



## **La lutte pour le droit à la ville dans les quartiers du centre-ville : le cas de Madrid**

Conférencier: Luis Suárez-Carreño, Ecologistas en Acción-Madrid

### **Contexte : la production/transformation de l'espace habité**

La production et la gestion de la ville sous le capitalisme sont sujettes à une tension permanente entre la propriété privée du sol et la construction, d'une part, et le bien commun et l'intérêt général, d'autre part, et, dans un contexte où c'est l'administration publique, surtout locale, qui est chargée de résoudre les conflits et d'être arbitre entre deux positions extrêmes.

En démocratie, il existe un cadre régulateur au niveau législatif et au moyen de normes locales (lois sur le sol, arrêtés d'urbanisme, mécanismes de consultation et de participation citoyenne, etc.) qui établissent des règles du jeu selon lesquelles il se produit une harmonisation ou un équilibre entre les acteurs et les optiques qui opèrent dans la ville et sur le territoire.

Ce schéma théorique est soumis à une forte pression déséquilibrante, depuis la propriété et la promotion immobilière, à plus forte raison lorsqu'il s'agit de grands opérateurs qui mobilisent d'importantes ressources pour la marchandisation et la rentabilisation de la ville, à travers le double mécanisme de la spéculation et de la corruption, bien souvent en forçant ou en ignorant la loi, comme nous allons le montrer.

Comme nous l'avons constaté en Espagne, et en particulier au cours de ladite "bulle immobilière", ces ressources et ces pressions ont souvent fait céder les pouvoirs publics locaux (et parfois aussi régionaux), qui auraient dû agir en arbitre et défenseur de l'intérêt général, en faveur de politiques urbaines et territoriales non durables ni équitables, mais génératrices d'importantes plus-values et de bénéfices privés.

La marchandisation et la rentabilisation de l'espace habité et de l'environnement périurbain ont donné lieu à un modèle territorial de moins en moins soutenable, avec des effets ravageurs sur l'environnement, en particulier sur le changement climatique, et qui, en outre, remet en question les droits et les besoins élémentaires de la population, surtout des couches sociales les plus défavorisées sur le plan économique.

Le cas du logement et des expulsions dérivées de l'effet combiné de la crise provoquée par le capital financier et des politiques hypothécaires spéculatives et abusives, ainsi que la complicité des administrations publiques est la face la plus visible et la plus tragique, mais non la seule. Le développement d'infrastructures socialement inutiles en vue de faciliter la revalorisation et requalification des territoires périphériques ainsi que les affaires des entreprises de constructions ; la privatisation croissante des espaces publics et des équipements communautaires parallèlement à celle des équipements sanitaires, d'éducation et autres services sociaux ; l'imposition d'un modèle de ségrégation spatiale par usages et segments socio-économiques qui provoquent inefficacité, coût environnemental et exclusion sociale...

### **Le droit à la ville et au territoire**

Le droit à la ville (et au territoire) est un slogan ou une formule qui a été peu à peu intégré aux luttes populaires comme un droit collectif et diffus, semblable au droit à la conservation de l'environnement et à la biodiversité, à la sécurité, à l'éducation ou à la santé, ou encore au développement durable et équitable.

Le droit à la ville s'appuie sur la considération de l'habitat et de l'espace comme un bien commun, c'est-à-dire partagé et fini, non susceptible d'appropriation privée sans être sujet au contrôle social. C'est un droit qui figure dans différents accords internationaux, et même dans la constitution de certains pays latino-

américains, et qui se manifeste à travers plusieurs dimensions indivisibles : sociale, environnementale, politique et de gouvernance, culturelle, etc., synthétisées dans un agenda urbain durable et inclusif<sup>1</sup>.

### **Surexploitation commerciale des quartiers traditionnels**

Au cours des dernières années, après l'explosion de la bulle et la lente récupération économique, le capital financier mise fortement sur la marchandisation de la ville existante, comme alternative à l'urbanisation massive périphérique, sujette aux risques et incertitudes du marché du neuf. Ce pari s'insère sur un marché international de villes/régions-globales en concurrence à travers des investissements de capitaux.

À Madrid, un processus assez typique de nombreuses villes occidentales s'est produit :

a) abandon et décadence des quartiers traditionnels entre les années 50 et 80 du siècle dernier en raison de l'imposition de l'idéal suburbain en opposition à l'incapacité de ceux-ci à satisfaire les demandes des modèles familiaux conventionnels de la classe moyenne (la famille *nombreuse*), en particulier en raison de la dégradation des bâtiments et de la carence d'équipements sociaux appropriés. Dans un contexte de boom de l'économie "de la brique" : promotion de la culture de la propriété et de l'hypothèque.

B) à partir des années 80 environ, il se produit une redécouverte graduelle des quartiers anciens et "de charme", en premier lieu comme centres de loisirs et de vie sociale, puis comme lieu de résidence et d'investissement.

Un phénomène d'aller-retour commun à de nombreux quartiers anciens, c'est-à-dire antérieurs au XX<sup>e</sup> siècle, de la petite bourgeoisie et des métiers de l'intérieur de l'"amande centrale" : quartier Universidad (Malasaña en particulier), Tribunal (Chueca) et Embajadores (Lavapiés), dans le district Centre, excluant ceux occupés par la haute bourgeoisie (dans les districts de Retiro, Salamanca, Chamberí et Moncloa), qui bien entendu n'ont pas subi ces processus d'abandon et de réoccupation.

Cet intérêt pour la ville existante, s'il n'est pas contrôlé selon des critères de défense des droits de ses résidents, d'équilibre des usages et des activités, et de préservation du patrimoine commun, peut avoir plusieurs effets négatifs.

En particulier, un grand nombre des quartiers et espaces du centre de Madrid sont aujourd'hui soumis à un processus d'agression multiple : marchandisation et privatisation incontrôlée de l'espace public prétendument libre (terrasses, parkings, etc.), expulsion de résidents et du commerce traditionnel par le processus combiné de gentrification et renchérissement de l'immobilier, et de colonisation du commerce de franchise ; importante détérioration de la qualité de vie des résidents en raison de la saturation d'activités de loisirs nocturne et du déficit chronique d'équipements sociaux ; invasion par une population fluctuante en raison de la reconversion des logements en appartements touristiques, ce qui provoque en définitive un appauvrissement général de la vie sociale et des relations de cohabitation, et la lente destruction des valeurs intangibles culturelles et identitaires.

### **Modalités de transformation socioéconomique des quartiers du centre (gentrification, marchandisation...)**

Ladite gentrification est un processus de changement socioéconomique et culturel qui combine généralement ces éléments :

- Changement au niveau des revenus : remplacement de la population traditionnelle par des secteurs à pouvoir d'achat supérieur, en raison de l'amélioration de la perception sociale du quartier comme lieu d'habitat (proximité et centralité, sécurité, effet mode et image "cool"), et de la revalorisation immobilière qui s'en suit.
- Changements culturels : remplacement des résidents par une population plus jeune et avec des modèles familiaux non traditionnels (la famille uni- ou bi-personnelle), qui intègrent de nouvelles formes de consommation et de styles de vie. Cette dernière est une variante de gentrification appelée *hispterisation*.

---

<sup>1</sup> Voir les Objectifs de Développement Durable 2015-2030 des Nations unies, en particulier l'objectif n°11 : *Parvenir à ce que les villes et les établissements humains soient inclusifs, sûrs, résilients et durables.*

En fonction de la combinaison des deux traits cités, le phénomène de transformation peut être plus ou moins inclusif ou équitable. Dans certains cas, si la nouvelle population n'est pas considérablement plus riche, le rajeunissement du quartier n'implique pas nécessairement un effet pervers d'expulsion des secteurs les plus pauvres (c'est-à-dire que ce n'est pas à proprement parler un cas de gentrification) et elle peut en revanche créer un effet de revitalisation d'un quartier en décadence et vieilli. C'est le cas, du moins jusqu'à présent, du quartier de Lavapiés, où il s'est produit parallèlement un phénomène de *multiculturalisation*.

- Changements intensifs des usages et activités : les cas les plus caractéristiques sont la colonisation tertiaire, que ce soit par des activités commerciales et de bureau, et/ou par des activités dirigées au tourisme. Cela implique dans tous les cas une réduction de l'activité résidentielle, et l'apparition des effets secondaires mentionnés précédemment (revalorisation immobilière).

Cette surexploitation tertiaire peut se produire dans une certaine mesure en combinaison avec des processus de gentrification, mais si on la considère au sens strict, comme phénomène à base principalement résidentielle, sa cohabitation ou compatibilité avec ceux-ci n'est généralement pas viable à moyen ou long terme.

À Madrid, la tertiarisation a été associée dans la plupart des cas, jusqu'au début de ce siècle, à la prolifération d'établissements de loisirs nocturne et dans certains quartiers à la disparition de l'usage résidentiel en faveur de l'usage de bureaux et de l'hôtellerie, cette dernière étant assez localisée et limitée.

Cependant, au cours des dernières décennies, le phénomène de la *touristisation* est celui qui a eu le plus grand impact<sup>2</sup>, avec ses multiples manifestations : hôtellerie conventionnelle en forte expansion, activités informelles (appartements touristiques), commerce touristique (franchises, souvenirs, etc.), et invasion de l'espace public (terrasses).

### **Manque de contrôle social et d'un cadre législatif approprié dans les processus de transformation urbaine**

Comme nous l'avons signalé, le contrôle social et légal est nécessaire pour prévenir les effets indésirables des changements socioéconomiques dans les quartiers du centre. Et même, comme on le verra dans le cas de Malasaña, des politiques conçues comme "réhabilitantes" des tissus urbains, lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de mesures d'urbanisme appropriées, peuvent contribuer indirectement à ces effets.

La revalorisation immobilière est généralement le premier symptôme du processus de gentrification sociale et de surexploitation ou marchandisation de l'espace dans ces quartiers, et elle est généralement déclenchée par un double phénomène : d'une part, un phénomène spontané de marché et de culture : le changement des goûts et des styles de vie mentionnés précédemment, et d'autre part, un phénomène planifié ou de politiques institutionnelles, c'est-à-dire l'investissement public dans les améliorations d'infrastructures et les services publics et les aides à la réhabilitation résidentielle.

L'implantation de lieux publics emblématiques ou de prestige, par exemple de grands centres culturels (Conde Duque à Malasaña, Reina Sofía à Lavapiés) est un autre moteur de ce processus. D'autres types d'interventions publiques à effets controversés sont la piétonisation d'axes commerciaux, les opérations ponctuelles de rénovation urbaine avec pour résultat une nouvelle offre résidentielle centrale, de qualité et accessible...

Ce qui ne veut pas dire qu'il ne devrait pas y avoir de politiques publiques d'amélioration des quartiers centraux et traditionnels de la ville, mais, comme nous le signalons plus loin, dans leur section consacrée à la régénération urbaine, ces politiques doivent inclure des objectifs et des mécanismes qui garantissent leur durabilité environnementale et leur inclusion sociale.

Pour citer un exemple très actuel, il est clair qu'en matière de tertiarisation et de touristisation, on a assisté à une politique publique de passivité ou de tolérance en ce qui concerne la sur-saturation de l'espace par

---

<sup>2</sup> Entre 2000 et 2015, le nombre d'établissement touristiques à Madrid a augmenté de 45 % (de 794 à 1147), tandis que le nombre de chambres a augmenté de 82 % (d'un peu moins de 30 000 à 54 000). 44 % des places hôtelières sont situées dans l'"amande centrale", tout comme 92 % de l'offre d'hébergement dans des logements ou appartements touristiques. La population fluctuante dans le district Centre est de 5%, et atteint 50% dans certains quartiers (Sol et Cortes). (Chiffres du rapport "L'offre d'hébergement touristique à Madrid, caractéristiques et distribution territoriale", Direction du Développement Urbain Durable, Mairie de Madrid, février 2017).

des usages non résidentiels, et c'est seulement récemment que la ville de Barcelone a arbitré des mesures pionnières de limitation et même de réduction de ceux-ci.

### **Résistance citoyenne, lutte sociale et le rôle d'Ecologistas en Acción**

Jusqu'en 2011, Ecologistas en Acción avait prêté plus d'attention aux petites municipalités de la région, car elles disposent généralement de grandes zones naturelles non transformées qui demandent à être protégées. Mais à partir de cette année-là, et poussés par la naissance d'un nouveau et puissant mouvement citoyen de base (15-M), nous avons décidé de renforcer le travail dans la ville de Madrid, à l'occasion du conflit dérivé du projet d'agrandissement du stade Santiago Bernabéu promu par le Real Madrid Club de Fútbol, qui incluait un hôtel de luxe et un grand centre commercial, aux dépens d'occuper le sol public et en se moquant des obligations de cessions de dotations et d'espaces verts.

Ecologistas en Acción est allé en justice et a obtenu l'annulation du projet. Dès lors, l'activité de l'organisation s'est intensifiée dans la ville consolidée et elle est devenue aujourd'hui une référence dans la lutte pour le droit à la ville, en particulier pour un travail de "surveillance et de réponse légale" très actif, parallèle à l'encouragement de la mobilisation sociale, face aux nombreuses tentatives de magouille. Cela a permis de gagner des batailles judiciaires avec un important soutien de la citoyenneté. Certaines d'entre elles ont fait beaucoup de bruit, comme celles qui ont supposé l'arrêt d'importantes opérations urbanistiques spéculatives dans la ville (opération Mahou-Calderón, démolition de l'immeuble España).

À partir de 2013, le malaise social s'intensifie en raison de la tentative du gouvernement municipal de réaliser une révision du Plan Général, qui consolide un modèle urbain insoutenable et antisocial, plan qui a été approuvé et qui a été le détonateur de la création d'un réseau de collectifs organisés à travers la Plateforme pour le Droit à la Ville, dont Ecologistas en Acción a été l'un des promoteurs. Cette plateforme est aujourd'hui devenue un point de rencontre, d'échange d'informations et de soutien mutuel.

### **Gentrification d'un quartier : le cas de Malasaña<sup>3</sup>**

Malasaña est un cas caractéristique de processus graduel de gentrification, porteur des traits les plus typiques : prolifération de l'industrie des loisirs, remplacement de la population par des cohortes plus jeunes et plus riches, nouveaux types de commerce dirigé à cette population aux dépens de la population traditionnelle, et dans le processus : une forte revalorisation immobilière et une amélioration générale de la qualité du bâtiment et de l'urbanisme.

Ce cas répond également à un effet combiné d'interventions publiques et de dynamiques de marché. Pour faire très bref, on peut décrire le processus à travers ces étapes :

1. Une première période de politiques publiques d'amélioration du quartier à partir de la fin des années 70, dans le contexte de la nouvelle administration démocratique qui établit parmi ses objectifs urbanistiques la revitalisation d'un centre en cours de détérioration et d'abandon rapide (réduction de 50% de la population en 1960 et 1980), qui culmine par l'approbation du "Plan de Réhabilitation du Centre de Madrid" (1987).

Ces politiques bien intentionnées ne parviennent pas à produire une inflexion significative de la tendance "naturelle" du quartier : entre le milieu des années 80 et le milieu des années 1990, Malasaña perd encore de la population, le bâti poursuit son processus de détérioration, et le seul changement vraiment important est celui de la colonisation du quartier par ladite "*movida*" madrilène, une nouvelle tendance de loisirs et de culture, qui trouve dans ce quartier une scène idéale, surtout à travers la prolifération d'établissements nocturnes d'un nouveau style.

2. À partir de 1997, un accord inter-administrations (nationale, régionale et municipale) met en marche une Direction de Réhabilitation Préférentielle Dos de Mayo, avec un fort impact sur la rénovation des réseaux, sols, mobilier urbain, et sur l'aménagement des usages de l'espace public (par exemple, réduction des parkings en surface). Cet accord parvient aussi à attirer des fonds européens (Fonds de Cohésion, programme URBAN) et dans ce cadre, les aides à la réhabilitation des logements et de la construction).

---

<sup>3</sup> Les informations sur le processus de transformation de Malasaña sont tirées de l'article « Transformations du quartier de Malasaña, vers la gentrification » Aurora Justo, 2011.

3. Au milieu des années 2000, plusieurs interventions publiques sont approuvés, parmi lesquelles on peut souligner : réhabilitation intégrale d'environ 2000 logements (rue Hortaleza et secteur Pez-Luna), et réhabilitation de la place S. Torres Acosta.
4. Au cours de cette période, ce sont plus les travaux de vitrine que d'utilité réelle qui prédominent, comme la réhabilitation du marché de Barceló et les "améliorations" ostentatoires d'espaces publics qui semblent conçues au bénéfice de l'exploitation commerciale (terrasses) au détriment de leur libre jouissance. Pendant ce temps, l'investissement en équipement social, indispensable à la nouvelle population étant donnés les déficits déjà existants, ne se matérialise pas.

Comme résultat de tout cela, il s'est produit un effet réel d'amélioration de la perception sociale du quartier et la conséquente réaction de l'investissement privé, qui provoquera finalement l'arrivée d'une nouvelle population résidente, avec un plus grand pouvoir d'achat.

Globalement, on pourrait parler d'un processus présentant des clairs-obscurs :

- D'un côté, la dynamique négative de population s'est inversée (la population du quartier augmente depuis la moitié des années 90), l'indice de vieillissement a été considérablement réduit, le quartier s'est amélioré en termes d'infrastructure et de construction, ainsi qu'en termes de diversité sociale et de vie culturelle.
- Mais, de l'autre côté de la balance, le quartier est soumis à une spirale d'exploitation commerciale qui d'une part réduit l'espace public et la cohabitation, générant de très nombreux inconvénients et dérangements à la population résidente, et d'autre part continue d'encherir les dotations sociales appropriées. Au cours de ce processus, l'authenticité des valeurs patrimoniales (réhabilitations abusives, ruines provoquées, interventions agressives sur l'espace libre...) et l'identité et la mémoire locales du quartier se sont dégradées.

Tout ceci a provoqué des victimes invisibles : la population résidente à moindre pouvoir d'achat, aussi bien des propriétaires, poussés à vendre par l'augmentation des impôts et la pression du marché, que des locataires, incapables de faire face à l'augmentation des loyers. Population déplacée et remplacée.

Pour ceux qui défendent la culture et l'identité locales et le droit social à la ville (membres de collectifs d'habitants et alternatifs, en particulier les squatteurs), dans le processus décrit, il ya plus d'éléments négatifs que positifs. Sur cette question, le travail réalisé par le collectif "Patio Maravillas" est intéressant.

### **L'expérience du Patio Maravillas**

Ils se défendent eux-mêmes comme communauté de personnes promouvant un Espace Polyvalent Autogéré, qui ont squatté successivement 4 immeubles à Malasaña : l'école (fermée) du n°8 de la rue Acuerdo, entre 2007 et 2010, qui a été finalement délogée par la force par la police. Immédiatement après, un autre immeuble a été squatté, cette fois au n°11 de la rue Pez, un immeuble résidentiel abandonné. Ce squat a duré jusqu'à l'été 2015, lorsqu'il a été à nouveau délogé par la police.

Ils ont ensuite squatté un immeuble au numéro 9 de la rue Divino Pastor, où ils n'ont pu rester que quelques mois. Enfin, ils ont squatté un autre immeuble dans la Travesía de San Mateo (en novembre 2016), dans le quartier voisin de Chueca, d'où ils ont été expulsés au bout de quelques heures seulement.

L'objectif est de créer des centres sociaux pour des activités de voisinage diverses, allant des ateliers de vélo à des ateliers socio-politiques, des cours divers et des services à la population locale (par exemple des cabines de téléphone gratuites pour immigrés), des activités culturelles et des potagers écologiques, toutes ces activités étant autogérées et surtout, apporter un espace d'échange et d'activisme pour les différents collectifs du quartier.

L'initiative Patio Maravillas constitue un modèle indépendant et de base, de défense du droit à la ville à travers la réclamation directe, par les faits, des espaces urbains infra-utilisés, pour ainsi exprimer une vision anti-commerciale et communautaire de gestion de la ville, et promouvoir des dynamiques participatives de base, en ligne avec l'esprit autonome, revendicatif et communautaire du 15-M.

Outre les résistances prévisibles du capital immobilier, cette expérience s'est heurtée d'une part au manque de soutien, inattendu, de la municipalité "du changement", et d'autre part, au rejet d'un secteur de la population du quartier. En ce qui concerne ce dernier point, il s'avère normal que des propositions alternatives comme celle de PM suscitent la méfiance chez la population la plus conservatrice, cependant

les promoteurs de PM ont fait un effort considérable pour le dialogue et la négociation, en établissant même ce qu'ils ont appelé des "pactes de cohabitation" avec les secteurs réfractaires du voisinage.

<http://patiomaravillas.net/>

### **Autres expériences d'Ecologistas en Acción**

Nous mentionnons quelques modalités et exemples de disputes récentes pour l'espace et les droits sociaux dans les quartiers du centre de Madrid. Il s'agit seulement d'un échantillon représentatif de conflits citoyens dans lesquels nous sommes intervenus en tant qu'association.

#### Tertiarisation (Triball, Lavapiés - Hôtel IBIS)

- Le cas de TRIBALL : c'est un cas peu fréquent d'opération planifiée et privée à travers une association de promoteurs et de commerçants en vue de la transformation d'un quartier, qui cherchait d'une part le lavage de l'image du quartier, la promotion de marque et la revalorisation immobilière, et d'autre part sa tertiarisation profonde, surtout dans le secteur commercial, mais aussi dans l'hôtellerie et les bureaux représentatifs.

Quelques autres aspects à mentionner : "*Sécuritisation*" de la ville et "assainissement" social dans l'intérêt du marché au moyen de la vidéo-surveillance permanente (effet "Big Brother") de la ville, connivence ou complicité de l'administration locale dans ces processus.

<http://www.triballmadrid.com/s.asp>

- Hôtel IBIS - Lavapiés : ce qui est intéressant dans ce cas, c'est la mobilisation citoyenne et de voisinage contre une opération hôtelière, en raison de ce que celle-ci suppose de commencement d'une colonisation tertiaire et mercantiliste qui est rejetée. Campagnes 'Stop Hotel' et 'Ceci est encore un quartier'.

<https://stophotelplazalavapiés.wordpress.com/>

#### Destruction du patrimoine culturel (Canalejas; Edificio España; TPA)

- La marchandisation comme menace du patrimoine urbain et de la mémoire collective : adultération, banalisation, falsification ou destruction.
- Rôle de l'administration locale.
- Croissance de la conscience sociale pour le patrimoine urbain, composant de la lutte pour le droit à la ville.
- Rôle de la société civile (voisins, écologistes, professionnels, académie) et en particulier EeA.

Dans ces luttes, le rôle d'Ecologistas en Acción a été très important, en particulier dans le cas de l'immeuble España, où sa position a été publiquement évaluée comme déterminante pour son sauvetage. Pour cela, il a été crucial d'avoir su combiner l'action judiciaire et la mobilisation sociale.

#### Patrimoine culturel et mémoire démocratique

Le cas de la prison de Carabanchel : un lieu central de la mémoire, convoité par la spéculation immobilière, et finalement un vide urbain qui interpelle notre conscience comme société.

<http://salvemascarabanchel.blogspot.com.es/>

#### Appropriation privée du patrimoine public

- Terrain de golf Canal : privatisation et gentrification en une seule opération, orchestrée par l'administration publique. Réaction du voisinage. Décision judiciaire. Triomphe de la citoyenneté.

<http://www.parquesienchamberi.org/>

- COAM : protestation des habitants contre l'abus privatif et lucratif. Le rôle difficile de la corporation professionnelle.

#### Spéculation institutionnelle avec des biens publics (et en même temps, mépris du patrimoine culturel)

- TPA : une bataille sociale et judiciaire, sans soutien institutionnel. Le patrimoine vulnérabilisé.
- Dépôts Métro : les arguments "techniques"

Comme facteur à commenter dans ces cas-là : la contre-mobilisation sociale à travers les "damnés de bonne foi", au moyen de la génération d'intérêts ou de droits de tiers : coopérativistes.

### **Conclusions : régénération urbaine contre marchandisation de la ville, de la résistance aux alternatives**

La défense des centres urbains, et en particulier desdits quartiers historiques de charme, face à des phénomènes tels que la gentrification, la tertiarisation, l'invasion du tourisme et des loisirs nocturnes, et d'une manière générale, la privatisation et la surexploitation commerciale, est une partie fondamentale de la lutte pour le droit à la ville.

Réclamer ce droit est une tâche de la société et en particulier des organisations de voisins et d'écologistes, des collectifs sociaux et citoyens, entités culturelles et académiques. Nous devons joindre nos forces contre la dégradation des conditions de vie dans les centres de nos villes, en appui aux droits légitimes de leurs résidents, et pour la défense du patrimoine construit commun.

L'expérience d'Ecologistas en Acción au cours de ces années permet d'extraire quelques grands traits ou conclusions communs :

- La nécessité de coordination et de confluence de différents secteurs de la société dans la défense de la ville (habitants, écologistes, féministes, professionnels...);
- La pertinence de combiner toutes les formes de résistance et de lutte, de la rue aux tribunaux, en passant par les médias ;
- L'insuffisance de l'action institutionnelle, même lorsque l'administration locale et/ou régionale est gouvernée par des candidatures d'origine "populaire". Ce dernier point est une leçon vivante : nous avons pu constater la faiblesse de certaines "municipalités du changement (en particulier celle de Madrid) face aux pressions du pouvoir économique et médiatique dans la gestion de l'héritage de l'urbanisme de la magouille.

La défense ou la résistance sociale contre ces processus ne peut pas se limiter à une réponse passive, mais doit se traduire par des propositions d'amélioration de la ville existante, surtout des quartiers les plus déficitaires, et en particulier en vue des nouveaux défis que le changement climatique et l'exclusion sociale sont en train de poser de manière de plus en plus accentuée sur nos territoires et dans nos villes.

L'alternative à la marchandisation de la ville existante est la régénération durable et inclusive des quartiers, conçue sur plusieurs axes élémentaires :

#### **Durabilité environnementale**

Compacité et complexité urbaine, mobilité et efficacité énergétique, adaptation et mitigation du changement climatique, naturalisation de la ville, préservation du territoire et du paysage périurbain, usage et gestion durable des ressources élémentaires (sol, eau, air...) et des déchets urbains.

#### **Inclusion et équité sociale**

Logement social en location, aides publiques à la réhabilitation du bâtiment, politiques de contrôle des usages et activités afin de garantir une proportion minimale obligatoire d'usage résidentiel par quartier, espaces publics de qualité et conçus pour la population vulnérable, rééquilibrage territorial avec un réseau de dotations publiques de qualité (santé, éducation, services sociaux...), réseau de soins, urbanisme dans une perspective de genre pour garantir les droits de la femme, espaces d'asile, d'accueil et d'intégration pour migrants et réfugiés.

#### **Défense du patrimoine et de l'identité locale**

Défense de l'espace public contre sa privatisation, légale ou de fait, préservation et mise en valeur d'immeubles et d'espaces patrimoniaux, ainsi que du patrimoine immatériel, interdiction de l'aliénation ou privatisation d'immeubles appartenant à des institutions ou entités publiques, garantie du droit à la mémoire démocratique à travers la resignification des monuments apologétiques du franquisme et la réhabilitation ou dignification des lieux de la mémoire.

#### **Participation et protagonisme citoyens dans les processus de planification et de gestion.**

Mécanismes transparents et accessibles pour la participation citoyenne effective dans les décisions et les plans sur la ville et le territoire, espaces sociaux de quartier autogérés.