

Le Triton Libéré



Automne 2018

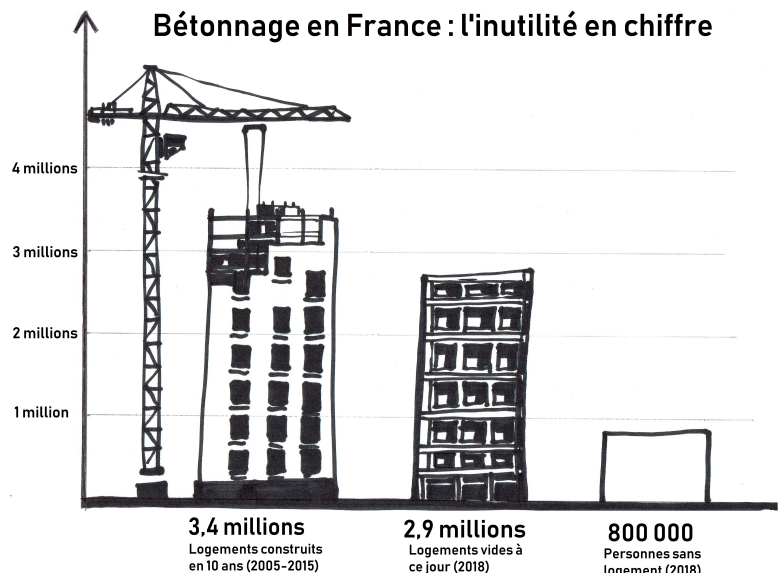
Journal de l'Atelier Populaire d'Urbanisme de Fives - Hellemmes - Saint-Maurice Pellevoisin

ÉDITO : A la (re)conquête de Fives...

Depuis 2007 l'opération reconquête de Fives est lancée par la municipalité. La place Degeyter et ses locaux vides aux loyers abusifs en a été la première pierre. Le projet Fives Cail est en bonne voie et doit en être le point d'orgue. Les promoteurs immobiliers ne s'y trompent pas et commencent à lorgner sur le quartier. Pendant ce temps, les loyers continuent d'augmenter, le mal-logement aussi, et les bains-douches du quartier (les derniers de la métropole), doivent fermer au début de l'année prochaine. Les précaires qui les utilisent feraient-ils/elles tâche devant le futur éco-quartier qui doit voir le jour ?

Ce volet aménagement urbain va de paire avec le volet sécuritaire qui sévit dans le quartier. Les traffics en tout genre doivent faire place nette pour la nouvelle population qui doit arriver. Martine Aubry n'a eu de cesse de le répéter et elle a été exhaussée ! Pas moins de trois ministres sont venus annoncer en grande pompe en octobre l'arrivée de 30 policiers supplémentaires : les « forces de reconquête républicaine ». L'ambiance est posée tandis que les histoires de coups de pression musclés et abusifs tournent dans le quartier. Mais que vient-on reconquérir à Fives ?

Entre guerre contre la pauvreté et guerre contre les pauvres, il semble que la question ait pourtant déjà été tranchée...



Un ELAN supplémentaire vers les inégalités

La nouvelle loi logement de Macron, nommée ELAN pour « évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » est un fourre-tout qui revient sur pas mal d'acquis pour les locataires. Décryptage.

S'il y a un fantasme qui a la peau dure c'est bien celui qu'il faudrait toujours construire plus. Et ce alors même que les chiffres de la Fondation Abbé Pierre sont éloquentes : 2,7 millions de logements vacants pour 143 000 SDF et 1 million de mal-logés... La loi ELAN veut pourtant favoriser la construction de nouveaux logements. Enième cadeau fait aux bailleurs et aux bétonneurs en tout genre, elle ne va pas, une fois de plus, dans le sens d'un logement plus accessible et adapté aux besoins de chacun-e.

L'objectif de construire toujours plus et plus vite apparaît clairement dans la loi. Notamment avec la possibilité de construire dans les zones littorales pour « des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logements et d'implantation de services publics ». Mais aussi à travers la simplification des procédures pour les permis de construire et la réduction des normes encadrant la construction d'environ 20 %.



Attaque sur les HLM

On a pas pour habitude à l'APU de défendre les bailleurs sociaux avec qui on est en conflit sur biens des dossiers mais il y a une attaque claire sur leur possibilité à loger les plus précaires.

La baisse des APL devait être compensée par une hausse des aides à la construction. Or la loi de finance 2019 supprime les subventions en faveur de la construction des logements sociaux. Cette baisse de financement est à mettre en parallèle avec l'obligation faite aux bailleurs de vendre 40 000 logements par an, vente qui ne sera donc pas compensée en nombre par de nouvelles constructions ! Ces ventes se feront par ailleurs à l'unité pour les personnes physiques et en lot pour les investisseurs. On voit d'ici arriver la vente groupée des meilleurs logements à des investisseurs et la vente à l'unité aux locataires de leur logement moins bankable.

Autre mesure marquante : la possibilité d'aménagement des 25% de logements sociaux obligatoires par commune. Au sein d'une même métropole les communes pourront se marchander cette obligation entre elles.

Baisse des droits

Les quelques avancées du quinquennat Hollande sont balancées aux oubliettes : adieu la garantie universelle de loyer jamais mise en place et largement retouché, l'encadrement des loyers dont on ne sait pas s'il finira par voir le jour.

On a échappé au pire des propositions des réacs du Sénat : la criminalisation du squat de bâtiment vide et la réduction par deux des délais dans les procédures d'expulsion. Cependant demander l'expulsion de toute une famille d'un logement social, pour condamnation d'un de ses membres pour trafic de stupéfiant est restée dans le texte... Cette

double peine abjecte a fini par être supprimé par le conseil constitutionnel. Ouf.

Adaptabilité du logement... et des occupants

Autre mesure du texte : la baisse du taux de logement adaptés aux personnes handicapées construits. Ceux ci vont passer de 100 à 20 % dans les nouvelles constructions. Excuse avancée : ces normes nuiraient à la construction... En contrepartie, les nouveaux logements construits devront être « adaptables ». Dur de faire plus flou.

Enfin, mesure phare de la loi Elan, le bail mobilité inquiète aussi : il s'agit d'un bail réduit en temps, en droit pour le locataire et en obligation pour le propriétaire. Ce bail sera de un à dix mois. Précaire dans l'emploi tu es, précaire dans le logement tu seras...



A qui profite le projet Fives Cail ?

L'ancien coeur de verre et d'acier du quartier est le lieu d'une reconversion menée tambour battant par la mairie de Lille et son bras opérationnel, la SORELI. Finie l'industrie et ses ouvriers, place au tertiaire et ses cadres diplômés. Le projet Fives Cail nous raconte l'avenir qui attend le quartier et ses habitant·e·s.

La construction de la nouvelle Bourse du Travail, de l'école d'hôtellerie et d'une salle de sport n'étaient qu'une mise en bouche. Le projet Fives Cail entame cette année une nouvelle phase avec la construction des premiers logements destinés à accueillir de nouveaux·elles habitant·e·s dans le quartier. Au total, ce sont 1 200 logements qui doivent être livrés ! Nous à l'APU, quand on entend parler de construction de nouveaux logements, on est toujours un peu méfiant. D'abord, on se dit que vu le nombre de personnes en situation de mal-logement qu'on rencontre (insalubrité, logement trop petit, trop cher ou pas adapté...), peut-être qu'on va pouvoir avoir des solutions nouvelles pour aider les gens du quartier dans leurs galères. Mais finalement, quand on regarde le projet de plus près, on se rend compte qu'au lieu d'aider à résoudre la question du mal-logement, ce projet risque plutôt de l'augmenter...

Des logements oui, mais pour qui ?

On s'explique. Depuis quelques mois maintenant, une idée un peu plus claire de ce qui va se passer sur la friche de Fives Cail nous est apparue. Les groupes privés Nacarat et Nexity ont en effet dévoilé le premier programme de logement prévu dont les travaux vont débiter dans les mois qui viennent : Connexio, 168 logements dont une tour de 47 mètres rue Vaucauson, à l'emplacement de l'actuel par-

king payant (et jamais utilisé) faisant face à la salle de sport.

La construction de cette tour a renforcé nos inquiétudes ainsi que celles de de plusieurs habitant·e·s du quartier et riverain·e·s. Pourquoi construire une tour dans un quartier qui en a été épargné, et alors qu'il est déjà parfois bien compliqué de circuler dans le quartier aux heures de pointe ? Sans parler des problèmes de pollution. En cherchant rapidement, on est aussi tombé sur le prix de vente des appartements proposés : 150 000 € pour un deux pièces et 200 000 € pour un trois pièces. Est-ce bien là une réponse offerte aux problèmes de logement qui sévissent dans le quartier ? Ou bien y-a-t-il un autre intérêt à ce projet ?

Certain·e·s d'entre vous en ont peut-être entendu parlé ou l'ont remarqué en se baladant autour de la friche cet été. Depuis le mois de juin, une "friche gourmande" a été ouverte sur le site, proposant des activités estivales, mais aussi des stands pour se restaurer ou boire un coup. En habitué·e·s des vieux troquets du quartier, aucune personne de l'association n'avait songé à se rendre sur place, avant qu'un aventurier ne décide finalement de franchir le pas. Résultat : une ambiance jeune, conviviale au premier abord, mais peux de gens croisés auparavant dans les rues du quartier. Puis vint le moment de sortir le porte-monnaie pour commander à boire...

Tarifs hors de prix et ambiance branchée, plus de doute possible, cet endroit ressemble décidément beaucoup trop à l'autre lieu "in" de la ville, la gare Saint-Sauveur. D'ailleurs, l'ancienne gare doit également accueillir un projet immobiliser sur sa friche. Coïncidence ?

Non à la gentrification du quartier !

Alors voilà, on vous le met en mille : si des logements beaucoup plus chers que les prix du marché sur le quartier sont mis en vente et achetés par des gens aux ressources financières plus élevées, la principale conséquence sera l'augmentation générale des prix pour se loger sur Fives. Et qui dit logements plus chers dit plus de difficulté à trouver un habitat décent et adapté pour les personnes les plus précaires. Et donc de plus en plus de ménages obligés de quitter le quartier.

Déjà des collectifs se sont organisés pour monter au créneau contre ce projet qui va, encore une fois, à l'inverse des besoins du quartier. Car pendant ce temps, les logements des familles les plus précaires s'écroulent, même les plus récents. Va-t-on attendre qu'ils dépérissent, justifiant l'éviction de leurs habitant·e·s et permettant la construction de nouveaux logements hors de prix ? Malheureusement, il semble bien qu'on en prenne le chemin...



Témoignage : "Vous avez dit logement social ?"

Dans le quartier de Fives, l'un des nombreux foyers du logement pourri de la métropole lilloise, plusieurs résidences sont en lutte avec leur bailleur. Parmi celles-ci, les résidences Saint-Just et Adolphe Casse, propriété de Lille Métropole Habitat et la résidence Jeanne Leclercq, propriété de SIA Habitat. Leurs locataires se réunissent en collectif avec L'APU Fives pour faire pression sur les bailleurs et obtenir les travaux nécessaires et non les habituels cache-misère proposés.

De nombreuses familles vivent depuis des années dans des appartements aux chaudières défectueuses et aux aérations insuffisantes ne répondant pas aux normes d'hygiène. Les toitures sont défectueuses dans une région aux pluies régulières : ça cause de nombreuses infiltrations, moisissures et problèmes électriques.

Les locataires ont dû longtemps faire face aux mépris des bailleurs,

dont les réactions vont du déni, promesses vagues, au rejet de leur propre responsabilité. Les locataires expliquent ainsi comment lors de visites du bailleur, on met en cause l'ouverture ou non d'une porte de salle de bain lors du séchage du linge, alors même que la moisissure s'étend sur les murs et plafonds de plusieurs pièces, que l'eau de pluie s'écoule en bas des fenêtres fermées et que les ventilations insuffisantes témoignent d'une mauvaise conception du bâtiment.

La situation est telle que même les locataires d'une résidence construite il y a cinq ans font face à une liste impressionnante de problèmes : infiltration d'eau, nombreuses fissures, difficulté d'accès pour les personnes handicapées, sécurité liée aux chaudières et à l'installation électrique qui ont donné lieu à des incidents qui auraient pu faire des victimes. On est alors en droit de se poser des questions sur les standards de

construction du « nouvel habitat social » lillois.

On remarque que pour faire écran aux revendications légitimes de locataires (à qui l'on demande paiement des charges et loyers avec une rigueur métronomique) est systématiquement mis en place chez ces bailleurs tout une structure déresponsabilisante : standards téléphoniques, guichets d'agence, prestataires sous contrat, turn-over des chargé-e-s de clientèle... Tout est fait pour maintenir un labyrinthe dans lequel on vous dira que votre demande s'est perdue ou n'a pas été faite tout en refusant de vous fournir les historiques de signalement (pourtant bien existant chez le bailleur).

Alors pour contrer cette stratégie, luttons ensemble ! Pétitions, recours en justice, actions coup de poing : une chose est sûre, on ne se laissera pas faire...



L'APU, c'est quoi?

Ça construit partout mais c'est jamais pour nous ! Voilà ce qu'on entend dans le quartier depuis près de dix ans maintenant. Et c'est vrai que Fives se transforme, place Degeyter, démolition de la Cité Lys, constructions des rues Coustou, chaude rivière Vaucanson, projet de réhabilitation de Fives Cail etc..

Ces rénovations ont des conséquences, elles attirent de nouveaux habitants, font augmen-

ter le prix des loyers, et attirent l'oeil des propriétaires et promoteurs.

L'APU de Fives est une association d'habitant·e·s pour les habitant·e·s. Elle s'est créée pour que personne ne reste sur le carreau de cette grande transformation.

Pour que les plus précaires puissent continuer à vivre dans un logement en bon état dans le quartier et puissent peser sur l'avenir de Fives.

Défense des habitant·e·s concernant

Les procédures d'expulsions

Les logements insalubres

Les problèmes avec un propriétaire

Les projets de rénovation urbaine

Contacts : apufives@gmail.com

06.58.71.07.64 - 03.59.22.39.76

