATIONS DE MATHIEU HANOTIN EN MAI 2021 INTRODUISANT LES DIRECTIVES DE L'ANRU SUR LE PROJET DE RENEE GAILHOUSTET SUR LA RESIDENTIALISATION

Mathieu Hanotin dans sa présentation, semble comprendre au début la philosophie du projet, mais la fin montre qu'il n'en est rien :

« En fait il faut revenir aux origines du projet de Renée Gailhoustet. Elle avait conçu ce projet de circulation urbaine haute parce qu'en bas c'était l'étage de la bagnole partout. Il y avait très peu de place pour respirer pour le public, ou circuler, donc l'idée c'était d'outre passer cette réalité d'en bas et de recréer un espace viable en haut. La confrontation à la réalité, vous en conviendrez, ne s'est pas passée dans ce cadre-là et par ailleurs depuis la piétonisation du centre-ville rend encore plus inopérant, encore plus inutile, l'idée du dédoublement pour les

piétons entre le haut et le bas. »

Au contraire, dans cet îlot ce sont des ambiances multiples qui s'offrent au piéton suivant son positionnement en bas ou en haut. Ainsi tout l'intérêt est de maintenir cette richesse des espaces et de conserver cet espace public dédoublé.

Continuons, sur la résidentialisation : *« Qu'est-ce que cela veut dire la résidentialisation ? C'est extrêmement simple : ça veut dire qu'on va supprimer les passerelles, qu'on va supprimer tous les escaliers d'accès à la dalle. On ne pourra plus monter sans y être invité sur la dalle, soit parce qu'on ira chez quelqu'un, soit parce qu'avec modulo cette capacité de visite que j'ai évoqué tout à l'heure dans un cadre organisé qui pourra être soit pour des architectes soit par un office de tourisme dans un cadre à déterminer potentiellement, mais qu'on ne puisse plus monter et descendre comme on le faisait avant ».*

La déclaration de Mathieu Hanotin est stupéfiante quant au contrôle du cheminement haut. Ainsi ne seraient autorisés à des visites programmées que les architectes et les touristes. Cette déclaration est inquiétante concernant la Ville future qui se profile. Ce projet de résidentialisation est une sorte de ségrégation et de destruction programmées de l'espace urbain.

L'ARGUMENT SECURITAIRE UTILISE POUR JUSTIFIER LA RESIDENTIALISATION

Avec l'argument sécuritaire avancé par l'ANRU pour fermer, on perçoit les « conseils » de la police, ce que confirme l'ANRU dans la Convention ANRU, p 18 *« Les services de police ont également été intégrés à la démarche projet, notamment en rendant leurs avis sur l'opération de résidentialisation au Centre-ville / Basilique de l'îlot 8 visant à la privatisation d'un espace public dont la gestion est aujourd'hui difficile. »* Cette problématique sécuritaire date également d'un rapport des polices de 2015 et rejoint l'obsession de fermer les cheminements hauts. Pourtant, les habitants nous assurent qu'il n'y a plus de deal, plus le moindre problème de sécurité sur la dalle, le seul problème qui subsiste est l'absence d'entretien qui révèle l'abandon et le désintérêt des services. Il faut rappeler que 63% des habitants se sont opposés à la résidentialisation au cours des enquêtes. Si ce cheminement haut était fermé, il serait très isolé, favorisant les squats et les trafics. L'ANRU ne tire aucun enseignement des dysfonctionnements provoqués par les résidentialisations créées au cours de l'ANRU 1 et ne comprend pas que les circulations doivent restées fluides et sans cul-de-sac.

LE RISQUE DE VENTE A LA DECOUPE

Si une résidentialisation se concrétisait, les habitants pourraient être très inquiets concernant de possibles ventes à la découpe, sous prétexte de mixité sociale. Les habitants de l'îlot 8 ont bien compris ce danger. Et ce d'autant plus que, toutes les expériences de mixité des statuts d'occupation ont montré leur innocuité depuis 50 ans. Dans les quartiers de statuts mixtes, par exemple les villes nouvelles, la population est la même, dans les copropriétés et les logements sociaux. Donc la mixité n'est qu'un prétexte pour simplement masquer la raison fondamentale qui est l'introduction du marché immobilier dans ces quartiers. En fait il faut remplacer des locataires passifs par des propriétaires actifs qui achètent et vendent leur logement, des acteurs du marché du logement. Pour l'ANRU et l'état, la ville doit être un marché et non pas simplement un lieu de vie.

Notre remarque est confirmée par ce que dit Mathieu Hanotin sur la vente à la découpe :

« Aujourd'hui les choses sont plus complexes, à défaire et à refaire, qu'à faire à l'origine. Aujourd'hui il n'y a pas d'orientation qui vise à dire on va vendre à la découpe 30% des

logements, etc. On regarde toutes les options, sans en exclure une particulièrement, qui pourrait nous permettre de travailler effectivement à une meilleure mixité sociale. Ça peut et ça doit se faire bien sûr au sein du bloc du logement social, et puis on peut éventuellement regarder d'autres possibilités ». Tout son discours montre l'absence de résistance pour ne pas dire la complicité de l'élu face à la pression pour mettre en œuvre une politique néfaste pour les habitants et pour le patrimoine d'architecture sociale, chèrement acquis.

LE CHANGEMENT DE POPULATION SOUS PRETEXTE DE MIXITE SOCIALE

Cette question est présentée comme une action de résidentialisation. C'est l'un de ses thèmes favoris de l'ANRU. Résidentialisation veut dire fermeture et privatisation des espaces à l'origine publics. D'un point de vue foncier, les espaces publics avec leurs bâtiments sont résidentialisés, sous prétexte sécuritaire, pour une vente progressive à la découpe, le but étant de redonner sa place au marché immobilier dans les territoires du logement social. Il faut que le bâtiment offre un aspect de résidence afin de devenir un produit attractif pour les promoteurs. Ainsi à l'îlot 8, du fait de son statut public, la dalle piétonne haute est un obstacle à la marchandisation de l'espace. Tous les projets de l'ANRU s'attaquent au logement social en réduisant leur nombre dans les quartiers historiquement ouvriers, c'est une façon de chasser au loin les foyers modestes au profit des propriétaires présumés plus aisés, ce que l'ANRU appelle instaurer « une mixité sociale » mais nous constatons qu'elle ne peut être qu'illusoire.

Confirmé par Mathieu Hanotin sur la mixité sociale : *« Est ce qu'il y a un enjeu de mixité sociale dans la ville du haut ? Clairement oui. Aujourd'hui dans la ville de l'étage quand on prend tous les îlots on est sur du 100 % de logement social. Ce n'est pas normal, et d'ailleurs je dois dire ce n'était pas le projet de Renée Gailhoustet initié dans les années 80, j'ai repris les intentions de son projet, je l'ai fait ressortir pour le retravailler, c'était un quartier mixte, à 50-50, 50 % logement social, 50 % d'habitat privé traditionnel. C'est donc un projet qui a été dévoyé dès son origine »*

Mathieu Hanotin évoque son regret d'avoir 100% de logements sociaux dans cet îlot de 180 logements. Phrase qui suggère une mutation possible de cet îlot. ». (Il y a ce commentaire absurde concernant la programmation que Renée Gailhoustet n'aurait pas respecté le programme de 50% de logements sociaux et 50% de logements en accession, comme si c'était l'architecte qui établissait le programme et pouvait le modifier).

La Convention de l'ANRU p 27 le confirme : *« Privilégier un habitat à échelle humaine. Le quartier est exclusivement constitué de logements sociaux homogènes par leur forme architecturale et urbaine. Le projet prévoit une importante intervention sur le bâti dans l'objectif de retrouver une échelle urbaine plus vivable*

SUR LE DESENCLAVEMENT

Concernant le désenclavement des quartiers toujours rappelé dans les textes des Conventions, il est écrit pour Saint-Denis p 16 : *« Le quartier Centre-ville souffre d'un manque de lisibilité et d'un relatif enclavement que la simplification des circulations et l'amélioration des liens entre le quartier et son environnement devraient contribuer à résoudre. »* C'est vraiment contradictoire, s'il est diagnostiqué un léger enclavement, le NPNRU ne l'aggrave-t-il pas sur l'îlot 8 en proposant la démolition et la fermeture ?

A PROPOS DE LA CO-CONSTRUCTION et la CONCERTATION

Ces contestations des habitants portent sur le fonctionnement de l'ANRU et sur le manque de concertation.

Pourtant les textes de l'ANRU sont clairs :

« La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maitres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain ...

Les projets présentés sont issus d'une démarche ambitieuse de co-construction menée auprès d'un grand nombre d'habitants, allant bien au-delà des modalités fixées par le cadre de la concertation réglementaire et associant à chaque étape les partenaires.

Les projets présentés sont donc le fruit d'un travail régulièrement discutés lors d'instances d'arbitrage intermédiaires auxquelles l'ANRU et l'Etat étaient présents...

Ainsi, le programme des projets intègre les réponses aux attentes et remarques des habitants, recensés et compilés tout au long de la démarche de co-construction. »

Il faut croire que la co-construction sur le NPNRU à l'îlot 8 ne s'est pas déroulée correctement puisque le Collectif a engagé une procédure. Une requête a été enregistrée le 13 décembre 2023, visant l'annulation de la Convention de rénovation urbaine de Saint-Denis cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU signée le 14 décembre 2022. La phase de la co-construction est illusoire sur l'îlot 8 (comme à la Maladrerie où elle n'a pas eu lieu, alors que l'ANRU a publié la convention en octobre 2023 avec un projet bien détaillé sans qu'aucune co-construction, ni concertation de l'ANRU n'aient eu lieu, elle aura lieu en 2025 !). En 2018, les habitants de l'îlot 8 avaient exprimé leurs fortes critiques du projet du NPNRU, prises en compte par les élus, mais en 2021, la nouvelle municipalité a remis en cause tout ce qui avait été partagé avec les habitants. Nous savons très bien que ces phases de co-construction / concertation prévues dans les textes ne sont pas appliquées. Nous avons pu le vérifier avec le Collectif national «STOP DEMOLITIONS», même dans le cas d'un embryon de concertation, l'avis des habitants n'est pas respecté. Le Collectif de l'îlot 8 nous a indiqué que les habitants se sont prononcés contre la résidentialisation de la promenade haute à deux reprises :

1) Une première enquête en 2018 organisée par le Collectif avec 5 réponses pour la résidentialisation sur 102 réponses, le reste étant contre.

2) Une deuxième enquête organisée par Trame Urbaine indiquant l'opposition à la résidentialisation, à 63% contre.



Banderole des habitants – mars 2025

Mais le projet est maintenu, présenté le 16 décembre 2024, il ne tient pas compte de l'avis du Collectif et des habitants de l'îlot 8, puisque sur le plan rien n'est modifié : démolition, résidentialisation, simplification de la trame viaire avec la fermeture des passages, sont bien représentées en plan et indiquées dans la légende. Les habitants se demandent pourquoi des vraies co-construction concertation ne sont pas organisés, pour récolter les avis, et élaborer avec eux le projet, en intégrant leur remarque.

Pour les habitants, le projet est présenté trop parcimonieusement, ce qui rend difficile la compréhension de l'ensemble et ne permet pas aux habitants de s'exprimer sur le projet d'ensemble.

Pourtant Mathieu Hanotin indique bien dans sa présentation de l'ANRU du 15 mai 2021 :

« Dans la présentation, ça se fera avec les habitants, ça ne se fera pas contre les habitants, c'est une tâche qu'accomplira PCH dès qu'on aura statué au mois de juillet sur les grands principes d'aménagement »

LES LOGEMENTS

L'organisation singulière des logements de Renée Gailhoustet, dans toutes ses opérations, a toujours fait l'objet de remarques. Mais c'est précisément la singularité des plans des logements qui en fait l'aspect exceptionnel de l'architecture.

Ainsi pour les logements, le Collectif nous a indiqué que l'architecture des logements ne sera pas modifiée

Reprenons ce que dit Mathieu Hanotin sur la forme des logements :

« Sur le statut des habitations : aujourd'hui on est sur du 100 % logement social, à l'étage, et on va dire on a même quelques difficultés à louer des logements, qui sont fort peu attractifs, pour des raisons qui sont connues qui ont des formes qui sont un peu biscornues, de certains logements, qui sont peu adaptés ... »

C'est toujours le même argument, ressassé sur l'étrangeté de ces logements, des pièces en triangle pas meublables, etc... C'est pourtant ces caractéristiques qui font que cette architecture est remarquable et cette riche géométrie de l'architecte qui crée ce « miracle architectural » évoqué par Bénédicte Chaljub. Concernant la réhabilitation intérieure, nous espérons que les chambres dites ouvertes ne soient pas toutes fermées. Souvent positionnées en prolongement du séjour, elles étirent sa volumétrie.

Si les locataires ont fait des travaux de fermeture, ils doivent remettre le logement à l'identique en partant.

Par contre il faut être vigilant par rapport aux grands logements car la tentation des bailleurs est forte, dans le but d'avoir des loyers plus élevés, de passer un grand P3 en petit P4, parfois en implantant une chambre en plein milieu du séjour, ce qui le dénature profondément.

C'est précisément la singularité de cette architecture qui provoque des réactions très touchantes sur le vécu dans un logement de l'îlot 8.

Comme le décrit le témoignage suivant :

« Pas un mur parallèle, une chambre en triangle, très peu de portes, des terrasses, une intimité préservée malgré le caractère collectif du logement et voilà ta conception de l'espace et des volumes qui vacillent, qui s'imprègne d'années en années, voilà que cette Zac familière est devenue vaisseau de béton aux mille fenêtres quand tu la regarde au loin. Quand je suis entre quatre murs dans un appartement traditionnel c'est devenu étrange, tu réalises alors : ta norme a basculé, ta maison t'a changée c'est incroyable, tu ne pourrais pas vivre ailleurs après cela... elle a vraiment bien réussi son coup Mme Gailhoustet ! »

EN CONCLUSION

Renée Gailhoustet a projeté dans cette réalisation sa vision avant-gardiste de la ville, humaniste, inventive, et généreuse, qui ne peut subir des modifications absurdes sous forme de démolitions, de fermetures et de résidentialisation.

Elle l'écrit dans *Des racines pour la ville* « *la ville qu'il serait raisonnable et décent de construire se profile, ville des relations et de la liberté d'usage, ville des réseaux et non des axes triomphaux, ville sans ghettos ni grillages. Elle saurait exprimer et rendre familier ce qui est disponible pour tous sans craindre rapprochements et interférences, puisqu'elle est notre sort commun et le lieu où s'exerce notre savoir-vivre.* »

Il faut tout faire pour protéger ces formes urbaines qui apparaissent de plus en plus exceptionnelles comparées à la pauvreté architecturale proposée aujourd'hui, absente de toute pensée originale. C'est une architecture d'avenir, un rêve de ville et un magnifique cadre de vie pour les habitants. Il faut mobiliser toutes nos forces pour rénover l'îlot 8 dans son état originel. Il est une référence pour les citoyens, les étudiants, les architectes, les décideurs, attestant qu'il est possible de penser et construire la Ville autrement.

Comme l'écrivent :

Claude Parent,

« *La ville doit être une montagne...un pont enjambant la nature.*

La ville doit être paysage... poème bâti...praticable de la liberté.

La ville c'est le rêve de l'homme. »

et Jacques Derrida,

« *Même si vous imaginez ou inventez quelque chose qu'il est impossible de construire aujourd'hui, qu'il s'agisse d'un discours ou d'un dessin, le fait de l'avoir écrit ou dessiné peut avoir un effet sur ce qui va être construit à l'avenir. Donc, il ne faut pas renoncer à l'utopie ou aux projets abstraits, impossibles. La seule invention possible n'est-elle pas, finalement, l'invention de l'impossible ?* ». L'architecture de Renée Gailhoustet ne représente-t-elle pas, pour nous les habitants, « *l'invention de l'impossible* » ?

Katherine Fiumani et Gilles Jacquemot,

Architectes – Urbanistes

Membres de Jardins à Tous les Etages - jardinsatouslesetages1995@orange.fr

Membres du Collectif des habitants et des associations de la Maladrerie - contact@maladrerie.org

