

## SOMMAIRE

---

### A la Une

- llo  
page 2
- 

### DOSSIER : Îlot 8 à Saint-Denis

- Dimanche 15 juin  
pages 3-4
  - Le saccage programmé  
pages 5-6-7
  - C'est bien la décision de la ville  
- pages 8-9
  - Pas très honorable - page 10
  - Habitat social, ...  
pages 11-12
  - Témoignage - page 13
- 

### Non aux démolitions

- Stop aux démolitions de HLM  
page 14
  - Les quartiers de demain  
pages 15-16-17-18
  - Députés, ils demandent  
un moratoire - pages 19-20
- 

### HLM

- Si logement social doit  
continuer à exister...  
page 21
- 

### Le mal logement en chiffres

- Les bidonvilles persistent
  - Un toit au-dessus de sa tête  
page 22
  - HLM Une demande sur dix
  - Logement étudiant -  
page 23
  - Morts de la rue – page 24
- 

### Profession architecte

- Communiqué de DpA - page 25
  - Suspension de ma primerénov'  
page 26
  - PC, Quand l'exception...  
pages 27-28
  - Académie d'architecture  
page 29
- 

### Cessez le feu !

- La mort d'Ahmed Shameia -  
page 30
  - Crime de guerre contre le  
patrimoine palestinien  
Page 31
- 

### Non à la guerre

- page 32
- 

# Îlot 8 et 5%

I pourra sembler surprenant, alors qu'une violente crise géopolitique secoue la planète avec son cortège de morts et de destructions massives, que ce numéro de Construire! consacre tout un dossier au combat mené à Saint-Denis pour préserver, en plein centre-ville, la vocation publique des espaces extérieurs de l'îlot 8 que le bailleur HLM, appuyé par la mairie, veut privatiser.

Nous avons fait ce choix car il nous semble que ces habitants, comme ceux qui, dans tout le pays, s'organisent pour faire échec aux démolitions, reflètent l'état d'esprit de l'immense majorité de la population : on ne peut pas accepter que ce gouvernement, que personne n'a élu, détruise avec acharnement toutes les conquêtes sociales et saccage les services publics, depuis l'École jusqu'à l'Hôpital, en passant par le Logement Social. Il est donc nécessaire de se rassembler, au plus près du terrain, pour sauver telle classe, tel service hospitalier, tel quartier HLM.

Chacune de ces mobilisations exprime, à sa façon, le rejet d'une politique de plus en plus ouvertement dictée par la préparation du pays à une guerre dont personne ne veut, sauf les marchands de canons et leurs obligés. C'est au nom de « l'économie de guerre » que le gouvernement sabre dans tous les budgets sociaux, puisqu'il a choisi de porter le budget des Armées à 2% du PIB, à fiscalité constante.

Pire encore ! Alors qu'on n'a pas encore atteint ces 2%, le président Macron vient de se soumettre, lors du récent sommet de l'Otan, au nouveau diktat de Trump : ça ne sera pas 2%, mais bien 5% du PIB qu'il faudra consacrer à la guerre. Cela signifie 100 milliards supplémentaires confisqués aux budgets de l'Éducation, de la Santé, des Transports, de la Culture, du Logement... Si toutefois le gouvernement trouve une majorité pour voter un tel budget, puis arrive à l'imposer dans les faits.

Construire! continuera, quant à lui, à chroniquer les luttes engagées sur le terrain du Logement et de l'Architecture, et à informer des initiatives engagées contre la marche à la guerre. A ce titre, nous publions en dernière page un appel qui proclame : « Pas un centime, pas une arme, pas une vie pour la guerre ! »

Urbain Krisis - 27 juin 2025



## DOSSIER L'ÎLOT 8 À SAINT-DENIS

Dans son précédent numéro, **Construire !** a affiché la pétition qui circule sur le projet de la municipalité de Saint-Denis de restructuration de l'Îlot 8 œuvre de Renée Gailhoustet. Le débat public est engagé et nous publions ici dans ce dossier le billet de l'anthropologue Alain Bertho qui en présente le contexte sur blog de Mediapart, ainsi que les contributions d'habitants de Saint-Denis et l'échange entre Serge Renaudie l'architecte membre du groupement de maîtrise d'œuvre du projet de rénovation, et le Collectif de l'Îlot 8, auteur de la pétition.



Dimanche 15 juin sur la dalle de l'Îlot 8 de la ZAC Basilique à Saint-Denis

**M**obilisation ce dimanche à Saint Denis pour un après-midi débat à l'appel du "collectif de l'Îlot 8" de la ZAC Basilique qui se bat avec les habitants pour la réhabilitation de leurs logements, pour la préservation architecturale, contre le projet de résidentialisation de cet ensemble de logements d'habitat social, en plein centre de la ville de Saint-Denis, réalisé par Renée Gailhoustet. Un patrimoine architectural dont la labellisation "Architecture Contemporaine Remarquable" est demandée. Le projet entend « résidentialiser » l'Îlot, supprimer l'accès libre à la dalle pour les non-résidents, aujourd'hui passage ouvert à tous, lieu de circulation piétonnière, de trajets et d'ambulations et de rencontres sociales au cœur de la démarche de Renée Gailhoustet. Il est prévu en conséquence le déplacement à l'extérieur des services publics et activités sociales qui étaient au cœur de l'Îlot et donc à proximité des résidents, Maison d'Assistance Maternelle, crèche, radiologie, Objectif emploi, Local Commun Résidentiel...

Une soixantaine de personnes étaient rassemblées, sur la dalle en début d'après-midi, les habitants bien sûrs mais accompagnés et soutenus par des architectes signataires de la pétition du collectif. Un long débat s'est mené, animé par Emilie engagée dans cette bataille comme habitante de Saint-Denis, comme architecte, membre du comité de rédaction de **Construire!** et du collectif national "Stop démolitions". Notre camarade Bernard Sirkis a pris la parole pour **Construire!**. Il faut aussi noter la présence de Jean-François Parent, membre de DpA et les interventions des architectes Katerine Fiumani et Gilles Jacquemot pour le collectif de la Maladrerie, membres aussi de "Stop Démolitions". Étaient également là entre autres soutiens des représentants de DOCOMOMO, la CNL et Guy Naizot, architecte coordonnateur de la ZACRU Basilique à Saint-Denis, architecte de l'Îlot 7.

Invité Serge Renaudie l'architecte membre du groupement de maîtrise d'œuvre du projet de rénovation, disons de la ville, présent a tenté sans convaincre de justifier le projet et de répondre aux questions des habitants.



## DOSSIER L'ÎLOT 8 À SAINT-DENIS



Nous avons retrouvé, rapportés par les habitants, les mêmes méthodes employées partout, ici par la mairie et le bailleur, pour détruire les quartiers populaires. Ce que nous dénonçons et combattons avec "Stop démolitions" et ses participants, que ce soient le DAL, la CNL, etc. et les collectifs locaux. Pas d'entretien des bâtiments ni de

leur environnement entraîne partout vétusté et insécurité, insécurité et mixité sociale sont alors avancées pour résidentialiser. De plus pas de réelles concertations des habitants sur le devenir de leur quartier, pas de concertation et peu d'information sur la réhabilitation des bâtiments. La Maison Jaune, la salle de réunion de l'îlot a été fermée. C'est cela la réalité.

L'objectif est clair quand on lit les déclarations de Mathieu Hanotin maire PS de la ville, le 5 mars 2021 lors d'un comité de pilotage du projet de rénovation de l'ANRU : " *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* ". Cela rejoint les déclarations d'Edouard Philippe, le 16 mars, au congrès d'Horizons appelant à « *arrêter même l'esprit du logement social* », les réflexions de Gérald Darmanin se demandant sur Sud Radio « *si le logement social doit continuer à exister en France tel qu'il existe* » (voir page 21) ou les préconisations du même ordre de Guillaume Kasbarian.

Une même politique partout à l'échelle nationale. La question qui est posée est comment sortir de l'isolement quartier par quartier, a été évoquée dimanche. Nous avons, en aidant avec d'autres à la constitution de « Stop démolitions » et notre participation du regroupement « Plateforme logement » ouvert la voie aux rassemblements des collectifs et associations d'habitants avec nombre de professionnels de l'architecture et de l'urbanisme donnant un autre poids aux mouvements de résistance plutôt que chacun dans son coin. La crise du logement va s'accroître, les mobilisations locales se multiplient, la perspective d'amplifier encore la mobilisation contre le gouvernement responsable de cette politique, ses ministères, l'ANRU, devient à l'ordre du jour, les élections municipales sont aussi un moment pour mettre les candidats devant leur responsabilité. ■



Katerine Fiumani architecte « la Maladrerie », au centre assis Guy Naizot architecte coordonnateur de la ZACRU, 2 collaborateurs de Construire!, à droite Hélène Degoy animatrice du collectif de l'Îlot 8



# « Îlot 8 » à Saint-Denis : le saccage programmé de l'œuvre de Renée Gailhoustet

**Mediapart** Billet de blog 14 mars 2025

L'œuvre de l'architecte Renée Gailhoustet est mise en péril par la stratégie urbaine de la municipalité de Saint-Denis. La ville populaire et partagée résiste pied à pied à la normalisation sociale et à l'assignation autoritaire des usages. Une bataille profondément politique est engagée par un collectif de locataires dans une ville de longue tradition de solidarité et de résistance.



[Alain Bertho](#)  
anthropologue

**Ce blog est personnel, la rédaction de mediapart n'est pas à l'origine de ses contenus.**

**La mairie n'en démord pas. Les locataires non plus. Le désaccord est frontal. Une affaire d'escaliers, de passerelles, d'usage des espaces partagés d'un îlot urbain. La bataille s'est engagée il y a maintenant dix ans. Gagnée par les locataires face à l'ancienne municipalité, elle reprend brutalement après l'élection du nouveau maire, Mathieu Hanotin (PS) en 2020.**

Aujourd'hui, une course contre la montre est engagée : les locataires de l'îlot 8 de Saint-Denis feront-ils échec au projet municipal de destruction des escaliers d'accès à la dalle urbaine conçue par l'architecte Renée Gailhoustet en 1986 ?

L'enjeu est d'une portée politique insoupçonnée. Comme le diable qui se cache dans les détails, la mairie investit dans cette destruction un symbole de la normalisation sociale et culturelle qui lui sert de projet urbain.

## Une mixité urbaine verticale

"L'îlot 8" a été construit entre 1975 et 1986. Il est la clef de voute de la rénovation du centre-ville engagée par la municipalité communiste dès la fin de la guerre. Il est le symbole d'un choix politique et culturel : mettre les classes populaires (et donc le logement social), au cœur de la ville et leurs offrir la modernité la plus novatrice en matière architecturale et urbaine.

La vision créatrice de l'architecte n'est pas seulement palpable dans l'agencement très singulier des logements, des espaces ouverts, des enchevêtrements de terrasses, de l'absence de symétries ou d'angles droits. Elle marque aussi une conception verticale d'un espace urbain propice aux cheminements croisés, à la mixité des usages, aux rencontres plus encore qu'aux passages.

Renée Gailhoustet congédie en effet le principe de la séparation des fonctions qui a produit les grands ensembles. Loin d'un retour à la ville traditionnelle, elle propose une imbrication des espaces et des activités contrairement aux dalles purement piétonnes d'un urbanisme hygiéniste qui sépare habitat et circulation. Sa ville verticale ne superpose pas, elle entrelace, multiplie les accès d'un niveau à l'autre et « dérésidentialise » l'espace surplombant en y faisant côtoyer services d'accueil de publics, centres médicaux voire locaux universitaires.

Ses réalisations ont marqué l'espace urbain contemporain. À Ivry, la tour Raspail (1968) avec commerces et atelier municipal, est aujourd'hui inscrite aux Monuments Historiques... A Aubervilliers, la Maladrerie avec résidence pour personnes âgées, ateliers d'artistes, commerces, est labélisée "patrimoine du XXe siècle". Son empreinte a marqué les villes d'Ivry, Villejuif, Gentilly, Romainville, Montfermeil, Villetaneuse ainsi que Saint-Denis de la Réunion.

Pour l'Atlas de l'architecture et de patrimoine de Seine Saint-Denis, avec l'Îlot 8, Renée Gailhoustet « démontre une nouvelle fois les potentialités de l'architecture combinatoire » dans ce qui « apparaît comme l'œuvre la plus maniériste de sa carrière ».

Une réussite incontestable. Un îlot mis dans les circuits de visite du Grand Paris.

Durant près de dix ans, j'y ai moi-même, avec mon collègue Sylvain Lazarus, fait vivre une Maîtrise de Science et Technique de l'Université de Paris 8. Cette « Formation à la connaissance des banlieues », initiée dans les années 1980 par les historiens Claude Willard et Madeleine Rébérioux a diplômé de nombreuses et nombreux cadres de la Politique de la ville, Je croise encore souvent d'anciens étudiants comme Azzédine Taïbi, actuel maire de Stains, Bally Bagayoko, ancien conseiller départemental ou Amar Henni, maintenant docteur en anthropologie et directeur de la DFIC (direction formation insertion et citoyenneté) à la mairie de Grigny.

## L'îlot est-il un village

Pari gagné pour la municipalité de l'époque dirigée par Marcellin Berthelot puis Patrick Braouezec. L'îlot va bientôt fonctionner comme un village. Pour le meilleur et pour le pire.

Le pire intervient ce jour du 17 octobre 2001 quand la police nationale poursuit un voleur du centre commercial. Les policiers montent les escaliers et ne voient là que des jeunes noirs et arabes dans une cité populaire. Des suspects vite insultés et violentés. Les familles solidaires interviennent. La violence policière se déchaîne. Tous azimuts. Des mères sont frappées et menottées. Plaintes policières et garde à vue : la panoplie habituelle est de sortie. Les témoins deviennent victimes, les victimes des accusés.e.s. -Les victimes portent plainte à l'IGS. Françoise DAVISSE, documentariste et habitante de l'îlot en produit un récit terrible dans « Des gens comme nous » (vidéo).

Cette solidarité immédiate insupportable aux yeux des policiers s'ancre dans la vie collective de ce village, réuni tous les ans autour d'un repas en commun sur la dalle. Soudé par la confrontation à la violence discriminatoire, ce « commun », pour utiliser un terme qui n'avait pas encore le succès qu'on lui connaît, est aussi un terrain de choix pour des démarches créatrices désireuses de s'enraciner.

Une décennie plus tard, Julia Maria Lopez Mesa, artiste plasticienne franco-colombienne, en résidence au, « 6B », entreprend de redonner vie à un local commun résidentiel en déshérence. Il devient la Maison Jaune (association en 2017) qui se veut attentive aux initiatives des habitant.e.s. Les femmes qui en portent le projet veulent « réinventer les rapports au travail, les liens entre l'art et la vie, et

de construire ensemble un modèle économique alternatif pour les artistes contemporaines. »

Le projet Passage 8 réalisé en 2014 invite les habitant-es à s'approprier la dalle de l'îlot 8. En 2023, le projet se développe avec la végétalisation des balcons et des terrasses privatives grâce au soutien de la Fondation Banque Populaire Rives de Paris.

## Saison 1 : l'ombre d'une « résidentialisation » gentificatrice.

Mais le bâti des 185 logements, dont la construction avait été confiée à Bouygues pour des raisons de calendrier, vieillit. Trente ans après, les problèmes se multiplient : infiltration, isolation... Il faut rénover. Mais comment et surtout pour qui ?

Un appel d'offre lancé par Plaine Commune (Communauté d'agglomération) en avril 2015 annonce l'objectif de « réintroduire un marché de la location sur certains îlots par déconventionnement et à réajuster l'offre à la demande ».

Les locataires, vent debout, contraignent Plaine Commune, la ville de Saint-Denis et le président de Plaine commune Habitat (Stéphane Peu, aujourd'hui député) à enterrer l'appel d'offre et à s'engager à ne jamais déconventionner.

Le collectif de l'Îlot 8 est né. Sa mobilisation va être constante car cette première alerte n'est que le début de la bataille ouverte par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). L'inquiétude monte face aux projets de rénovation annoncés, notamment la destruction de 17 logements et surtout la « résidentialisation » : la dalle ne serait alors plus accessible qu'aux seules locataires. Exit le projet de Renée Gailhoustet qui s'insurge.

En avril 2017, les plans du projet de rénovation sont présentés aux habitants. De nombreux ateliers se tiennent. Mais en octobre, sans concertation, le bailleur, Plaine Commune Habitat, intervient avec brutalité sur le bâti et la végétalisation accusée de créer des infiltrations. Arbustes et plantes grimpantes sont coupés sans informer les locataires. Des terrasses sont dévastées.

Les locataires réunis à la Maison Jaune le 11 novembre 2017, en présence de Renée Gailhoustet elle-même, protestent dans un courrier à PCH (Plaine Commune Habitat), à la Mairie et à Plaine Commune. Une dizaine d'autres architectes se joignent à la démarche comme Patrice Tranchant qui vient proposer son expertise et son soutien au nom de « Jardins à tous les étages » fondés en 1985 à la Maladrerie d'Aubervilliers.

Le collectif de l'îlot 8 s'organise, participe au Conseil Citoyen et trouve un soutien dans APPUII (Alternative Pour des Projets Urbains Ici et à l'International),



association de professionnels et d'universitaires hébergée à la Maison des Sciences de l'Homme Paris Nord dont je suis alors directeur. Le collectif lance sa propre enquête auprès des locataires sur « Quelle rénovation nous voulons ? ». Une enquête sérieuse : 885 réponses dont 459 sur les logements ont été collectées en provenance de 110 logements.

Sur cette base, la négociation s'engage entre la municipalité dirigée par Laurent Russier et le Conseil citoyen du centre-ville, appuyé sur les associations et collectifs du quartier.

Le danger semble écarté. Les locataires obtiennent à quelques détails près l'abandon du projet de fermeture des îlots, le maintien de la circulation et des activités au niveau de la dalle. Cette solution préservait l'essentiel en corrigeant des défauts à la marge identifiés par les locataires. Le projet ainsi révisé est présenté en décembre 2019 devant l'ANRU.

## Saison 2 : Un imaginaire urbain normatif.

L'élection d'une nouvelle équipe municipale dirigée par Mathieu Hanotin (PS) en 2020 remet tout en question. Le 13 janvier 2021 le Conseil citoyen découvre la nouvelle orientation : autonomisation des îlots, résidentialisation, suppression de la dalle comme cheminement inter îlots, « diversification sociale » par l'accession à la propriété. Cette nouvelle doxa municipale est annoncée comme « non négociable ».

Le Conseil citoyen n'a bientôt plus de chaises puis plus de salle. La démocratie participative n'est pas le point fort de cette équipe municipale...

*Une nouvelle Convention avec l'Anru est signée en décembre 2022. En 2023, aucune réunion pas même de présentation du nouveau projet aux locataires concernés n'a lieu malgré des demandes répétées. En décembre 2023, le comité de locataires engage un recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil contre cette convention sur le volet "résidentialisation". Ce recours, enregistré est au point mort et a été délocalisé à Paris.*

Rien ne semble pouvoir arrêter Mathieu Hanotin et son équipe, engagés à marche forcée dans une refonte sociale et urbaine du centre-ville. « L'apaisement » revendiqué est passé d'emblée par la suppression des traversées du centre par des lignes de bus très fréquentées par les habitantes et habitants des cités périphériques, la délocalisation du marché et une transformation de la place Jean Jaurès (trois ans de travaux) dont le résultat laisse pour le moins dubitatif.

On reste un peu pantois devant la platitude d'un imaginaire urbain étrié et la pauvreté de la culture architecturale qui l'alimente. À l'occasion de la signature de la déclaration d'engagement relative au nouveau projet de renouvellement urbain, en octobre 2021, Mathieu Hanotin (PS), maire de Saint-

Denis affirme ainsi publiquement que « cette architecture [celle de Renée Gailhoustet] a été pensée à l'époque du tout bagnole. Cela ne fait plus sens aujourd'hui et les terrasses on y retrouve que des mésusages »...

Mésusages les services publics et activités sociales de la dalle ? Exit donc la radiologie, la crèche, la Cabane des Sens (Maison d'Assistant.es Maternelles), Objectif emploi, la Maison Jaune... Avec, au passage, un transfert de charges : le coût de l'entretien de la dalle ne sera plus du ressort de la puissance publique mais des habitant-es.

La prescription des usages, voire l'assignation des usages, domine une pensée de la ville dans laquelle les habitantes et habitants sont plus des gêneurs que des partenaires. Surtout les plus pauvres qu'on va chasser notamment par l'accès à la propriété (pour 50%). On comprend vite que « l'apaisement » recherché est en fait le nom d'un changement de la composition sociale du centre-ville, par la remise en cause symbolique de cette centralité populaire qui fait la marque de Saint-Denis.

Casser l'œuvre de Renée Gailhoustet en cassant six escaliers publics et des passerelles urbaines ouvertes a même des effets sur la ville basse. La municipalité compte aussi y fermer des passages au profit des commerces, achevant de transformer un îlot de circulation libre en vulgaire galerie marchande.

## Saison 3 : une bataille décisive et politique

Réuni le 1 mars à la Maison Jaune, le collectif de l'Îlot 8 a réaffirmé son opposition à cette résidentialisation refusée par 64% des locataires selon l'enquête de Trame Urbaine commandée par le bailleur (Plaine Commune Habitat). Étaient présent-es Katherine Fiumani et Gilles Jacquemont, architectes urbanistes, membres des Jardins à Tous les Étages et du collectif d'habitants de la Maladrerie, qui y ont présenté une analyse au vitriol du projet municipal. Quarante ans après sa construction, cette « architecture d'avenir » (Fiumani/Jacquemont) reste une occasion de synergie entre l'expertise des architectes et l'expertise populaire, une synergie de résistance, comme un hommage posthume à Renée Gailhoustet et à l'actualité de son projet.

Le collectif de locataires a déposé une demande de labellisation de la ZAC comme « Architecture Contemporaine Remarquable ». La demande a été déjà faite par la DRAC (Direction Régionale de l'Action Culturelle) mais le propriétaire (PCH) doit donner un avis qui tarde bien sûr à venir. On craint que le label ne soit obtenu qu'après l'arrivée des pelleteuses...

Mais tout n'est pas encore joué. La rénovation du centre commercial, la résidentialisation de l'îlot 8



doivent donner lieu au dépôt d'un permis de construire/démolir. Et ce permis a besoin de l'aval tant des ayant-droit de Renée Gailhoustet que des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Il reste donc à espérer que les unes et les autres entendront-la position intangible, obstinée, et surtout argumentée des locataires qui sont les premiers et les premières concerné.e.s par ce lieu de vie et qui refusent depuis 10 ans de voir saccager ce petit commun urbain au cœur d'une ville populaire.

Car l'enjeu de cette bataille porte sur l'imaginaire urbain et le possible d'une ville partagée et solidaire. C'est un enjeu profondément politique et profondément contemporain.

À des milliers de kilomètres de là, à deux pas de l'univers normatif et glaçant d'une Silicon Valley engagée auprès de Trump, Tenderloin, le quartier le

plus populaire de San Francisco, a été invité à imaginer un avenir alternatif, une autre façon pour la communauté d'exister. L'artiste Mona Caron a traduit cet imaginaire dans une gigantesque fresque, « Windows into the Tenderloin », dont l'auteur de science-fiction Alain Damasio, dans son livre « la Vallée du Silicium » nous livre une vision émerveillée : « *On y voit un petit bassin de pisciculture, des portagers communs, une librairie, des magasins gratuits, une économie du don, un poète qu'on écoute, un fonctionnement communautaire, du housing abordable for all, des gens qui dansent sur une terrasse, se parlent ou jouent ensemble, des toits végétalisés. (...) Ce dont ils rêvent est tout simple et très compliqué à faire advenir ici : ils rêvent d'une vie collective liée. Ils rêvent d'une chose qui s'appelle l'amitié, qui s'appelle l'amour, qui s'appelle l'attachement à l'autre, à un lieu de vie qui serait tissé dans une étoffe de soie qui tiendrait chaud à tous.* » ■

---

# L'îlot 8 à Saint-Denis, ce qui est contestée c'est bien la décision de la Ville.



L'îlot 8 » à Saint-Denis, œuvre de l'architecte Renée Gailhoustet est un immeuble d'une grande qualité architecturale et urbaine qui se trouve « au centre » du centre-Ville de Saint-Denis.

La municipalité de Saint-Denis s'est lancée dans un projet de restructuration d'ampleur de cet immeuble à grands renforts de financement de l'ANRU. Le projet prévoit une réhabilitation des logements qui doit avoir lieu après une résidentialisation de plusieurs espaces publics de l'îlot dont les dalles du premier niveau et la fermeture de plusieurs passages en rez-de-chaussée.

Ce projet est fortement contesté par de nombreux habitants et architectes, une pétition circule d'ailleurs pour dénoncer le projet de résidentialisation (**Saint-Denis Îlot8 en grand danger Patrimoine Habitat social Architecture Renée Gailhoustet**)

Dans un post Facebook, l'architecte Serge Renaudie qualifie cette pétition de « mensongère » au motif qu'il y aurait eu, selon lui, de nombreuses

réunions de travail avec les habitants, un travail fin avec l'ABF, que la vente des logements n'est pas actée et que les halls ne seraient pas retournés mais conservés et agrandis (voir encadré). Le collectif d'habitant a fait une réponse circonstanciée à ce message (voir réponse).

Pour comprendre cette réaction, il faut comprendre que Serge Renaudie n'intervient pas seulement en tant que beau-fils de l'architecte Renée Gailhoustet mais également en tant que membre du groupement de maîtrise d'œuvre du projet. Il a donc un intérêt à ce projet et c'est bien son droit de défendre son travail.

Mais le travail de l'équipe de maîtrise d'œuvre n'est aucunement mis en cause, ces architectes ont répondu à une commande et c'est cette commande qui est contestée. La question n'est pas de savoir si la dalle sera bien réhabilitée, elle le sera certainement, la contestation conteste le transfert de ces espaces précédemment publics vers le privé (ou le bailleur social pour être parfaitement exact). Et c'est ce qui constitue une dénaturation de l'intention initiale de Renée Gailhoustet. Ces espaces sont un élément



essentiel permettant de constituer le lien social du quartier et c'est cela que le collectif d'habitant veut conserver. Ce déclassement du domaine public a d'ailleurs été anticipé par la fermeture de plusieurs services et lieux publics sur la dalle.

D'ailleurs, Serge Renaudie ne s'y trompe pas dans son post lorsqu'il écrit : « *Que cherche-t-il [le collectif] à l'approche des élections municipales ?* » Oui, M. Renaudie, si les habitants auraient probablement préféré passer leur temps libre à faire autre chose

Lu sur le post Facebook de Serge Renaudie

## Alerte !

Chères amies et chers amis qui aimaient l'œuvre de Renée Gailhoustet, une pétition mensongère circule pour la défense de la réalisation de celle-ci à Saint Denis, l'Îlot 8.

Contrairement à ce qui y est indiqué, son œuvre fait l'objet d'une étude de réhabilitation totalement respectueuse de son architecture et la protégeant des évolutions néfastes des usages qui ont terni son image auprès des habitants de St Denis.

Contrairement à ce qui est affirmé dans cette pétition, de nombreuses réunions de travail avec les habitants ont eu lieu pour élaborer le projet de réhabilitation mais ces réunions ont été progressivement phagocytées par ce Collectif auto-proclamé de l'Îlot 8 qui a décidé d'empêcher toute expression libre des locataires.

Contrairement à ce qui est annoncé dans cette pétition il n'est pas question de déclasser des logements sociaux pour les vendre. Le président du Collectif étant membre du CA de PCH, le bailleur, il le sait parfaitement.

Contrairement à ce qui est annoncé dans cette pétition les halls ne sont pas retournés mais conservés et agrandis.

Etc, etc, etc...

Ce Collectif est tout à fait informé du projet mais continue de mentir, pourquoi ?

Que cherche-t-il à l'approche des élections municipales ?

Le projet fait l'objet d'un travail très fin avec l'Architecte des Bâtiments de France qui œuvre à la protection de ce patrimoine. Les ayants droit de Renée Gailhoustet et de Marc Charpin (sculpteur d'un escalier) valident le projet de réhabilitation en cours.

Plusieurs d'entre vous se sont laissés prendre par cette pétition pour défendre l'architecture de Renée Gailhoustet, contactez-moi pour plus de précisions.

qu'à faire circuler des pétitions pour préserver leurs qualités de vie, il s'agit bien là d'une question politique, ce qui est contestée c'est bien la décision de la Ville.

L'Îlot 8 est traversé par tous les Dionysiens qui fréquentent le centre-ville. Certes il est un peu sale, les boutiques qui y sont situées ne sont pas toutes en très bonne santé. Mais en quoi ce projet de résidentialisation va permettre d'améliorer la situation ?

Car, s'il est vrai que les dalles sont plus coûteuses en entretien que les voiries publiques "au sol", en quoi le transfert de la gestion de tels espaces au bailleur permettra d'assurer une meilleure qualité d'entretien des espaces ? Quand on connaît les moyens dont ils disposent, il est plus que probable que les locataires vont voir leurs charges lourdement augmenter.

Par ailleurs, la Ville de Saint-Denis a récemment engagé de lourds investissements dans sa direction de la tranquillité publique en renforçant les effectifs de police municipale et en étendant largement le centre de supervision urbain, elle serait donc parfaitement à même (plus que le bailleur en tout cas) d'en assurer la sécurité sans pour autant déclasser les dalles du domaine public.

Il s'agit donc bien de se désengager des responsabilités de la Ville vers les locataires.

Il est donc légitime de s'interroger sur l'efficacité d'un tel projet qui sera très coûteux et qui ne règlera aucuns problèmes pour les habitants du quartier voire risque de dégrader leur cadre de vie car l'Îlot 8 rénové risque de ne pas être mieux entretenu ni plus sûr puisque il fait reposer ces responsabilités sur les habitants qui sont majoritairement issus des classes populaires aujourd'hui... A moins de compter sur une modification de la population de l'immeuble qui pourrait s'offrir ce coûteux entretien.

Une habitante de Saint-Denis ■



# Pas très honorable cette réponse de Serge Renaudie

**Le collectif de l'Îlot 8, le 13 mai 2025**

**Comment peut-on écrire** « de nombreuses réunions de travail avec les habitants ont eu lieu pour élaborer le projet... » alors que l'essentiel, la privatisation de la dalle, la casse des 6 escaliers, la suppression des passerelles, le retournement des halls, la suppression des services (radiologie, la crèche, la MAM, Objectif Emploi), la fermeture de 2 passages au profit de commerces, n'est pas discutable ? Aucune élaboration commune, aucun concertation, en contradiction même avec le règlement de l'ANRU n'ont eu lieu, ce qui a contraint des locataires à engager un recours devant le Tribunal Administratif en 2023. On attend toujours d'ailleurs une date d'audience. Comment peut-on écrire que l'on respecte dans ces conditions l'architecture de Renée Gailhoustet alors qu'on s'apprête à commettre un pareil saccage ?

**Comment peut-on dire qu'il n'y aura pas retournement des halls ?** Certes pas de tous mais au moins de ceux de la rue Blanqui et de la rue Edouard Vaillant qui donnaient dans la galerie commerciale et qui donneront à l'opposé dans la rue des poubelles, ce que les habitants concernés refusent.

Monsieur Renaudie prend des risques en affirmant « ...il n'est pas question de déclasser des logements sociaux pour les vendre ». Il a donc des garanties de ses commanditaires ? A sa place nous aurions été un peu plus prudents :

**En effet en mai 2021, interrogé par le Conseil Citoyen sur le devenir des logements de l'îlot 8, lors d'un comité de pilotage avec l'ANRU, Monsieur Hanotin répondait :** « 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 encore « ...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 »

**Qu'est-ce que S. Renaudie ne comprend pas ou fait semblant de ne pas comprendre et qui, pour nous, est clair ?** Si 100% de logement social ce n'est pas normal c'est bien que l'on vise à introduire du logement privé. Les locataires n'ont-ils pas raison de s'inquiéter pour leur avenir sur le site si une partie

d'entre eux est de trop ? La résidentialisation proposée aujourd'hui n'est-elle pas la première étape d'une gentrification qui n'ose pas dire son nom ?

A Franc-Moisin pour les mêmes objectifs, Plaine Commune et la ville de Saint-Denis ont détruit 440 logements sociaux dans la perspective de construire du logement privé, en accession libre ou sociale. Au Centre-ville les mêmes objectifs mais sans démolition. Que reste-t-il sinon le coût du logement pour les atteindre ? Combien va coûter aux locataires la rénovation ? Cette question est posée depuis 2021 mais il n'y a jamais eu de réponse ! C'est pourtant une vraie question quand il s'agit de transférer aux locataires les charges d'entretien de la dalle aujourd'hui assumé par Plaine Commune. Rendre la dalle aux locataires c'est d'abord leur rendre les factures !

**A défaut de répondre à ces questions S. Renaudie préfère tenter de discréditer l'action du collectif de l'îlot 8.** Il l'accuse d'empêcher la parole libre des locataires. Depuis un mois nous faisons signer une pétition contre la résidentialisation, la destruction des escaliers, la fermeture de la dalle publique, et surtout la réhabilitation urgente des logements : 134 signatures actuellement sur 142 appartements visités sur un total de 182 logements sur l'îlot. Des discussions il ressort leur soutien total, souvent accompagné de vif remerciements, leur exaspération, leur désarroi devant la cherté des loyers, et des charges, pour des logements mal entretenus par le bailleur, parfois dans un état honteux.

**« L'alerte » de Monsieur Renaudie vient tristement accompagner la décision du bailleur de nous interdire le local de la Maison Jaune,** local collectif résidentiel, lieu de l'animation du quartier où nous nous réunissons depuis 8 ans, en changeant brutalement les serrures comme un vulgaire propriétaire voyou. Ce local depuis sa création a été le lieu de toutes les réunions des locataires, des associations, le support des fêtes sur la dalle, de l'aide aux devoirs, de projection de films, d'ateliers musicaux, etc... Cette fermeture injustifiable n'a qu'un objectif, tenter de mettre un coup d'arrêt à la contestation qui s'exprime contre la résidentialisation annoncée. C'est une atteinte à un droit essentiel, le droit de réunion. On peut vous garantir que vous n'avez pas fini de nous entendre !

**Le collectif de l'Îlot 8, le 13 mai 2025** ■



# Habitat social, réhabilitation, et patrimoine architectural contemporain

Hélène DEGOY, collectif de l'Îlot 8

Signez la pétition sur



<https://www.change.org/p/saint-denis-ilot8-en-grand-danger-patrimoine-habitat-social-architecture-renée-gailhoustet>

Patrimoine historique et architecture contemporaine, réhabilitation et habitat social, libre accès au domaine public et sécurité, confiscation du pouvoir décisionnel et consultation des habitants : ces questions sont inextricablement mêlées dans le statut actuel de l'Îlot 8, et des luttes qui s'y mènent.

Le bailleur Plaine Commune Habitat, la Mairie et les maîtres d'œuvre sont visiblement en difficulté face au succès de la mobilisation à Saint-Denis, en France, dans les milieux d'architecture et d'urbanisme, universitaires et citoyens. Nous sommes attaqué.es par notre bailleur qui ferme sans raison donnée le local résidentiel Maison Jaune où le Collectif se réunit depuis 10 ans et nous en refuse désormais l'accès. Des déclarations récurrentes d'élus de la municipalité et du Président de PCH dénigrent la qualité architecturale du bâtiment de Renée Gailhoustet en déclarant les appartements peu attractifs de par leur conception elle-même, la promenade haute vérolée de trafics, et les terrasses frappées de mésusages. Sur les réseaux sociaux notre pétition est qualifiée de mensongère, dont les signataires seraient les victimes ignorantes. Affligeant paradoxe : l'architecte paysagiste Serge Renaudie beau-fils de Renée Gailhoustet s'auto-félicite de la «réhabilitation totalement respectueuse de son architecture». Il a en effet accepté l'association à la maîtrise d'œuvre offerte par PCH et la Mairie en échange de sa caution morale à valider la destruction d'aspects pourtant essentiels de ce patrimoine. Argument autoproclamé qui n'exonère pas de la triste trahison de Renée Gailhoustet par les siens, qui auraient dû être nos alliés et les premiers à défendre son œuvre magistrale.

SR cherche donc à se défendre, ce qui est légitime, mais non pas en répondant aux graves critiques qui lui sont adressées, mais en attaquant la probité et la représentativité du Collectif Îlot 8 et en énonçant lui-même des affirmations pour le moins naïves ou douteuses. Il ne dément aucune des accusations graves qui lui sont portées et assume donc les démolitions et la résidentialisation. Comment la défiguration du

bâtiment et la trahison de son sens peuvent-elle être qualifiées de «respectueuses» ?

Renée Gailhoustet de son vivant a toujours soutenu nos luttes pour en protéger son bâtiment, jusqu'à venir assister à une réunion de notre collectif. Il est triste que les ayants-droits qui sont censés protéger son œuvre l'abandonnent ainsi à l'appétit du marché. Il n'est « pas question de déclassement des logements sociaux pour les vendre » nous affirme-t-on : pourtant l'intention a été publiquement et formellement énoncée par le Maire de St Denis et Président de Plaine Commune Mathieu Hanotin de faire baisser la part de logements sociaux dans le centre-ville sous couvert de favoriser une mixité sociale à ses yeux insuffisante. Si aucun projet ponctuel n'est encore concrétisé à ce jour, comment SR pourrait-il personnellement se porter garant de l'absence définitive d'un tel projet à venir, sauf à passer pour un grand naïf, à moins de complaisance ? Le déconventionnement de logements sociaux et leur passage au privatif est d'ailleurs le fil conducteur de bien des réhabilitations menées par l'ANRU.

« Les halls ne sont pas retournés mais conservés et agrandis » assure-t-on à ceux qui vivent loin d'ici. Il semblerait que SR n'ait pas consulté de près les plans de son collègue architecte pour RVA, structure à laquelle il s'est associé : quel autre terme que retournement propose-t-il pour un tour à 180°, quand un hall ouvert à l'ouest sur un passage commercial se retrouve ouvert à l'est sur une rue parallèle de l'autre côté du bâtiment ? Tous les halls devant ouvrir dorénavant sur les rues Walter et Vaillant sont concernés, soit 5 halls sur 10, ce qui provoque grande colère et désespoir des locataires à cause du caractère sinistré de ces rues, et qui le restera en raison de l'évacuation des ordures de marché qui ne s'évanouira pas, aucun projet à notre connaissance n'ayant (encore?) prévu de raser la grande halle historique de St Denis. Nous ne pouvons malheureusement pas présenter à SR ces plans tout à fait explicites mais apparemment inconnus de lui, puisqu'ils nous ont été confisqués par l'interdiction d'accès inouïe à la Maison Jaune où ils sont affichés. Mais



nous pouvons lui proposer une visite de terrain de nos halls, actuels et supposés à venir, pour une meilleure connaissance du projet.

«*De nombreuses réunions de travail avec les habitants ont eu lieu pour élaborer le projet de réhabilitation* » veut-on encore faire croire à ceux qui n'ont pas suivi l'historique de près. En entretenant sciemment une confusion : 3 réunions ont bien eu lieu avec les habitant.es, (nous attendons la plus importante aux yeux des locataires, sur la rénovation des appartements, étrangement bloquée depuis 4 mois) mais aucune sur la résidentialisation, la fermeture de la dalle, la destruction des escaliers et des passerelles, la séparation des espaces commerciaux et résidentiels et des espaces hauts et bas dont l'entremêlement cher à Renée Gailhoustet faisaient l'esprit du projet. Toutes ces décisions ayant été prises au préalable au nouveau NPNRU sans aucune concertation, et même à contrario du 1er projet qui, lui, était concerté. SR et RVA ont pris acte de la commande, nous ont-ils eux-mêmes assurés, sans rien pouvoir y changer. Soit. Nous-mêmes de notre côté avons contesté cette non concertation en justice, c'est bien connu de tous. Nous recevons donc des informations à sens unique sur l'essentiel, et ne pouvons donner notre avis que sur la place de l'entrée des ordures ménagères, ou la place et la hauteur des végétaux du futur jardin dont nous contestons l'existence privée elle-même.

Et du coup on nous reproche d'être « *ce collectif autoproclamé de l'Îlot 8 (qui) a décidé d'empêcher toute expression libre des locataires* » : une pétition est en cours de signature chez les locataires pour la rénovation urgente des logements et une vraie concertation, et contre la résidentialisation, les destructions d'escaliers et la fermeture de la dalle publique : 134 signatures sur 142 appartements déjà visités sur un total de 182. Des discussions que nous avons avec nos voisins il ressort leur soutien total souvent accompagné de vifs remerciements, leur exaspération, leur désarroi devant la cherté de leurs loyers et charges pour des appartements mal ou non entretenus par le bailleur, parfois dans un état honteux, pour l'abandon général de l'entretien et de l'hygiène des espaces publics, et leur crainte pour leur avenir dans cet espace social. Notre pétition nationale a recueilli à ce jour 770 signatures et dépassera à coup sûr le millier, sur un sujet qui n'est pas de grand public. Voilà pour ce qui est de la parole «*phagocytée* » et de « *l'empêchement de toute expression libre des locataires* ».

Notre collectif existe depuis 10 ans, toute une histoire de quartier méconnue par nos détracteurs pressés. Il a participé durant plusieurs années aux

discussions avec l'ancienne municipalité, au Conseil Citoyen tant qu'il a été réuni par le Maire, a eu depuis toujours les clés du local résidentiel où il a tenu des dizaines de réunions de locataires, des débats, projections de cinéma, organisé des visites de la dalle, des fêtes pour lesquelles il a d'ailleurs été subventionné par le bailleur lui-même qui aujourd'hui nous fait la guerre en raison de notre opposition à la résidentialisation. L'un de nous est élu représentant des locataires pour le DAL et siège au Conseil d'Administration de PCH. Plusieurs articles sur notre lutte ont paru dans les médias, la presse locale et nationale et dans des revues spécialisées d'architecture, des professeurs d'université et d'école d'architecture nous interviewent... Voilà pour ce qui est du « *Collectif autoproclamé* ».

Cette structure informelle de « collectif » nous l'avons choisie pour la garantie d'indépendance entière et pérenne qu'elle nous offre à l'égard de tous les partis et organisations y compris ceux qui nous soutiennent, dans une toute autre démarche que le simpliste souci électoraliste immédiat qui nous animerait. Quel mépris dans cette critique pour la colère et l'angoisse des familles dans l'attente de la rénovation. Être ce collectif permet justement l'action de tous les habitant.es dans leur diversité ayant pourtant des engagements extrêmement différents, sur ce sujet qui nous réunit: exprimer notre immense reconnaissance à Renée Gailhoustet pour nous permettre de vivre en habitat social dans un lieu magnifique en défendant cet héritage exigeant contre toute trahison et en continuant à le faire vivre dans ses dimensions matérielles et immatérielles.

Cagnotte solidaire pour les frais juridiques de la procédure de recours et pour les frais de la lutte :

<https://www.papayoux.com/fr/cagnotte/soutien-au-collectif-ilot8-frais-juridiques>



# Témoignage d'une habitante de l'îlot 8

**Extraits :** 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. Le défaut de concertation et encore plus de co-construction est absolument patent. L'information descendante à coup de réunions publiques ficelées où la contradictoire est muselée ou diluée n'est pas un médium valable.

D'autre part, le retournement des halls et notamment celui du 4 rue Edouard Vaillant est totalement problématique puisqu'il ferme le passage qui relie la place du caquet avec la rue Edouard Vaillant. Par ce fait on sabre une portion d'espace public et on change les habitudes des habitant-e-s du quartier sans les avoir réellement consulté-e-s. La privatisation de la dalle va occasionner des surcoûts de charges pour les locataires dont on ne connaît pas

la teneur, et va complètement bousiller le projet architectural de la ZAC en isolant les îlots et en cassant les escaliers et passerelles. Les arguments de sécurité sont assez spécieux car mettre des grilles ne va pas empêcher les trafics mais en revanche va laisser les habitant-es terriblement seul-e-s face à ces mêmes trafics. Par ailleurs, les expériences de fermeture de résidence dans le quartier ne sont pas spécialement probantes (Îlot 4, résidence rue Edouard Vaillant) alors pourquoi mettre autant d'argent sur de l'inefficace si ce n'est pour nous virer petit à petit ...

Le projet NPNRU déposé en 2021 par la mairie de Saint-Denis me menace en tant qu'habitante, je ne sais si j'aurais assez de revenu pour pouvoir rester ici aussi longtemps que je le veux et je sens que l'on voudrait me voir partir, c'est complètement rageant. Le rêve était trop beau, du logement social atypique au pied du métro, mais ce n'est plus de saison. Je sens qu'on veut me chasser de façon insidieuse, au compte-goutte pour briser tout espoir de lutte collective et sans même l'assumer pleinement. C'est le rouleau compresseur de l'ANRU associé à une politique radicale de changement sociale orchestrée par une mairie socialiste qu'on aurait espéré plus humaine. ■

