



**Urbanistes** des  
Hauts de France

Agence Nationale de Renouvellement Urbain  
Mme Anne-Claire Mialot  
Directrice Générale  
159 avenue Jean-Lolive  
93500 PANTIN

Madame la Directrice Générale,

Nous souhaitons vous interpeller sur l'opération de Renouvellement Urbain en cours sur le quartier de l'Alma-Gare à Roubaix.

Nous estimons que la nature et le niveau des démolitions que vous avez prévu d'engager posent question, et nous réclamons un moratoire pour réévaluer les choix qui ont été retenus.

Voici les éléments de questions et d'argumentaire que nous soumettons à votre jugement

- **Peut-on autodétruire sa propre histoire ?**

La reconstruction de ce quartier vers 1980 a fait l'objet d'une démarche de coproduction avec les habitants parmi les plus abouties. L'Etat, par le biais du PUCA à l'époque, a financé et accompagné cette démarche de recherche-action qui a mis en scène le trio élus-habitants-techniciens et donné une place centrale aux habitants. L'aventure urbaine et sociale de l'Alma-Gare reste aujourd'hui une référence pour tous les urbanistes; elle est enseignée dans les écoles d'architecture ou les instituts d'urbanisme. En détruisant les immeubles issus de cette démarche exemplaire, on détruit aussi une réalité : celle de l'histoire de la participation des habitants, ce qui est un patrimoine immatériel collectif. Cette dimension figure pourtant au cœur des valeurs et objectifs de votre Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

- **N'assiste-t-on pas au bégaiement de l'histoire ?**

Face aux problèmes d'obsolescence et d'insalubrité, les politiques de Rénovation Urbaine des années 60-70 pratiquaient la "tabula rasa". La lutte urbaine à l'Alma a permis de préserver une identité sociale et créé un nouveau modèle de coproduction urbaine. Face aux problèmes de gestion urbaine et sociale dans les années 1990, on a démoli et déstructuré une partie des îlots Fontenoy-Frasez et reconstruit tout un équipement. Il a accueilli la MIE (Maison de l'Initiative et de l'Emploi) disparue depuis. A quoi cela a-t-il servi ? Cela n'a pas fonctionné et c'est aujourd'hui vide. En 2020, on veut continuer de démolir le cœur du quartier; est-on sûr que cela résoudra le problème ? En 2050, rasera t-on ce qui aura subsisté de l'Alma-Gare?

- **Pourquoi démolit on ces logements ?**

Précisons qu'en tant que professionnels, nous ne sommes pas contre les démolitions quand elles sont justifiées. Ici nous ne disposons d'aucun argumentaire concernant les choix opérés. Que ce soit dans le domaine technique, urbain, social, financier, écologique, il n'a à aucun moment été porté à connaissance des citoyens ce qui a conduit aux options retenues. La matrice décisionnelle existait probablement, mais elle n'a jamais été présentée. Seul le mémoire de janvier 2022 en réponse à l'avis de l'autorité environnementale divulgue quelques éléments de méthode portés à connaissance du public le 30 janvier 2023. C'est un grave défaut de transparence. Tout au plus a-t-on trouvé dans la presse une expression du bailleur 3F Nord-Artois "vieillesse technique". Rappelons que ces immeubles n'ont que 40 ans. Ils sont de belle facture et conception, même s'ils présentent un problème de performance énergétique comme la majeure partie du parc HLM français, c'est d'ailleurs pour cela que l'on procède aux rénovations thermiques. Comment peut-on être d'accord avec des choix dont on ne peut évaluer les tenants et aboutissants ? Comment ne pas alimenter ainsi le doute social qui fait dire aux habitants du quartier qu'on essaye juste de les remplacer ?

- **Pourquoi démolit-on ces logements-là ?**

Sur l'opération Fontenoy-Frasez conçue par l'agence d'architecture AUSIA, on démembrer l'îlot et, avec des configurations voisines, on démolit certains logements et on en réhabilite d'autres. On peut donc réhabiliter. Pourquoi ne pas le faire pour l'ensemble ? Pourquoi ne pas restructurer les coursives qui posent problème afin de créer des unités résidentielles plus faciles à gérer ? Pour les grands logements pourquoi ne pas être imaginatifs : colocations, logement inter-générationnels, restructurations ... Pourquoi, tenant compte des difficultés structurelles, n'a-t-on pas envisagé des adaptations, certes lourdes sur Fontenoy Frasez, mais toujours moins qu'une démolition et reconstruction ?

- **Pourquoi ne tient-on pas compte de la qualité architecturale des logements ?**

Si la conception de l'îlot Fontenoy-Frasez a suscité des difficultés de gestion liées en particulier au système de desserte par des coursives, il reste que ces logements ne sont pas dénués de qualité architecturale. Faut-il rappeler les prix et récompenses qui ont été décernés à cette opération lors de sa mise en service ? Pour mémoire, le projet a été :

- lauréat du concours de l'Institut National du Logement (Belgique),
- retenu par le Ministère de l'Équipement et du Logement comme l'un des quatre exemples significatifs et remarquables d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement en France dans le domaine du logement pour la deuxième moitié du XXème siècle et présenté à ce titre à l'Arche de la Défense,
- sélectionné en 1980 par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie pour participer à l'exposition « Construire en quartier ancien » qui a été présentée au Centre Pompidou, à la Biennale de Paris et au Fort Mason Center à San Francisco (USA)...

Pourquoi démolit-on les opérations du bailleurs INA (3F Nord-Artois) toutes 2 conçues par des architectes attentifs et de qualité (Gilles Neveux, François Delhay) qui ont tiré en partie les enseignements des problèmes apparus sur l'opération Fontenoy-Frasez construite la première ? Comment la qualité constructive et architecturale, y compris dans le détail de la conception de ces deux opérations, peut-elle être passée par pertes et profits ?

La qualité architecturale des logements prévus en démolition sur l'Alma est inédite au regard de la plupart des opérations de l'ANRU, et on fait l'impasse sur la question.

**Seul l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale**

**Hauts-de-France** pose ce sujet avec clarté : "L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par un travail d'inventaire et de réflexion sur l'éventuel intérêt patrimonial, architectural ou urbain des nombreux immeubles dont la démolition ou la modification profonde est projetée dans l'emprise de la ZAC et de justifier ces démolitions au regard des autres caractéristiques du quartier afin d'adapter le cas échéant le projet".

- **Des scénarios permettant d'ouvrir une alternative** à la démolition des immeubles rue de l'Alma (LMH et 3F Nord-Artois) ont-ils été étudiés, chiffrés, débattus ?
- **Pourquoi n'y a-t-il pas eu de co-production locale** concernant les options démolition/réhabilitation et le futur schéma d'urbanisme du quartier alors que cela figure au cœur des exigences de l'ANRU ? Il n'est pas possible d'ignorer que les réunions de concertation mises en place par la Ville de Roubaix ont porté essentiellement sur les légitimes craintes liées au devenir des familles, aux relogements et à la dégradation de la gestion urbaine et locative du quartier. La concertation sur le projet du quartier n'a pas eu lieu. Pour exemple, l' élu chargé de la participation a annoncé en octobre 2022 en conseil municipal que les premiers retours sur la "balade urbaine de diagnostic" du quartier de 2018 allaient seulement avoir lieu ... 2018/2022 ! Tout professionnel de la participation sait qu'il faut du temps, des moyens et de la loyauté dans le processus pour créer de l'intelligence collective entre toutes les parties prenantes : élus, bailleurs, habitants, associations. S'est-on donné les moyens de cette démarche, dont l'ANRU devrait être garante ? il est difficile de croire que oui.
- **Où est le plan de gestion urbaine de proximité ?** Le quartier de l'Alma a besoin de soin, d'attention, de ténacité dans la gestion, la propreté et dans l'animation. C'est ce que réclament les habitants ... Dans les années 1980, deux dispositifs de gestion avaient été mis en place l'un relatif au peuplement : l'atelier "Accueil et Promotion des nouveaux habitants du quartier", l'autre relatif à l'entretien et à la gestion des parties communes des immeubles et des espaces extérieurs collectifs : la "Régie de quartier". Dispositifs expérimentaux, ils n'étaient sans doute pas parfaits, mais ils étaient une tentative de réponse à la gestion d'un quartier "difficile". Ces dispositifs ont été abandonnés sans qu'en soit établi un véritable bilan, sans qu'en soit tirées de leçons pour l'avenir. Le problème de l'Alma réside peut-être avant tout dans les moyens de fonctionnement, plutôt que dans un seul investissement massif ...

- **Quelle est la rationalité du schéma d'aménagement** suite aux démolitions ? La forte dédensification du quartier de l'Alma crée un urbanisme extensif, lâche et dénature la structure historique des îlots de la rue de l'Alma. Les espaces publics créés sont imprécis quant aux usages et exigences de gestion à venir. Nous sommes loin des préconisations de l'ex-ZPPAUP roubaisienne et actuel SPR (Site Patrimonial remarquable).
- **Pourquoi démolir la Salle de sport de l'Alma**, qui a juste 40 ans ? En juin 2019 elle devait être restructurée et étendue; en 2020 on prévoit sa démolition-reconstruction ?
- **L'Etat préconise de raisonner en coût global**, c'est un des critères des écoquartiers. Qu'en est-il ici ? La démolition des 3 opérations Fontenoy-Frasez, et de 3F Nord-Artois apparaît à ce stade comme un gâchis financier, avec la reconstitution d'une offre en dehors de Roubaix pour l'essentiel, alors que nous peinons à construire suffisamment pour faire face à la demande en stock de logements abordables sur la métropole lilloise.
- **Où a disparu la séquence ERC (Éviter-Réduire-Compenser) ?** Qui se préoccupe de l'impact écologique de démolitions dont une large partie devrait être évitable ? Nous sommes très loin de la feuille de route du gouvernement sur l'économie circulaire, nous sommes très loin des attendus de la Ville de Roubaix qui a développé une politique de zéro déchet et de réemploi, nous sommes très loin de la sobriété en matériaux qui devrait guider toutes nos actions dans le contexte de l'anthropocène. L'étude d'impact dont la communication n'a été rendue publique qu'à dater du 30 janvier n'aborde à aucun moment l'impact carbone liés aux choix effectués en termes de démolition/réhabilitation.
- **Est-il efficace de croire que l'on peut traiter un malaise social en jouant sur la structure urbaine ? Le développement de l'économie parallèle de la drogue** qui structure profondément le quartier est une immense difficulté, pour la Ville comme pour les Services de Police. Nous ne croyons pas qu'une opération d'urbanisme puisse résoudre cela. Est-il raisonnable de penser que l'on réglera le problème de l'économie parallèle et les trafics de drogue par la démolition, dans une ville comme Roubaix où sa recomposition dans un quartier voisin se fera aisément ? En revanche, on peut agir sur le dialogue avec les pouvoirs, sur la qualité de la gestion urbaine, sur la sécurité passive et active. L'État, la Ville ne sont pas sans agir mais on peut encore intensifier, et l'action, et le dialogue. Notre crainte est de voir se reporter le trafic ailleurs, et donc de démolir...pour rien.
- **La pauvreté et les difficultés sociales** que l'on rencontre sur l'Alma sont présentes dans de nombreux quartiers de Roubaix. Il est illusoire de pouvoir compter éradiquer la pauvreté en supprimant les logements qui l'abritent. Ne peut-on regarder la réalité en face et conduire des politiques sociales et éducatives adaptées ?

Par ce courrier, nous n'entendons pas nous substituer au débat qui a lieu entre les habitants et les pouvoirs publics, nous apportons nos questions et notre point de vue. Nous pourrions le faire sur bien d'autres projets de l'ANRU où la destruction du patrimoine du 20ème siècle est considérée comme un dégât collatéral acceptable. Tout n'a pas effectivement vocation à être conservé, nous n'en doutons pas. Mais il y a une **carence dans la prise en compte des enjeux du patrimoine architectural et urbanistique contemporain**. L'action en cours sur le quartier de La Bourgogne, dans la Ville voisine de Tourcoing, en constitue un autre exemple.

Mais dans le cas de l'Alma en particulier, il existe une démarche emblématique qui ne peut être passée par pertes et profits car elle dit beaucoup de la façon dont on veut faire la Ville, c'est à dire avec les habitants et non par dessus eux, au-dessus d'eux, "pour leur bien". C'est pourquoi, nous vous demandons d'accepter un moratoire sur les démolitions des immeubles situés rue de l'Alma le temps de reconstruire un dialogue urbain qui honorerait toutes les parties prenantes.

Nous nous permettons de mettre en annexe, trois points de votre règlement ANRU (articles 1.3, 5.1, 5.3) qui nous semblent avoir été malmenés et peu respectés, et vaudraient d'accorder crédit à notre proposition de moratoire.

Vous remerciant très sincèrement de votre attention, et restant à votre disposition, veuillez recevoir nos respectueuses salutations

Urbanistes des Hauts-de-France



Myriam Cau Co-Présidente de Urbaniste des Hauts-de-France,  
Urbaniste Roubaix, ancienne responsable de l'Agence Alma de la SAEN aménageur initial  
du quartier Alma-Gare,

Christophe Bartholeyns Co-Président Urbaniste des Hauts de France, ingénieur-urbaniste

Bruno Feracci Architecte-Urbaniste, président d'honneur de la SFU Société Française des  
Urbanistes, ancien responsable de l'agence de Roubaix de la SAEN aménageur initial du  
quartier de l'Alma-Gare, administrateur de l'association Urbanistes des Hauts-de-France

Pascale Poupinot, Présidente du Conseil Français des Urbanistes,  
Directrice d'Agence d'Urbanisme, administratrice de Urbanistes des Hauts-de-France

Jean-Pierre Mispelon, Urbaniste, architecte DPLG, ancien président du Conseil Français  
des Urbanistes,

## ANNEXE

“Arrêté du 24 août 2021 portant approbation des modifications du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain

### **1.3. La participation des habitants - la co-construction du projet**

Les habitants et usagers du quartier, notamment les représentants des associations de locataires présentes sur le quartier, sont parties prenantes du projet de renouvellement urbain. Ils sont associés à toutes ses étapes, dans une dynamique de co-construction : partage du diagnostic préalable, élaboration du projet, suivi des réalisations, évaluation des résultats du projet. Des représentants des conseils citoyens mis en place dans le cadre des contrats de ville participent aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain.

En s'appuyant notamment sur les conseils citoyens et les maisons du projet, et en cohérence avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet prévoit, en lien avec l'ensemble des partenaires, les moyens nécessaires pour soutenir le dialogue participatif sur les quartiers et reconnaître la maîtrise d'usage des habitants.

### **5.1. Le projet de gestion**

Le projet de renouvellement urbain doit inclure les conditions d'amélioration du fonctionnement et de la gestion du quartier à court, moyen et long termes, afin de prendre en compte les usages, d'anticiper les conditions et les coûts de gestion et les enjeux de sûreté, d'accompagner les chantiers, de favoriser l'appropriation et la pérennisation des opérations. En articulation avec les orientations du contrat de ville, la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intègre un projet de gestion partenarial, élaboré par le porteur de projet avec les maîtres d'ouvrage des opérations et gestionnaires du quartier, et coproduit avec les habitants sur la base d'un diagnostic du fonctionnement du quartier, comprenant notamment les éléments suivants :

- l'évolution des domanialités et des responsabilités de gestion ;
- les conditions d'implication des habitants et de concertation notamment en amont de toute opération impactant les charges des locataires (travaux de résidentialisation, ) ;
- l'évolution et la soutenabilité financière des modalités de gestion du quartier et l'impact sur l'organisation des gestionnaires ;
- le fonctionnement des équipements publics ;
- le dispositif de coordination, de pilotage, de suivi et d'évaluation.

### **article 5.3. La valorisation de la mémoire des quartiers**

Les projets de renouvellement urbain constituent un moment particulier dans l'histoire de ces quartiers. La mise en place d'un travail spécifique de documentation de l'histoire du quartier et de valorisation de la mémoire des habitants est donc indispensable pour l'appropriation de ces projets par ces derniers. En cohérence avec les orientations du contrat de ville, les projets portant sur les QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, peuvent comprendre des moyens nécessaires à la réalisation d'actions de recueil et de valorisation de l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain, en lien avec les habitants.”