

DOS AU MUR

Été 2013 #2

Infos, analyses et critiques
sur la rénovation urbaine en Seine-Saint-Denis

AUDIENCE TGI SAINT-DENIS, UN LUNDI DE FÉVRIER 2013

Quand les galères de logement conduisent au tribunal...

Une famille locataire d'un appartement à Pierrefitte est assignée par les propriétaires pour loyers impayés. Les propriétaires n'ont bien sûr pas pris la peine de venir et sont donc représentés par leur avocate. Celle-ci explique la situation à la juge : « À l'origine, ce logement disposait d'un bail précaire, à 500 euros par mois. L'année passée, des travaux ont été effectués, augmentant ainsi le loyer à 650 euros par mois. Les locataires ont refusé de payer cette augmentation pendant un certain temps, et depuis les quatre derniers mois, ils ont même complètement arrêté de payer leur loyer. » Selon les dires de l'avocate, la somme des impayés s'élèverait à 8000 euros.

L'avocate feint d'être conciliante : « Je ne suis pas opposée à des délais de paiement, mais dans ce cas il faudra compter 350 euros par mois, en plus du loyer ! ». Cela ne l'empêche d'ailleurs pas de solliciter l'expulsion. Elle en profite également pour humilier un peu plus la locataire, en employant un ton condescendant : « Madame A. n'a même pas été capable de me fournir les quittances de loyer, comme je lui ai pourtant demandé. »

Suite à ça, Mme A. a enfin le droit de s'exprimer. En colère, elle explique qu'elle n'est pas d'accord avec la somme annoncée par l'avocate. Elle affirme que les propriétaires ne sont pas réglos et qu'ils n'ont entrepris des travaux que de façon superficielle. Photos à l'appui, elle montre en effet à la juge que l'immeuble est très mal entretenu, que les parties communes sont laissées à l'abandon, à tel point que les locataires sont obligé-es de porter des bottes pour descendre à la cave, afin d'éviter de se faire mordre par les rats ! « Chez nous, il pleut dans la salle de bain ! Et il y a une trappe dans notre appartement qui ferme pas, et qui donne directement sur l'extérieur : j'ai peur pour mes enfants, tout le monde peut rentrer chez nous. On habite à Pierrefitte, pas dans le 16e... »

Alors voilà, si Mme A. et son mari ont entamé une grève des loyers, car c'est bien de cela dont il s'agit, c'est parce qu'ils considèrent qu'une partie du loyer devrait être

utilisée par les propriétaires pour faire de réels travaux, permettant d'améliorer leur quotidien dans l'immeuble. La réponse de l'avocate est dénuée de toute compassion : « Il n'y a eu aucune démarche administrative de la part des locataires, aucun courrier recommandé. » Comme si tout le monde était familier de ce genre de procédure.

Comme « solution », Mme A. propose de payer 100 euros chaque mois en plus du loyer, sur 24 mois, pour régler la dette. Mais elle est hésitante quant à la somme. Et c'est normal : le couple a trois jeunes enfants, elle est au chômage et son mari est camionneur. Ils vivent donc sur un seul salaire. Mais la juge ne lui laisse pas le temps de réfléchir plus longtemps. Elle fonce et conclut : « Décision rendue le 4 mars ».

La conclusion de Mme A. est bien plus humaine : « On peut pas laisser les gens vivre dans cette précarité et leur demander de payer. » Et pourtant, on dirait bien que si. D'ailleurs, rien n'est encore joué : il suffira d'un seul mois non payé pour ordonner l'expulsion de cette famille.

Plusieurs familles se sont succédées à la barre, après Mme A. Il est frappant de constater à quel point les histoires se ressemblent : la majorité des assigné-es est issue de milieux populaires, touchée par le chômage, et noire ou arabe. De là à parler de justice de classe et de justice raciste, il n'y a qu'un pas...

SOMMAIRE

AUDIENCE TGI SAINT-DENIS	P.1
50 RUE G. PÉRI : CHRONOLOGIE D'UN COMBAT	P.2
BIENVENUE AUX AUDONIEN.NE.S !	P.5
EXPULSIONS DANS LE QUARTIER DE LA GARE	P.6
LE CENTRE NAUTIQUE NE SE FERA PAS, MAIS...	P.8
QUI SOMMES-NOUS ?	P.8

LE COLLECTIF GUANTANAMO, 50 RUE GABRIEL PÉRI.
CHRONOLOGIE D'UN COMBAT FAROUCHE SUR FOND DE RÉNOVATION URBAINE.

GUANTANAMO... du plus effroyable, de l'inhumain, une prison loin de chez nous... mais suffisamment près pour qu'un collectif d'habitants dionysiens s'identifie à ces « combattants illégaux » par ses conditions de vie: *« Pourquoi on s'appelle collectif Guantanamo ? Ça fait dix ans qu'on a choisi ce nom, il est connu depuis longtemps, jusqu'à Paris. On vit ici comme les gens de Guantanamo, on vit dans la misère, on est maltraités. A Guantanamo, il y a de l'eau et des toilettes, nous on en a pas, même si on est libre de sortir. Il y avait de l'eau avant mais la mairie est venue la couper. Alors que tout le monde en a besoin »*

Guantanamo versus Saint-Denis : ce sont 25 habitants du 50 rue Gabriel Péri, ils vivent dans cet immeuble depuis plus de dix ans, travaillent, payent des impôts pour certains, s'impliquent dans la ville comme tout un chacun. Comme bon nombre d'habitants du centre ville ancien de Saint-Denis ils sont dans une extrême fragilité sociale et pécuniaire, sans-papiers pour beaucoup, vivent dans un immeuble insalubre.



Le centre-ville de Saint-Denis est la cible depuis 2009 d'un Programme de Rénovation, le PNRQAD (programme national de requalification des quartiers anciens et dégradés). Il s'agit pour les pouvoirs publics (Etat, Mairie, Plaine Commune) de requalifier socialement le centre-ville en prenant le prétexte de l'insalubrité réelle et subie par les habitants actuels pour mener une chasse aux pauvres organisée, puisque l'on rénove pour louer à plus offrant.

La gentrification des quartiers populaires est un processus lent et pernicieux qui relève de facteurs très complexes, lorsque la ville et l'Etat misent sur un programme aussi diablement efficace que le PNRQAD c'est pour accélérer la réussite de transformation sociale des quartiers.

Les habitants du 50 rue Gabriel Péri en font les frais actuellement, mais la liste des habitants dionysiens visés est longue... le PNRQAD fait son travail crasse de fourmis...

L'histoire de la lutte du 50 rue Gabriel Péri commence donc le **31 janvier 2013**, jour où séance tenante le conseil municipal intègre l'immeuble au PNRQAD.

Le **11 février 2013**, Stéphane Peu -adjoint au maire chargé de l'habitat, chantre de la rénovation urbaine et de la lutte contre l'insalubrité, et qui s'enorgueillit de vouloir éradiquer tous les squatts du centre-ville- signe l'arrêté de péril imminent pour le 50 rue Gabriel Péri.

La mairie n'a daigné contacter les principaux intéressés de ses diverses démarches.

Au même moment, dans la perspective de préparer une manifestation pour le logement à l'occasion de la fin de la trêve hivernale, des militant-e-s libertaires dionysiens de la CGA (coordination des groupes anarchistes) font le tour des immeubles menacés par le PNRQAD et rencontrent les habitants du 50 rue Gabriel Péri.

C'est là que le collectif se constitue, que la lutte prend forme.

Les habitants très lucides sur leur devenir, voyant l'expulsion arriver à très court terme, s'organisent. Dès lors d'avril à juin le collectif Guantanamo 50 rue Gabriel Péri multiplie les actions, les coups de pression, pour visibiliser sa lutte et obtenir un rendez-vous en mairie.

Le **6 avril** une première lettre est adressée au maire, les habitants demandent à être reçus autour des revendications suivantes :

- **l'ouverture d'un volet social pour tous les habitant-e-s de l'immeuble comme le préconise le PNRQAD.**

- **le soutien de la mairie pour les démarches auprès de la préfecture pour la régularisation des titres de séjour.**

Ils tiennent à ce que ces revendications soient prises en compte pour la totalité des habitant-e-s et souhaitent un dépôt collectif à la sous-préfecture des dossiers pour la régularisation.

A ce stade, le collectif Guantanamo demande des garanties d'obtenir une réponse dans un délai de quinze jours. **Le courrier reste sans réponse.**

Le **samedi 13 avril**, toujours dans le cadre d'un rassemblement pour être reçu par le maire, discussion officieuse avec Antoine Bussy (directeur de cabinet du maire), Rose Gomis (élu PS), et Francis Langlade

(maire-adjoint). Les élus se dédouanent en insistant sur la régularisation des habitants pour pouvoir renvoyer la balle vers les services préfectoraux. Or pour lancer les démarches de régularisation il faut une attestation de domiciliation au 50 rue Gabriel Péri de tous les habitants, donc c'est le chat qui se mord la queue... c'est symptomatique des luttes de relogement et d'obtention des titres de séjour, où les habitants sont à la merci de ce ping-pong lassant entre mairie et services préfectoraux.

Le **13 avril**, lors de la fête des Tulipes, le maire promet un rendez-vous... même promesse que lors d'une démarche quartier à Allende le **26 avril** qui suivra ...La mairie reste coite toutes grilles fermées lors des prochains rassemblements ...

Dimanche 14 avril, les habitants rencontrent au marché Matthieu Hanotin député PS de la 2ème circonscription (Saint-Denis, Pierrefitte et Villetaneuse). Il propose le cas par cas pour l'étude des dossiers. Guantanamo s'y refuse.

A partir du **mardi 16 avril**, le collectif Guantanamo est surveillé par la police.

Mercredi 24 avril, les rencontres furtives et officieuses sont visiblement le seul médium que connaisse la mairie pour discuter avec ses administrés... ainsi toujours à l'arrachée, le collectif rencontre Antoine Bussy et Bally Bagayoko qui affirment qu'aucun volet social ne serait ouvert, sans tenir compte du fait que le processus du PNRQAD implique un relogement des habitants et une prise en charge sociale des expulsés... Cette position intransigeante de la mairie est incompréhensible car dans d'autres luttes similaires le volet social était ouvert *de facto*, ce traitement de défaveur appliqué aux habitants de Guantanamo est un non-sens et une régression... La mairie elle-même se prend les pieds dans le tapis de ses contradictions car Bally Bagayoko pensait initialement que la prise en charge sociale avait été lancée dès la signature de l'arrêté d'évacuation des lieux...

Dès lors la communication est coupée...

Pourtant les habitants ne cessent de relancer la mairie sur les mêmes bases revendicatives.

Le jeudi 25 avril, silence radio, le conseil municipal se tient à huis clos. Le collectif Guantanamo est *persona non grata*. Une nouvelle lettre est remise par grille interposée à Antoine Bussy, voilà la seule marge de dialogue proposée... et l'on renvoie une nouvelle fois Guantanamo vers les services préfectoraux !

Ainsi la mairie ne prend pas ses responsabilités et refuse catégoriquement ce qui est dû :

« **la ville de Saint-Denis, et les maîtres d'ouvrage concernés [...] s'engagent à : Assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins [...] des ménages concernés par les opérations de recyclage foncier** » c'est stipulé article 11 p.32 de la convention du PNRQAD du centre ville de Saint-Denis.

52 millions d'euros ont été alloués par l'Etat à la ville



pour la mise en oeuvre du PNRQAD. Quel est le budget prévu pour le relogement des habitants expulsés ? Si ces dossiers de relogement sont traités au rapport de force entre mairie et habitants les plus fragiles, il est légitime de se questionner sur l'utilisation de ces fonds et plus largement sur les ficelles administratives du PNRQAD traitées à l'emporte-pièce... 240 appartements sont concernés, c'est beaucoup alors on tire dans le tas... et pas de détail pour les plus précaires...

Tout est bon pour se dédouaner. **Le 2 mai**, dans un courrier à la sous-préfète, Didier Paillard qualifie les habitants du 50 rue Gabriel Péri d'"occupants", leur niant une présence décennale dans l'immeuble et la qualité d'habitants "*de facto*".

Lundi 27 mai, une manifestation est organisée à l'appel de divers collectifs d'habitants mal-logés (des habitants du 39 et 76 rue Gabriel Péri, de la cité Saint-Rémy Nord). Y répondent de nombreux-euses militant-e-s défenseurs-euses des mal-logé-e-s, des collectifs dionysiens, des organisations politiques et syndicales. Cette manifestation a pour but de réunir largement autour de la question du mal-logement. Deux points cruciaux marquent le parcours de la manifestation : la préfecture où la porte est close et où le rendez-vous pris en amont reste sans suite, et la mairie.

Sur le parvis de la mairie c'est petits-fours sans fausse pudeur, on y inaugure une expo photos sans intérêt, le maire est présent. Ce n'était absolument pas programmé mais l'occasion de lui parler est ici toute trouvée, mais le maire fuit la discussion une nouvelle fois en s'esquivant dans la mairie ! Pour une fois que les grilles ne sont pas fermées des manifestant-e-s s'engouffrent dans le hall slogans et danses en avant demandant un rendez-vous... M.Langlade nous dit que les conditions favorables à un dialogue ne sont pas réunies...

Au bout d'une heure la police nationale expulse à la demande du maire, à coups de poing, matraque, tasers de contact, gaz lacrymo, sous la menace de flashballs braqués au niveau des têtes. Les notables dionysiens venus s'empiffrer de chips restent cois et inertes sur le parvis.

Bilan : des ITT pour deux militants, coups au visage... dépôt de plainte à l'IGPN...

Le mercredi suivant, dans le Journal de Saint-Denis, un communiqué de la mairie traite l'évènement sous l'angle du mensonge et de la calomnie, un démenti est envoyé en retour...



Le vendredi 7 juin 8h40. L'expulsion est imminente.

La police est présente et a barricadé la rue et sous le regard des passants, des voisins, des enfants qui partent à l'école, déloge les habitants qui avaient décidé de ne pas résister. Des personnes solidaires sont présentes. Stéphane Peu promet un rendez-vous un peu plus tard dans la matinée... du vent ...

La nuit du 7 au 8 juin se passe sous les tentes installées au pied de la basilique pour le prestigieux festival de musique classique que la ville organise. La mairie n'a pas tardé à envoyer les flics pour expulser à nouveau... Ils étaient plus de vingt à venir dégager le collectif le samedi 8 vers 20h...

La mairie non contente d'expulser, traque...

Un périmètre de sécurité autour des tentes est alors installé avec un dispositif de surveillance permanent.

Du 8 au 18 juin les habitants occupent le parvis de

l'hôtel de ville ou plus précisément ont occupé le parvis en lui-même du 8 au 10 juin et en ont été chassés toujours par les forces de l'ordre demandées par la mairie. Ce sont les habitants qui ont décidé de poursuivre l'occupation du périmètre du parvis, et 8 interventions policières ont été essuyées depuis... Les occupations du parvis de l'hôtel de ville pour ces mêmes motifs sont fréquentes à Saint-Denis mais il n'est pas souhaitable que cette solution perdure davantage. La mairie n'a montré aucun signe ou de si minces volontés de dialogue que les solutions sont à trouver ailleurs que dans leur "pouvoir salvateur".

13 juin, le collectif Guantanamo n'est plus tout seul devant la mairie, le squat du 103 rue Gabriel Péri a aussi été expulsé, même *modus operandi*. Ils sont une quinzaine à rejoindre la lutte.

Vendredi 14 juin le collectif Guantanamo après une semaine passée à la rue et 4 mois de lutte est reçu par la mairie et ce n'est pas trop tôt !

Est présente une délégation formée de 5 mandatés pour les habitants et de 5 mandatés soutiens, côté mairie : Didier Paillard, Stéphane Peu, Antoine Bussy, Michel Ribay. La réunion fut mitigée à tendance positive, on ne peut être dithyrambiques et satisfait-e-s, les élus acceptent d'ouvrir le volet social (bons princes, c'est la condition *sine qua non* à l'expulsion prévue par le PNRQAD... donc on obtient juste le dû...), ils établiront une liste des habitants du 50 rue Gabriel Péri et ils appuieront les démarches (ça ne relève que d'un cursus normal mais on note un semblant de prise de responsabilité).

Dans des luttes précédentes l'appui de la mairie pour le volet social a été certes symboliquement important et pour cela il est à saluer mais prosaïquement il ne consistait qu'en un simple parrainage pour un accès au 115 pas même facilité, un jeu de l'assistanat et de la bonne conscience.

Pour le volet du relogement la réunion est moins fructueuse, puisque rien de concret n'est proposé... et il est confirmé au collectif que l'occupation du parvis est proscrite... en d'autres termes... « soyez invisibles ! »

Le rendez-vous avec la mairie était attendu de longue date et arrive comme un signe d'ouverture pour initier un dialogue, mais ne nous y trompons pas ce rendez-vous signe surtout une volonté de la mairie de reprendre la main sur les événements et de les formaliser à son avantage en recadrant cette lutte dans un schéma qu'elle connaît ; en institutionnalisant le rapport de force.

16-17 juin, la mairie fait surveiller en permanence les alentours du parvis par la société de sécurité "1ère ligne". Elle pousse aussi la mesquinerie à barricader le périmètre de la mairie pour réduire les espaces investis par le collectif, à envoyer la police pour intimider, confisquer les effets personnels pour désorganiser la lutte et la vie qui s'est bâtie autour du campement de Guantanamo.

Le 19 juin, dans un communiqué puant, la mairie

justifie toujours l'expulsion sans relogement et renvoie toujours la balle à la préfecture.

Le 19 juin bis, dans un article du Journal de Saint-Denis, Patrick Vassallo commente l'expulsion du 103 rue Gabriel Péri : insalubrité, marchands de sommeil, abandons des lieux par des propriétaires irresponsables sont invoqués dans une musique justificatrice savamment huilée. En somme, la mairie se blanchit médiatiquement sur le dos de l'insalubrité, oublie de dire qu'elle est responsable d'avoir laissé pourrir les immeubles délabrés pendant des années. Dans cet article il n'est absolument pas question du devenir des habitants, encore moins de leur relogement... la ville et Plaine Commune sont bien trop occupées à opérer des tractations financières avec des opérateurs immobiliers charognards.

20-25 juin, avec le recul de quelques jours et les procédures de "domiciliation" qui ont débuté, le collectif se rend compte que la mairie n'a en effet rien donné sur ce volet revendicatif non plus... On est loin de ce qui avait été demandé : la mairie s'engage à domicilier à son adresse les habitants sans logis mais ne leur reconnaît pas le titre d'habitants du 50 rue Gabriel Péri ...Ainsi, si on fait le compte, la mairie n'a rien lâché sur les revendications de départ, RIEN DU TOUT... Le dialogue initié le 14 juin est resté sans suites : l'appel téléphonique pour discuter du relogement comme promis est toujours attendu ... difficile

d'imposer à présent l'idée que la mauvaise volonté vient du collectif...

Mais malgré tout cela les habitants restent cramponnés à leurs revendications, ne cessent de s'organiser pour lutter. Depuis le départ le cadre de la lutte est souhaité comme unitaire, Guantanamo souhaite rallier un large spectre de soutiens tout en gardant un fonctionnement auto-organisé et indépendant. C'est un exercice très acrobatique et assez difficile à installer dans un cadre unitaire, à l'image des rangs clairsemés qui se retrouvent auprès du collectif actuellement. Néanmoins pour qui connaît les luttes autour des questions de sans-papiers et mal-logés – qui bien souvent tournent à l'assistanat, aux rapports paternalistes entre "soutiens" et premiers concernés – se rendra facilement compte que dans le cas précis on en est bien loin. A l'image des multiples communiqués du collectif, relayant directement la parole des habitants, relatant avec vigueur et sans grands discours la réalité de cette lutte semaine après semaine...

Mais attention aussi inédite que soit la qualité des rapports humains dans cette lutte, aussi lucides et combatifs que soient les expulsés du 50 et du 103 rue Gabriel Péri ce serait franchement dommage que la lutte s'essouffle et s'enlise dans un campement s'éternisant comme vitrine institutionnalisée de la lutte du mal-logement, dans un paysage dionysien trop habitué à ce folklore.

BIENVENUE AUX AUDONIEN.NE.S !

Le 1^{er} janvier 2013, la ville de St-Ouen est passée sous la coupe de la communauté d'agglomérations *Plaine Commune*. Après une consultation des habitant.e.s à laquelle personne n'a rien compris et avec un taux très faible de participation.

Nous, habitant-e-s de *Plaine Commune*, souhaitons aux Audoniens et aux Audoniennes la bienvenue ! Nous espérons que les futurs projets de rénovation urbaine pilotés par la communauté d'agglomérations ne seront pas trop violents, car « *Saint-Ouen devient la véritable porte d'entrée de Plaine Commune sur le territoire parisien* »¹. Être une porte d'entrée sur la capitale, voilà un projet intéressant. Et inquiétant.

Nous nous demandons au passage combien JC Decaux a touché pour le remplacement de toutes les vitres des abris bus fraîchement estampillés *Plaine Commune*.

Espérons que les économies d'échelle occasionnées par le regroupement d'une partie des services municipaux ne représenteront pas un trop grand désagrément. En effet l'intégration de la ville de St-Ouen dans *Plaine Commune* pourrait amener les salaires de certains agents de la ville à baisser. Ainsi chez nos voisins d'*Est Ensemble* (regroupant neuf communes de Montreuil à Drancy), de nombreux agents municipaux ont pour nouvel employeur direct la communauté d'agglomérations (ce qui se prépare déjà à la bibliothèque de St-Ouen). Dans ce cadre, au cinéma *le 104* de Pantin, *Est Ensemble* a voulu baisser les salaires. Le refus des salariés a au moins permis que cette baisse ne soit appliquée que pour les nouveaux contrats et les renouvellements...

En tout cas ce qui est bien avec *Plaine Commune* c'est que quand vous aurez un problème vous ne saurez plus à qui vous adresser : la mairie ou la communauté d'agglomérations, qui sauront à coup sûr se renvoyer la balle.

À suivre...

Des voisins

1 Supplément du Journal de Saint-Ouen. Dossier Plaine Commune, n°69, 2012

EXPULSIONS DE COMMERCE POPULAIRES ET D'HÔTELS MEUBLÉS DANS LE QUARTIER DE LA GARE.

Dans le cadre du plan de rénovation du centre-ville (PNRQAD) une vaste opération immobilière est prévue dans le quartier de la gare au niveau du secteur appelé « tête Delaune ». Au prétexte de construire des logements étudiants, tout un îlot comprenant trois hôtels meublés et plusieurs commerces populaires va être rasé à l'angle des rues Ernest Renan et Auguste Delaune, ainsi que les immeubles du 6 rue Brise Echalas et du 1 rue Dezobry.

72 logements minimum vont disparaître (alors que beaucoup sont encore en bon état) sans compter le café des sports et les logements qui ont déjà été démolis au 2-4 rue Brise Echalas les années précédentes. Plusieurs commerces, épiceries, taxiphones seront expropriés et devront fermer. Le coût de l'opération est estimé à 13 millions d'euros (soit un quart du budget du PNRQAD qui est de 52 millions).

L'objectif avoué de la mairie est de « transformer en profondeur l'image du quartier » et de « requalifier cette entrée de ville »¹. Visibles depuis la gare RER, les hôtels meublés donneraient une mauvaise image de Saint-Denis. La mairie préfère en chasser les habitant-e-s et les remplacer par des résidences étudiantes. C'est une étape importante vers le changement de population et la gentrification du quartier (voir encadré p.7).

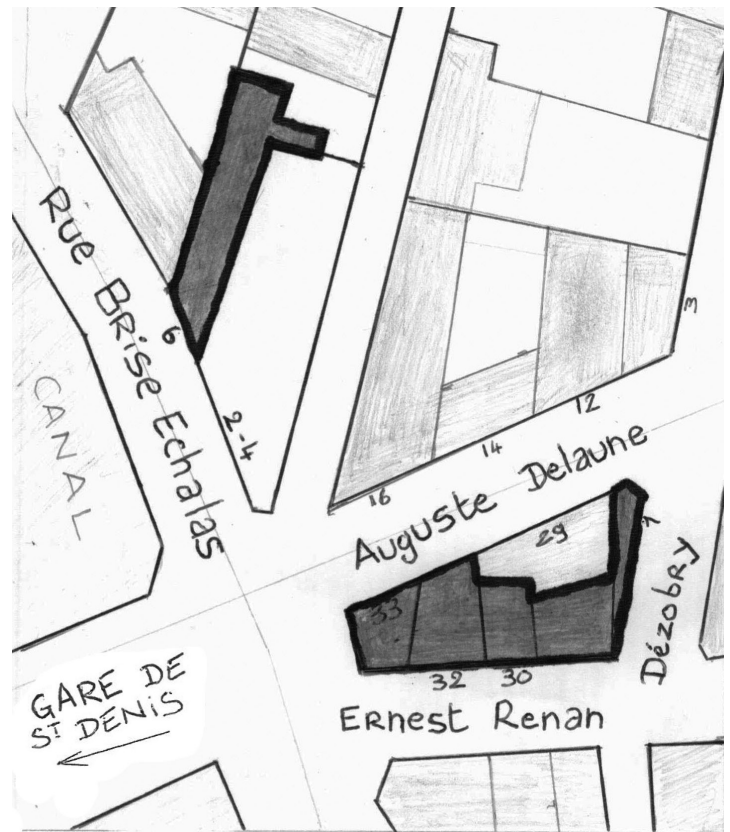
Même s'ils sont souvent trop petits, inconfortables et que les propriétaires sont souvent des marchands de sommeil, les logements qui vont être détruits constituent ce qu'on appelle le « logement social de fait » : de nombreuses personnes à qui on refuse l'accès aux logements HLM (par discrimination sur la base de la nationalité ou à cause de revenus trop bas) se logent en hôtels meublés ou louent un studio à plusieurs dans les immeubles du parc privé.

Détruire ces bâtiments, c'est chasser une partie de la population du quartier : celle qui n'a pas accès aux logements HLM. Les habitant-e-s les plus précaires ne profiteront pas des rénovations et devront aller se loger ailleurs.

Quel relogement pour les habitants expulsés ?

Actuellement la SOREQA, la société chargée des expropriations et des expulsions par la mairie, passe dans certains immeubles pour recenser les habitant-e-s. Elle promet parfois un relogement sur place, mais fixe souvent des critères sélectifs qui laissent une partie des habitant-e-s de côté. Par exemple, les personnes qui habitent dans les hôtels doivent justifier d'un an de présence dans les lieux, avec attestation du gérant, pour prouver leur « bonne foi » et espérer être relogées.

La mairie avoue elle-même dans un article du Journal de Saint Denis (JSD) que sur les 160 ménages qui seront chassés de chez eux, 65 % ne rentrent pas dans les critères pour obtenir un logement social². Plusieurs personnes que nous avons rencontrées n'étaient même pas au courant du projet et de ce qui allait leur arriver.



La rénovation urbaine se fait aussi contre les petits commerces.

Parallèlement à la destruction de ces immeubles, la mairie veut « requalifier l'offre de commerce », dans les faits cela se traduit par l'expropriation de commerces populaires, africains pour la plupart, remplacés par des magasins qui ciblent les classes moyennes et supérieures.

« On va se saisir de ce programme pour favoriser une plus grande offre que les cafés, cabines téléphoniques et bazars » a déclaré Stéphane Peu dans le JSD³. Il s'agit de remplacer les épiceries, les taxiphones ou les kebabs du quartier par des commerces soi-disant « de qualité » : fleuristes, caves à vins, épiceries bio, ou magasins de chapeaux...

Le renouvellement des fonds de commerce s'inscrit dans le projet plus large qui débute en 2005 avec le Schéma de Cohérence Commerciale, initié par Plaine Commune. Ce plan s'échelonne sur 15 ans, et MM Langlade et Girard, adjoints au maire, en sont chargés à Saint-Denis. Il s'agit de favoriser l'implantation de certains commerces et d'en bloquer d'autres.

² Article du JSD n°843 du 29-09-2010 : « Dix opérations immobilières annoncent le nouveau départ du quartier de la gare »

³ Déclaration de Stéphane Peu (adjoint au maire au logement et président de l'office HLM Plaine Commune Habitat) dans le JSD n°843 du 29-09-2010 : « Dix opérations immobilières annoncent le nouveau départ du quartier de la gare »

¹ Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, consultable sur notre site internet : <https://plaiiecommune.noblog.org>

Les méthodes employées

« La ville dispose de quelques outils pour contrer l'installation de magasins bas-de-gamme qui prédominent à Saint-Denis ». La municipalité entend par commerces « bas-de-gamme », des épiceries, des taxiphones, de la restauration rapide, un retoucheur ...

Plusieurs méthodes sont employées par la mairie afin de mettre en œuvre ce projet de réaménagement urbain :

Le droit de préemption : En août 2008 est votée la Loi de Modernisation de l'Économie, qui permet aux mairies d'avoir le droit de préemption, « *qu'elle peut exercer sur un périmètre de sauvegarde, préalablement décidé en conseil municipal* »⁴. Autrement dit, la ville a un droit de veto lors des transactions ou des renouvellements de bail entre le propriétaire des murs et le ou la commerçante, puisqu'il est obligatoire de déclarer le changement ou renouvellement du commerce. De plus, la mairie a la priorité dans le rachat de locaux.

L'asphyxie des commerces : La suppression progressive des places de stationnement à proximité ont rendu plus difficiles les livraisons de marchandises, sachant que les places sont chères et que les PV et les amendes tombent régulièrement. De plus, les arrêtés municipaux⁵ sont nombreux et permettent au maire de prendre des décisions unilatérales et contraignantes envers les commerçant-e-s. C'est notamment le cas de l'arrêté qui empêche l'exposition de marchandises en extérieur, sauf sous dérogation spéciale.

Dans ce cas, comment l'équipe municipale peut-elle se permettre de dénoncer le bas-de-gamme des produits si elle empêche leurs fournisseurs d'avoir des zones de livraison ? Car cela oblige les commerçant-e-s à rester sur des produits limités en taille. Par exemple, pour des raisons pratiques, l'approvisionnement en sacs de riz de plus de 3 kilos est beaucoup plus compliqué s'il n'y a pas de zone de livraison.

L'expropriation : En utilisant une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), la mairie a le pouvoir d'exproprier les commerces qu'elle souhaite racheter. Pour cela, elle doit d'abord passer par une enquête publique (annoncée par des affiches jaunes) où chacun et chacune peut donner son avis sur le projet. Mais la plupart du temps elle n'en tient pas compte et tout est déjà décidé à l'avance.

Refusant cette manière de faire, plusieurs commerçants sont entrés en procédure judiciaire contre la mairie. Beaucoup se souviennent du Café des Sports, qui a fini par être détruit par la municipalité l'année dernière. En 2002, celle-ci a d'abord racheté les murs par préemption, puis elle a cherché à résilier son bail sans indemnité et fait

raser tous les bâtiments qui l'entouraient. Le commerçant a dû aller jusqu'à un procès pour faire défendre ses droits. Ainsi il a pu rester plusieurs années sur place et obtenir une indemnité d'éviction.

À qui profitent les plans de rénovation ?

« On cherche à faire fonctionner un mécanisme d'effet levier pour engager une dynamique »⁶, explique la chef de projet PNRQAD, Sabine Loubet. Le plan de rénovation cible les quartiers de la Gare et de Porte de Paris, en cherchant à étendre à toute la ville un processus de changement radical à la fois dans les logements et dans les commerces.

L'objectif des autorités est d'attirer de grandes enseignes, avec une offre commerciale « *diversifiée et de plus haute qualité* ». Actuellement, deux projets importants de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) sont en construction derrière la gare : ils prévoient la création d'un éco-quartier, de 82770 m² de commerces et de bureaux⁷, d'une nouvelle ligne de tramway et d'un port de plaisance pouvant accueillir 35 bateaux à voiles... Mais aussi l'expulsion de nombreux habitant-e-s.

La conséquence de ces projets sera une nouvelle augmentation des loyers pour tous et toutes.

Au même moment l'Etat vend des dizaines de milliers de logements HLM au privé tous les ans, durcit leurs conditions d'attribution, privilégie la construction de logements sociaux réservés aux classe moyennes (PLS) et dynamite des barres entières de HLM... La crise du logement n'est pas une fatalité, elle est organisée au plus haut niveau de l'Etat. C'est un choix politique qui laisse de plus en plus d'habitant-e-s de côté.

Squatteurs, squatteuses, locataires ou sous-locataires, petit-e-s propriétaires ou petit-e-s commerçant-e-s : malgré nos situations différentes, tout le monde est concerné, la rénovation urbaine ne doit pas se faire sur notre dos !

6 JSD n°843 du 29-09-2010 : « *Dix opérations immobilières annoncent le nouveau départ du quartier de la gare* »

7 Site internet de la ZAC appelée « Gare confluence » : <http://www.gareconfluence.fr/>

Recette d'une gentrification réussie en 5 étapes :

1. Déclin des ouvriers, remplacés par les employés, et arrivée des pionniers : artistes, étudiants, squats alternatifs ;
2. Valorisation du quartier, développement des lieux culturels : bars branchés, galeries d'art, salles de spectacle... ;
3. Arrivée des cadres supérieurs, poursuite du déclin des ouvriers, baisse des employés ;
4. Forte progression des cadres supérieurs, fort déclin des classes populaires, éviction des populations pionnières ;
5. Opérations immobilières par des promoteurs, réaménagement urbain : rues piétonnes, jardins, pistes cyclables...

Au bout de ce processus, le quartier ouvrier devient un quartier embourgeoisé.

extrait de l'article « **Au bonheur des riches** » dans **Manière de voir**, n° 114, *L'urbanisation de monde*, déc 2010/janv 2011

4 Même article : JSD 939

5 Décision administrative prise par le maire ou en son nom par le maire adjoint, un conseiller municipal ou certains hauts fonctionnaires municipaux.

LE CENTRE NAUTIQUE NE SE FERA PAS, EXPULSION ET EXPROPRIATION QUAND MÊME...

Le centre nautique prévu à côté de la gare RER La Plaine Stade de France est devenu un serpent de mer. Dans le précédent numéro, nous avons déjà parlé de ce projet de construire une piscine olympique avec deux bassins de 50 m destinée à l'équipe nationale de natation. Mais dans le contexte économique actuel et sans les jeux olympiques, aucune institution ne veut finalement allonger l'argent qu'il manque pour sa construction et surtout pour son entretien.

Depuis longtemps maintenant les habitant.e.s qui résident encore sur le site prévu pour sa construction attendent de savoir à quelle sauce ils vont être mangés. Ils ont d'abord vu les usines et les entrepôts détruits et les terrains laissés vides. Puis il y a 3 ans, les services sociaux sont venus enquêter, recenser les locataires et les propriétaires, mesurer les terrains... A l'époque il avait été formulé des premières propositions de préemption à des prix ridicules, par exemple : 65 000 euros pour une maison ouvrière, avec 240m² de terrain, achetée dans les années 70, à l'époque où le quartier était l'une des plus grosses zones industrielles d'Europe. Après cette première offre, plus de nouvelles.

Mais maintenant que la place est quasiment vide, Plaine Commune et la municipalité de Saint-Denis ne vont pas s'arrêter en si bon chemin. Finalement on se dirige vers la construction d'immeubles d'habitation : HLM ? Privé ? Un mélange des deux ? Nous n'en savons rien. Ce qui est sûr, c'est que tout le monde va quand même se faire virer.

La procédure d'expropriation a été lancée pour toute l'impasse Michel. Un accord semble avoir été trouvé avec les propriétaires de celle-ci. Mais l'un d'entre eux est manifestement un marchand de sommeil louant à des prix exorbitant des chambres à de nombreuses personnes dans un immeuble et de petites cahutes à côté. Nous ne savons pas si les locataires vont être relogés à Saint-Denis ou ailleurs, ce qui est sûr c'est que seul.e.s celles et ceux qui avaient été recensé.e.s il y a 3 ans sont pris.e.s en compte. Pour les autres arrivé.e.s depuis : rien. Aux dernières nouvelles ces locataires n'étaient toujours pas au courant qu'ils allaient devoir déménager sous peu.

Rue Henri Murger Prolongée, juste derrière, la procédure n'est pas lancée mais les habitant.e.s se font du souci. Propriétaires, ils ne se satisfont pas des propositions qu'avait faites la mairie à l'époque des premiers contacts. Ils ne veulent pas quitter ce quartier où ils ont passé une bonne partie de leur vie. Pour la plupart retraités modestes, ils ne pourront pas racheter un logement équivalent au leur, ils ne peuvent accéder à la location privée, et pour certains même le relogement dans des HLM est difficile. Ils sont dans les catégories les plus pauvres avec des statuts particuliers. La mairie se flatte ainsi d'avoir un programme spécial de quelques logements d'insertion (normalement destinés aux sdf), pour pouvoir enfin reloger certains habitants du quartier Cristino Garcia sur place. Mais pour ces quelques places, combien ont dû et devront s'exiler à des kilomètres ?

QUI SOMMES NOUS ?

Combien de logements vides en France ? Combien de personnes mal logées ou sans logement en France ? Comment sommes-nous « traité.e.s » lors des plans de « rénovation urbaine », de « requalification des quartiers » ? Que sommes-nous face aux machines de la politique de la ville ?

Les crapules, bonimenteurs, politiciens, entrepreneurs du BTP, agents immobiliers, marchands de sommeil – parfois les mêmes, toujours amis – ne s'en préoccupent pas.

Leur réponse est :

- spéculative : en engendrant plus de profit par la destruction de bâtiments en bon état, par la « rénovation » des centres-villes avec hausse des loyers, et par la mise en concurrence des villes entre elles à l'échelle nationale, et internationale ;
- électoraliste : en encourageant l'embourgeoisement, en proposant « plus » de logements sociaux tout en cachant qu'ils seront inaccessibles aux plus pauvres ;

- policière et sécuritaire : en multipliant les expulsions, en développant la vidéosurveillance et le flicage de l'espace public.

Pour rompre avec leurs logiques, nous nous sommes constitué.e.s en un collectif d'habitant.e.s de banlieue parisienne, libre de toute appartenance à des partis ou syndicats, pour informer et agir contre les rénovations urbaines qui se font dans l'opacité la plus totale, souvent à l'encontre de nos intérêts, de nos vies, mais systématiquement dans l'intérêt du système capitaliste.

Nous leur répondons que c'est aux habitant.e.s de décider ! Réapproprions-nous la ville !

Collectif Plaie Commune

Pour nous contacter : plaiecommune@riseup.net

Le collectif Plaie Commune, en complément du journal *Dos au Mur*, dispose désormais d'un blog ou vous pouvez trouver les anciens numéros :

<https://plaiecommune.noblogs.org/>