

<https://ricochets.cc/Crest-ameliorer-l-habitat-en-centre-ville-tres-bien-mais-quid-de-la-mecanique-d-embourgeoisement-8213.html>



Crest : améliorer l'habitat en centre-ville, très bien, mais quid de la mécanique d'embourgeoisement ?!



- Les Articles -

Date de mise en ligne : lundi 24 mars 2025

Copyright © Ricochets - Tous droits réservés

Tous les bords politiques semblent se réjouir de [l'opération d'amélioration de l'habitat \(OPAH\) en centre-ville projetée](#) (réhabilitation du bâti dégradé, rénovation énergétique, adaptation ou rénovation de façades), bien tardivement, à Crest.

A priori on devrait se réjouir avec eux, sauf qu'il y a un loup caché : [les effets automatiques du marché de l'immobilier et du capitalisme](#).

Cette opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du centre-ville de Crest est certes limitée à une partie du centre ancien (75 logements concernés selon Le Crestois), mais ce n'est pas négligeable pour autant, ça vaut le coup de s'interroger, et c'est l'occasion de réfléchir à la politique de logement et d'urbanisation.

Même si Crest n'est pas une grande ville, les mécanismes sont les mêmes partout : qui dit amélioration des biens immobiliers dit renchérissement des prix à terme, et donc [éviction progressive des pauvres au profit des classes moyennes puis supérieures](#).

Ce phénomène d'embourgeoisement ne gêne sans doute pas la droite (qui peut-être même s'en réjouit et s'efforce de le favoriser ?), mais qu'en pense la gauche ?

L'OPAH, infos officielles de la mairie

- ▶ La majorité municipale [informe sur cette OPAH](#) :

Ce dispositif vient renforcer la dynamique enclenchée en faveur de la redynamisation du centre de Crest, déjà amorcée par le biais du programme Petites Villes de demain et de l'opération façades. L'OPAH va donc prendre place dans un ensemble plus vaste d'actions de redynamisation du centre-ville permettant une réelle synergie : amélioration de l'habitat, dynamisation commerciale, requalification des espaces publics, mobilités.

On voit qu'il ne s'agit pas seulement de logements, mais d'urbanisation, de choix politiques d'urbanisation.

- ▶ [Un aménageur privé est chargé de piloter](#) cette opération urbanistique.

Continuer le même système ou résister/bifurquer ?

Les prix pour se loger sont déjà bien trop élevés

Les prix pour se loger sont déjà bien trop élevés, et les rénovations/améliorations accentueront ce phénomène inhérent aux lois en vigueur, au marché de l'immobilier (agences et propriétaires veulent vendre et louer toujours le plus cher possible) et à la propriété privée (viser les « gains » personnels d'abord même si c'est au détriment des autres, choisir « librement » les prix dans un marché d'offres et de demandes, héritage...)

Ces phénomènes sont bien sûr fortement accentués quand la ville concernée est attractive (quand la population augmente).

Les promesses et injonctions morales ne pourront pas grand chose contre ces lois mécaniques du système en place.

La rénovation et l'amélioration urbaine est sans doute souhaitable, mais laquelle au juste ?

Et si des « contre mesures » fortes et durables ne sont pas mis en place, l'embourgeoisement gagne, les centre ville

deviennent des nids concentrés de riches avec « leurs » petits magasins chers (restaurants gastronomiques, épicerie fines, fromagerie, vêtements de marque...), des coworking d'ingénieurs, etc., tandis que les pauvres doivent quitter la région (faute de HLM) ou se rabattre dans des banlieues ou barraques de campagne pourraves.

Mieux isoler des logements est une bonne chose, mais une place doit-elle être transformée en zone privée réservée aux terrasses de bars et commerce ou rester un lieu convivial et gratuit de rencontre et d'activité des habitants ?

Doit-on installer des caméras de surveillance ou des arbres, des plantes grimpantes, des fontaines, des bancs ?

La sécurité et la propreté (notions relatives) doivent-elles se faire au détriment de la liberté, de la convivialité, de la vie ?

etc.

Quitter le langage technocratique et sortir du modèle en place

- ▶ **Plus généralement, au sujet des villes et centres-villes, quand les élus et autres technocrates parlent d'attractivité (économique et touristique), de développement économique, de revitalisation, de commerces... sans envisager la réalité des classes sociales, du capitalisme, des mécanismes de la propriété et du marché de l'immobilier, on dépolitise les sujets, on reste dans le modèle dominant, sa naturalisation de l'Economie et des inégalités sociales**, son langage technocratique bateau qui se dit pragmatique et pseudo-neutre, et on favorise en réalité l'embourgeoisement et la "standardisation" des centres.

Comment enrayer l'embourgeoisement structurel des centres ?

Il y a deux méthodes, qui ne s'excluent pas forcément :

1. **Harceler les riches et leur monde**, installer une ambiance rebelle, pour qu'ils ne viennent pas et partent : fêtes sauvages, tags, dégradations, destruction de vitrines de magasins chers et de caméras, SUV endommagés, vélos électriques à 10.000 balles volés ou démolis, etc.

Mais cette méthode ne conviendra pas à tout le monde, et la répression/cleanisation pourrait en venir à bout.

2. **Imposer des mesures sociales qui limitent fortement l'embourgeoisement**, l'attractivités pour les riches et leur implantation.

Deux problèmes : il faut une municipalité qui veuille aller vraiment vers ça (ce qui n'est évidemment pas le cas du clan Mariton/Karcher au pouvoir), poussée par un gros mouvement des habitants, et les lois/habitudes ne vont pas franchement dans ce sens.

Quelques pistes à creuser à l'intention des habitants et des municipalités de gauche qui sont/seront à Crest ou ailleurs confrontées aux mêmes sujets :

- multiplier les logements sociaux pérennes (non susceptibles de retourner au marché immobilier ou à la propriété privée, donc pas de plans "[accession à la propriété](#)") ([infos sur les différents types de logements sociaux](#))
- plafonner durablement les loyers, via des règles en contrepartie des aides aux travaux (mais pas possible à mettre en oeuvre via le dispositif "encadrement des loyers", vu que Crest n'est pas en "zone tendue", et [ne pourrait pas y être classée pour l'instant](#) car : "*les zones tendues désignent des « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant »*

."

- favoriser les structures collectives à but non lucratif de type "coopératives d'habitants"
- implanter et pérenniser dans les quartiers visés des activités sociales, à but non lucratif, gratuites... (salles à dispositions gratuites ou très peu chères, MJC, centre social, associations à caractère social, places non accaparées par les terrasses de commerces...), des magasins sociaux/coopératifs/peu chers
- donner du pouvoir démocratique et du contre-pouvoir aux habitants des quartiers concernés (à faire bien sûr pour toute la ville)
- ...

Hors communes concernées par la loi SRU, il n'existe aucune obligation concernant le nombre de logements sociaux et leur répartition

- ▶ En sachant que, selon la France Insoumise locale, Crest, de plus en plus en tension, ne compterait que 13% de logements sociaux ([16% selon la Caisse des Dépôts](#)), loin des 20 ou 25% réglementaires si Crest était concernée [par la loi SRU](#)

([selon l'Etat](#), il y a 614 logements sociaux à Crest)

Hors communes concernées par la loi dite SRU, il n'existe apparemment aucune obligation concernant le nombre de logements sociaux et leur répartition spatiale... C'est au bon vouloir des maires et de leurs choix politiques, avec souvent du clientélisme.

- ▶ A Crest, le clan Mariton/Karcher au pouvoir depuis bien trop longtemps semble faire plutôt l'inverse du point 2 : après le quartier privé "mas des seniors", les lotissements et leur étalement urbain (une tribune dans le Crestois dénonçait récemment [les Â« arrangements Â» lucratifs liés aux voiries et réseaux](#)), les villas sur la colline, les projets de promoteurs privés se multiplient. Il s'agit de favoriser les vieux riches, le secteur privé et son business lucratif. On est loin des logements sociaux à étendre, et encore plus des coopératives d'habitants.
- ▶ On voit bien que sur le sujet du logement comme pour tout, il faudrait des mesures profondes et radicales pour que les choses s'améliorent vraiment. Le genre de mesures qui ne pourraient advenir que suite à une forme de révolution sociale, d'insurrection générale.

Renouveler l'habitat des quartiers anciens (...), la gentrification comme horizon ?

- ▶ Voici pour finir des extraits de la conclusion d'[une étude en science sociale, intitulée "Renouveler l'habitat des quartiers anciens dans le cadre de la « Politique de la Ville » : la gentrification comme horizon ? - Les exemples de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne"](#) :

En guise de conclusion, nous pouvons confirmer notre hypothèse, à savoir qu'il existe bien en France, et ce, malgré une inscription en « Politique de la Ville », des politiques visant à favoriser le processus de gentrification des quartiers anciens populaires. Cela s'inscrit dans l'émergence de politiques urbaines entrepreneuriales où la question de la captation des flux de populations ou de capitaux apparaît centrale. Cette orientation se traduit par la mobilisation des instruments du renouvellement de l'habitat ancien . Elle est poursuivie de manière euphémisée dans les cas étudiés. En effet, si les politiques de renouvellement de l'habitat ancien présentent des objectifs similaires à ceux développés dans les années 1980, elles diffèrent en faisant de la diversification sociale et la mixité sociale le cœur de l'action publique. Ces deux objectifs sont les points cardinaux de l'action publique, notamment afin de lutter contre ce qui est décrit comme un processus de ségrégation socio-spatiale.

(...)

Ainsi, les politiques de renouvellement de l'habitat ancien nous semblent être des politiques recherchant à la fois l'attraction de nouveaux ménages et l'attraction de capitaux immobiliers. On rejoint ainsi la lecture élaborée par N. Smith des processus de gentrification (1979a ; 2003) où le processus est défini certes comme un retour en ville des catégories moyennes et supérieures mais aussi comme un retour des investisseurs immobiliers attirés par un rent gap. Dans ce cadre, et au regard des instruments mobilisés en faveur du maintien de la population en place, se pose la question de politique de substitution des destinataires (De Certeau, 1994) de la « Politique de la Ville » au profit des classes moyennes. Cette orientation est bien évidemment problématique dans ces villes et quartiers durablement touchés par une succession cumulative de crises