



**HAL**  
open science

## Rénovation urbaine et patrimoines

Patrick Harismendy

► **To cite this version:**

Patrick Harismendy. *Rénovation urbaine et patrimoines*. Mairie de Saint-Brieuc; Université Rennes 2, pp.1-128, 2010. hal-04048770

**HAL Id: hal-04048770**

**<https://hal.univ-brest.fr/hal-04048770v1>**

Submitted on 28 Apr 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.





*Rénovation urbaine et patrimoines* rassemble l'essentiel des communications présentées lors du colloque La Rénovation au défi de la patrimonialisation tenu les 15 et 16 juin 2010 au pôle universitaire de Saint-Brieuc et constituant les premières Rencontres urbaines de Mazier. Ce cycle organisé conjointement par la Mairie de Saint-Brieuc et l'Université Rennes 2 avec le soutien de la MSHB est placé sous la direction scientifique de Solène Gaudin et Patrick Harismendy

*Rénovation urbaine et patrimoines* est édité par la Ville de Saint-Brieuc.

Maquette : Attention consultants - Hervé Guillaume

Imprimé par Corlet Imprimeur

Parution : novembre 2010





RENOVATION  
**URBAINE**  
et patrimoines



Rencontres  
urbaines  
de MAZIER  
-----  
juin 2010

**Sous la direction de  
Patrick Harismendy**





# RENOVATION URBAINE et patrimoines

**Bruno Joncour** p. 7  
Un projet humain et urbain

**Yves Bideau** p. 11  
La rénovation urbaine : perspective globale et locale de l'ANRU

**Marc de La Forest-Divonne** p. 17  
Le renouvellement urbain à l'échelle d'une petite ville, Guingamp

**Patrick Harismendy** p. 23  
Rénovation urbaine et villes moyennes

## Du local au global

**Daniel Kahane** p. 35  
Les grands chantiers de l'ANRU à Saint-Brieuc

**Catherine Guy** p. 55  
Les enjeux de la rénovation urbaine dans le contexte de l'Ouest

**Christine Lelévrier** p. 67  
La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ?

## Vues d'ici

**Benoît Pouvreau** p. 89  
Quand Paris logeait ses pauvres en banlieue, les 4000 à La Courneuve





**Gérard Monnier** p. 109  
L'opération Sextius-Mirabeau à Aix-en-Provence

**Vincent Veschambre** p. 121  
Comment concilier patrimonialisation ambitieuse et rénovation urbaine dans un grand ensemble ? Le cas de Firminy-Vert

## Vues d'ailleurs

**Denis Bocquet** p. 133  
Dresde: reconstruction, processus de patrimonialisation et investissement civique

**Taline Ter Minassian** p. 147  
Patrimoine soviétique et rénovation urbaine : l'opération du Boulevard du Nord à Erevan (Arménie)

**Alena Prochazka** p. 161  
Rénovation urbaine nouvelle génération : le cas du Quartier international de Montréal

## Vues d'ici et d'ailleurs

**Bruno-Henri Vayssière** p. 177  
Villes moyennes européennes, quelles stratégies de développement et selon quels jeux d'échelles ?

**Pierre Bergel** p. 189  
Rénovation urbaine comparée : Hérouville-Saint-Clair (France) et Heuchelhof (Allemagne)

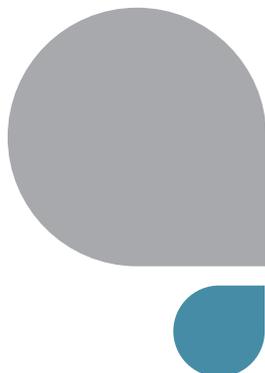
## Conclusion

**Martine Cabon, Solène Gaudin** p. 205  
Villes moyennes et rénovation urbaine à travers la question patrimoniale

**Daniel Le Couédic** p. 215  
Temporalité et authenticité







# UN PROJET URBAIN et humain

**Bruno Joncour**

Bruno Joncour  
est Maire de  
Saint-Brieuc  
Vice-Président  
de Saint-Brieuc  
Agglomération

Cette première rencontre s'articule avec un projet d'envergure qui constitue l'une des grandes ambitions de la ville de Saint-Brieuc. Il s'agit là d'un premier rendez-vous, appelé à se renouveler jusque 2013. Cette longue durée est celle-là même des chantiers qui mobilisent de multiples compétences et énergies. Il n'est donc pas inutile de saluer ici quelques acteurs de premier plan au nombre desquels M. le Sous-préfet de Guingamp représentant M. le Préfet des Côtes d'Armor, M. Bideau, Délégué Territorial Adjoint de l'ANRU, M. Lescoat, secrétaire général de la conférence des Villes de Bretagne. A l'échelon municipal, Mme Marie-Claire Diouron, 1<sup>er</sup> adjoint en charge de la rénovation urbaine, M. Jean-Jacques Fuan, en charge de l'urbanisme et de l'habitat et Mme Jocelyne Chauvin pilote et référente du projet suivent depuis de nombreuses années ces dossiers complexes. Bien entendu au quotidien comme pour l'organisation de ces rencontres, les services de la Ville de Saint-Brieuc sont mobilisés. Il est juste en ce jour que l'ensemble des partenaires<sup>1</sup> de l'ANRU soient également remerciés.

1. État, Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor, Conseil général des Côtes d'Armor, Conseil régional de Bretagne, Caisse des Dépôts, Foncière Logement, la Caisse d'Allocation Familiale, Terre & Baie Habitat, Côtes d'Armor Habitat,



Bruno Joncour

Le projet qui nous occupe n'est pas cantonné à une simple opération de rénovation ou de requalification urbaine. Il est foncièrement humain et reflète ma conviction de ce que doit être une ville. En l'état, ce projet va structurer un certain nombre de quartiers dans le cadre d'une cohérence que nous avons souhaitée pour la Ville de Saint-Brieuc, mais qui influera sur l'ensemble du territoire de notre cité. On doit y voir là un certain nombre de principes.

D'abord, la rénovation urbaine, à Saint-Brieuc, renvoie à une *idée*, qui vise à renforcer la cohésion territoriale. Outre les chantiers inclus dans le cadre du dispositif national piloté par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, la requalification est globale. Avec d'autres partenaires, le centre-ville, le cœur historique, ou le site du Légué avec le port ont été transformés ou vont l'être. Je souligne une nouvelle fois que Saint-Brieuc est une ville de bord de mer qui a une façade maritime et cette réalité historique et géographique importe – alors que pendant longtemps il a été dit que Saint-Brieuc tournait le dos à la mer. Aujourd'hui, il y a consensus pour une reconquête de la façade maritime.

Ensuite, la requalification urbaine portant sur l'ensemble des quartiers correspond bien à une recherche de cohésion sociale. Ces quartiers concentrant la quasi-totalité de l'implantation du logement social, il fallait bien une approche particulière. Ceci s'est manifesté dès l'origine par la *volonté* de répondre au cadre de l'ANRU et s'est conclu par la signature de la convention contractualisée, le 19 décembre 2006, entre l'ensemble des partenaires concernés. Cette volonté justifie beaucoup d'exigence – parfois même un peu de courage. Mais l'ambition humaine qui est la nôtre inspire ce projet d'aménagement urbain : nous avons tenu le cap et le tiendrons jusqu'au bout pour parvenir aux objectifs que nous nous sommes assignés.

Enfin, rien ne serait possible sans *l'action*. Le dispositif de rénovation urbaine est exceptionnel : à la fois par rapport aux financements mobilisés pour des opérations lourdes mais aussi par rapport aux partenariats nécessaires. Cette opportunité a été saisie, cette action rendue possible car l'ensemble des acteurs est convaincu du souci de requalifier l'aménagement mais aussi de renforcer la cohésion sociale d'une communauté humaine d'une ville. Car ne l'oublions pas : c'est d'abord une communauté

Armor Habitat, les acteurs socio-culturels, et l'ensemble des fédérations professionnelles et entreprises concourant à la réussite de ce projet.





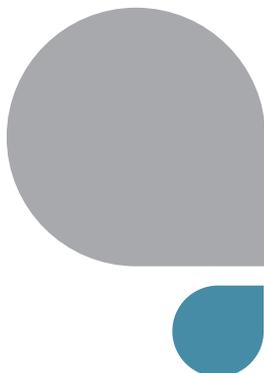
humaine avant d'être un territoire. C'est donc rechercher la proximité, sans laquelle il n'y a pas de compréhension et de partenariat possible avec celles et ceux qui sont les plus concernés. Habitants, riverains, commerçants des quartiers concernés sont nos premiers partenaires. S'y ajoute l'ensemble des équipes qui nous ont accompagnés depuis l'origine. Je voudrais à cette occasion saluer l'action de M. Kahane, sur lequel repose l'évolution architecturale mais aussi la conception de cet immense chantier de rénovation.

Une idée, une volonté, une action, une *méthode* aussi, tout cela et faut-il le répéter ne se résume pas à démolir, construire, reconstruire. Il y a d'abord l'exigence de penser, de ressentir, de concevoir et d'agir.

C'est la raison pour laquelle, il nous est apparu utile et sans doute nécessaire par rapport à l'ambition qui est la nôtre, que ce chantier d'aménagement, de requalification et de rénovation urbaine, puisse s'accompagner d'une réflexion universitaire. Il est à ce titre judicieux que le cheminement de ce dossier puisse se réaliser en prenant le temps nécessaire et suive le temps même du chantier.

Le fait que le maire de Saint-Brieuc soit totalement impliqué dans ce projet est à la mesure de l'enjeu évidemment urbain mais surtout humain, d'un projet qui doit être mené jusqu'à son terme. Et je suis de ceux qui considèrent qu'une ville doit conduire son action – y compris en matière d'habitat et d'urbanisme – en ayant toujours à l'esprit le souci de privilégier la dimension humaine.





# LA RENOVATION URBAINE

Perspective globale  
et locale de l'ANRU

Yves Bideau

Yves Bideau  
est Directeur  
Départemental  
Adjoint des  
Territoires et de la  
Mer des Côtes  
d'Armor ; Délégué  
Territorial Adjoint  
de l'ANRU dans les  
Côtes d'Armor.

En qualité de Délégué Territorial Adjoint de l'ANRU dans le département des Côtes d'Armor, il m'est donné l'occasion d'indiquer dans quel sens les grandes orientations du programme ambitieux de rénovation urbaine s'énoncent désormais. A ce titre, je souhaite mettre en perspective les enjeux auxquels nous sommes confrontés en termes d'aménagement urbain en rappelant d'où l'on vient et l'objectif souhaité ; quand je dis « nous », il ne s'agit pas seulement des responsables de l'État ou de l'ANRU au nom duquel je m'exprime, mais de l'ensemble des acteurs concernés, élus nationaux, régionaux, locaux, professionnels de l'aménagement et du logement, responsables économiques, entrepreneurs, employeurs, enseignants, éducateurs, responsables associatifs, et bien sûr les citoyens eux-mêmes car derrière les deux mots de « rénovation urbaine », il s'agit avant tout de traiter un problème de société – qui touche donc directement à la vie des hommes et des femmes concernés, avec toute sa complexité, – en essayant, autant que faire se peut, de relever les défis qui sont devant nous sans reproduire les modèles pour ne pas dire les erreurs du passé.

## Rétrospective

Quand je parle d'erreurs, il ne s'agit pas pour autant de jeter la pierre à ceux qui nous ont précédés, car chaque génération doit répondre à des



Yves Bideau

demandes sociétales dans un contexte économique et politique spécifique. Si les « Trente Glorieuses » ont produit l'urbanisme des grands ensembles, c'était avant tout pour répondre au problème quantitatif de besoin en logements de l'après-guerre et son baby-boom. Ensuite et, dans certaines régions la question a porté sur l'accueil des travailleurs émigrés que l'on allait alors chercher pour fournir la main d'œuvre destinée aux chaînes de production automobiles notamment. Nous n'étions pas encore entrés dans une économie mondialisée, l'énergie ne coûtait pas cher, le chômage était quasi inexistant puisque la croissance était là, et l'on ne se souciait probablement pas assez, ni du caractère limité des ressources de la planète, ni des conséquences de la destruction d'écosystèmes indispensables au maintien d'équilibres écologiques, ni de la consommation galopante des terres agricoles. En effet l'étalement urbain à la périphérie des métropoles régionales, comme des villes moyennes, a coûté en dix ans l'équivalent d'un département français comme les Côtes d'Armor.

Alors qu'à l'origine, leurs concepteurs y voyaient modernité, amélioration du confort de vie et convivialité pour les habitants dans le contexte économique et social de l'époque, ces quartiers nouveaux, voire ces villes nouvelles, à côté de la ville-mère – car l'intégration avec le tissu urbain préexistant s'est parfois difficilement réalisée, – ont, plus que d'autres, subi les effets des crises successives.

Depuis, le chômage persistant avec ses effets collatéraux, l'éclatement des cellules familiales avec l'émergence de foyers monoparentaux tirant la majeure partie de leurs ressources des aides sociales sont autant de facteurs qui, conjugués à une absence de qualification des jeunes adultes ont mené dans les cas extrêmes à une ghettoïsation génératrice dans un passé récent d'événements graves dans certaines banlieues. Face à une telle situation, révélatrice d'un sentiment fort d'exclusion et d'injustice de la part des populations concernées, les pouvoirs publics se devaient d'apporter une réponse à la hauteur des enjeux, faute de quoi les valeurs de la République pouvaient vaciller face à la montée des communautarismes et à l'instauration de zones de non-droit sur fond d'économie parallèle.

### Perspective globale

C'est dans ce contexte qu'à l'été 2003, Jean-Louis Borloo – alors Ministre du Logement et de la Ville, – a porté sur les fonts baptismaux l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine dont la mission allait consister, en tant que porteur d'une politique publique ambitieuse, à fédérer les synergies des responsables politiques, des différents acteurs publics





de l'aménagement ainsi que des partenaires du logement social public comme des promoteurs privés ; le défi lancé a pour but – dans un délai extrêmement court, – à travers des conventions d'une durée de 5 ans, de transformer en profondeur plus de 500 quartiers de façon à leur donner une urbanité digne du XXI<sup>e</sup> siècle en améliorant le confort des habitants, en leur proposant notamment des choix de vie qu'offre une ville pour le développement personnel et professionnel.

Les maîtres-mots sont désormais : ville durable, mixité sociale, éco-quartier, bâtiments à basse consommation énergétique, désenclavement, transports collectifs, intégration, emplois de proximité.

Vous l'avez compris, il s'agit d'une mobilisation unique, exceptionnelle par son ampleur, afin d'insuffler une dynamique nouvelle pour penser, organiser, faire vivre la ville dans une perspective « durable ». Désenclaver et rendre attractifs les quartiers, leur apporter une nouvelle qualité résidentielle et urbaine, rechercher de nouveaux équilibres économiques et sociaux sont les objectifs majeurs de la rénovation urbaine ; « refaire la ville sur la ville » grâce à la mobilisation des collectivités locales et l'utilisation du potentiel des quartiers constitue une alternative à la péri-urbanisation, consommatrice de ressources foncières et cause de déplacements contraints. Il s'agit de démarches transversales fortes demandant une maîtrise d'ouvrage structurée et déterminée dans le portage des projets et dialoguant régulièrement avec les habitants ainsi qu'avec les différents partenaires et obligeant les élus, au premier rang desquels les maires, à déployer des efforts constants d'écoute, de pédagogie et d'information dans un processus très réactif face à des populations qui sont partagées entre la nostalgie du passé et l'impatience de connaître le nouveau cadre de vie qui les attend.

En effet et bien entendu, le volet humain est prépondérant et, à côté de la démarche urbaine portée par l'ANRU, l'Agence de la Cohésion Sociale et de l'Égalité des Chances [l'ACSé], opérateur au service de la politique de la ville apporte elle aussi sa pierre à l'édifice en faveur des habitants, aux côtés des ministères, des collectivités territoriales et de ses partenaires privés.

A ce jour l'ANRU a conventionné sur près de 530 quartiers pour un engagement d'ici 2013 de 12,35 milliards d'euros, représentant en fait un montant total de dépenses de 40 milliards d'euros de travaux. Si ces projets concernent majoritairement les quartiers périphériques édifiés au cours des années 1960 à 1980, une expérimentation a commencé également sur





Yves Bideau

la requalification des quartiers anciens centraux dégradés en liaison avec l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat).

### Entreprise locale

Dans le département des Côtes d'Armor, deux sites ont bénéficié de conventions avec l'ANRU: il s'agit de Saint-Brieuc et de Guingamp.

La convention briochine signée en décembre 2006 et complétée par plusieurs avenants – dont celui du plan de relance de 2009, – s'élève à plus de 143,6 millions d'euros en base de financement prévisionnelle dont le détail est présenté dans ce volume par Daniel Kahane.

La convention guingampaise signée quant à elle en novembre 2008 pour un montant de 47 millions d'euros concerne le quartier du Roudourou-Gourland qui abrite le mythique stade d'*En Avant* mais concentre aussi 688 logements sociaux gérés par l'office communautaire Guingamp Habitat. La rénovation urbaine de ce quartier, qui présente des caractéristiques économiques et sociales analogues à celles des zones urbaines sensibles avec des indicateurs sociaux particulièrement dégradés, constitue à l'échelle d'une ville de 8000 habitants une entreprise d'envergure, nécessitant, en proportion des moyens locaux, un investissement particulièrement fort des différents acteurs.

En effet conduire un tel projet complexe, multipartenarial et pluridisciplinaire, avec une dimension humaine essentielle, oblige à une implication personnelle des maîtres d'ouvrage concernés, élus ou bailleurs sociaux qui, au premier chef, portent le processus et doivent faire partager leur conviction auprès des publics concernés car, la clef du succès dépend en grande partie de l'appropriation des choix et orientations par les habitants et leur tissu associatif ; en effet, on touche là aux choses de la vie et notamment ce qui imprègne les mémoires individuelle et collective.

### Conclusion

Arrivant au terme de mon propos, j'ai encore en tête cette matinée de juillet 2003, où devant l'ensemble des Directeurs Départementaux de l'Équipement réunis à l'Arche de la Défense, le Ministre Jean-Louis Borloo plaidait pour la création de l'ANRU et fixait devant un auditoire incrédule l'objectif d'une rénovation en 5 ans de centaines de quartiers en difficulté. A la fin de l'exposé dans l'auditoire quelqu'un se leva et dit respectueusement:





## Perspective globale et locale de l'ANRU

*« Monsieur le Ministre, votre projet est assurément exaltant mais l'objectif que vous fixez est très ambitieux voire impossible à tenir, techniquement, socialement et financièrement »*

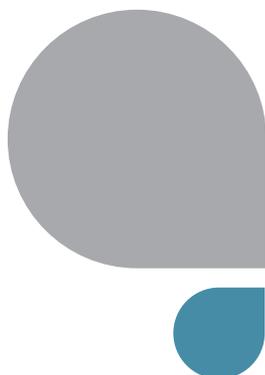
Après quelques secondes de silence le Ministre eut cette répartie:

*« Si c'était facile, je ne vous le demanderais pas »*

Alors, maintenant que l'action est largement entamée, que les premières réalisations sont visibles, est venu le temps des premières évaluations et inflexions ; c'est dans ce cadre que se situent les travaux universitaires, et, avec le recul qui est le leur, dans la diversité des approches et des sensibilités respectives, il leur revient sans doute de dire pourquoi et comment, dans le cadre d'une politique publique majeure, est entré dans le champ du possible ce que certains qualifiaient d'irréaliste, et que d'autres appellent désormais « le chantier du siècle ».







LE RENOUVELLEMENT

# URBAIN

à l'échelle d'une petite ville

# GUINGAMP

Marc de la Forest-Divonne

Marc de la Forest-Divonne est  
Sous-préfet de  
Guingamp

A côté des très grands chantiers de rénovation urbaine actuellement en cours sur des échelles métropolitaines, ou ceux de villes moyennes comme Saint-Brieuc, les travaux conduits dans de petites villes peuvent paraître modestes. Mais, à proportion de leur taille, ces opérations sont assez considérables. C'est la vision de représentant de l'État dont je voudrais témoigner ici ainsi que des moyens par lesquels, et avec le concours des services de l'État, a pu être adopté à Guingamp une opération de ce type. Fait notable, si le premier magistrat d'une ville est mû par la passion qui le lie à sa collectivité, je dois dire qu'un même attachement à un territoire – dans lequel on est nommé – lie souvent le fonctionnaire et lui fait progressivement épouser les contours de son espace.

## Nouvelles compétences

Il importe d'abord de souligner que, parallèlement au grand plan de rénovation urbaine, l'État s'est modifié en profondeur. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la cohésion sociale a été reconnue par la création d'une Direction de la cohésion sociale. Cette entité regroupe désormais tout le champ humain de l'accompagnement social – y compris le renouvellement urbain. A la demande de Mme Amara, par ailleurs, les préfets ont été invités à nommer des délégués dans les quartiers. Ces 90 ou 92 « délégués



Marc de La Forest-Divonne

du préfet dans les quartiers » reflètent le souhait, partagé par Mme Amara et le corps préfectoral, que ce soit le préfet – et non l'État, – qui soit aux côtés des acteurs, qui tous les jours agissent sur le champ social en accompagnement des actions. Cette fonction, assumée dans le département des Côtes d'Armor par M. Raymond et couvrant les quartiers de Saint-Brieuc et de Guingamp permet d'écouter les témoignages et de faire remonter les informations. Une des grandes difficultés de la politique de la Ville – que j'ai pu percevoir notamment lorsque Monsieur le Préfet m'a confié naguère la mission départementale – est d'avoir un champ d'action cohérent. Aujourd'hui avec la Direction de la Cohésion sociale, le délégué du quartier, les acteurs de l'ANRU – comme MM. Bideau et Cornu, – les moyens d'action sont mieux articulés.

### Les désarrois d'une ville-centre

Le département des Côtes d'Armor, en regard de nouveau des ensembles métropolitains, ne présente pas de caractères extraordinaires en termes de sensibilité urbaine. Sans doute Saint-Brieuc, avec les quartiers de Saint-Lambert et d'Europe-Ginglin avait toute raison d'avoir une « vraie » ANRU et compter parmi les 530 quartiers retenus. Moins évident peut sembler au premier abord le cas de Guingamp.

Guingamp, ville d'à peine 8 000 habitants, dans une agglomération qui en fait 23 000, se trouve en fait isolée par l'égoïsme des communes riveraines qui tirent parti de la forte expansion économique liée au développement de l'agroalimentaire, mais condamnent la ville-centre à concentrer 80 % de l'habitat social de l'agglomération. A ce compte, on était arrivé à une situation d'asphyxie fiscale et financière de la Ville de Guingamp. Sur ce seul chapitre, l'opération ANRU menée sur le quartier du Roudourou et Gourland, a permis enfin que l'ensemble des acteurs et notamment la communauté de communes imagine un dispositif de rénovation urbaine et de requalification qui implique et impacte les communes riveraines. Sur le plan matériel, le programme ANRU va concerner la démolition de 301 logements et la reconstruction d'autant. Mais cette fois-ci l'effort foncier sera partagé. Certains logements seront reconstruits au même endroit – à Guingamp, – mais d'autres le seront dans les communes environnantes. Il s'agit là d'un juste rééquilibrage territorial destiné à endiguer l'évaporation de la recette fiscale que subissait Guingamp.





## De nouveaux instruments, pour mieux gouverner ?

Comment cette opération, simple et juste d'apparence, a-t-elle pu se réaliser car, comme le dit l'adage il y a souvent loin de la coupe aux lèvres ? Cela s'est avéré au départ compliqué par le fait que les instruments proposés et mis en œuvre pour puis par l'ANRU avaient été conçus pour des villes de 10.000 habitants au moins. Or, avec le recul de deux années, il faut admettre que l'on se savait pas comment prendre une ville de 8 000 habitants. Comment la caractériser dans cette opération ? C'est là, il faut le reconnaître, le très grand intérêt de l'ANRU comme plate-forme de moyens et de services. Entendons par là qu'il a été possible, de manière tout à fait inédite, d'obliger les machines du ministère de la politique de la Ville à tourner pour essayer de mieux prendre en compte des échelles urbaines qui jusque là ne l'étaient pas en termes adéquats.

Où se situait le problème de départ ? Pour faire simple, la situation dans laquelle nous nous trouvions faisait qu'au regard des chiffres qui émanaient des enquêtes, tout comme de la réalité empirique que l'on constatait jour à jour mais que l'on avait du mal à démontrer – et peut-être à admettre, – le quartier du Roudourou-Gourland faisait partie des deux quartiers parmi les plus pauvres de Bretagne. Ces chiffres révélaient en effet que 80 % de la population se situait en dehors des seuils des loyers sociaux et que 90 % des familles étaient des familles monoparentales... Bref, nous nous trouvions face à quelque chose d'*im-pensable* pour nous car nous ne savions comment expliquer un tel phénomène de décrochage social. D'un coup, l'opération urbaine – opération physique avec des architectes, des démolitions, des reconstructions, – nous a conduits vers un contrat de cohésion sociale, un dispositif d'accompagnement humain comme cela se passe à Saint-Brieuc.

Derrière les chiffres – plus de 143,6 millions d'euros pour Saint-Brieuc, 47 millions pour Guingamp, – il y a donc un véritable sens dans cet acte politique qui s'appelle l'ANRU. Les efforts financiers consentis sont sans doute hors du champ commun mais répondent bien à des situations qui le sont aussi.

Il est important de le rappeler car comme le désire l'ANRU et y invite cette rencontre, il importe de comprendre et de garder mémoire des antécédents, c'est-à-dire des choix qui ont été faits parfois dans la précipitation et qu'il va falloir après justifier et expliquer. L'ambition et la justification de l'ANRU c'est avant tout de prendre en compte des hommes, des femmes et des enfants. L'engagement n'est pas de pure forme car, face à





Marc de La Forest-Divonne

des situations aussi abruptes, un simple accompagnement ne suffit pas. Il faut quasiment restructurer, reconstruire quelque chose, en commun avec cette population. En fin de compte, l'ANRU ne se résume pas à un problème d'urbanisme ou d'architecte, mais impose de considérer une situation sociale globale et de s'en occuper individu par individu.

### Le défi de réinsérer

A Guingamp, la situation ressemblait à une sédimentation. Nous avons trouvé des couples et des personnes sédimentés, c'est-à-dire installés durablement dans une forme de misère et de désintérêt par rapport à ce qui se passait autour. Grâce aux outils de l'ANRU et cet ensemble plus cohérent formé par cette agglomération de 23 000 habitants il devient possible d'aider cette population qui avait été oubliée à revenir dans un champ normal, social, de mixité, de partage.

Il importe d'ailleurs de souligner que Guingamp a été pendant des années à travers les dispositifs d'incitation fiscale – comme la loi Périssol, – une des villes bretonnes sur laquelle s'est construit le plus de logements privés. Les promoteurs avaient en effet bien identifié Guingamp comme étant une ville porteuse : proximité de la RN 12, de Lannion, mais aussi des deux métropoles de Brest et Rennes (toutes deux à 1 h 30 par la route), de tout point de la côte du Trégor (moins d'une demi-heure), sans compter un hôpital qui fonctionne bien, etc. Compte tenu de tous ces facteurs incitatifs et positifs, il était inconcevable de ne pas intervenir – au risque sinon d'amplifier un décalage déjà fort.

Cette opération urbaine, finalement, constitue en soi un outil extraordinaire d'aménagement, de réflexion, de requalification mais présente à Guingamp une dimension supplémentaire qui est de pouvoir vraiment reconstituer les conditions d'une mixité sociale menacée.





## Le renouvellement urbain à Guingamp





**Projet de rénovation urbaine**

# Rue de Genève

## Inauguration de votre nouvel espace de proximité dans un environnement rénové

Tout au long de la journée  
musiques, danses,  
spectacles de rue...



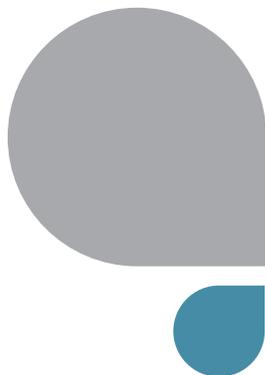
Rendez-vous le 30 avril 2010

A 11 h 30 inauguration de l'espace de proximité  
suivie d'animations tout au long de la journée

à partir de 19 h, possibilité de se restaurer sur place (tarif : 2 € par personne)

**Projet humain & urbain**  
à l'échelle de l'agglomération





# RENOVATION URBAINE

et villes moyennes

Patrick Harismendy

Patrick Harismendy, agrégé d'histoire, Professeur d'histoire contemporaine à l'Université européenne de Bretagne (Rennes 2), membre du CERHIO, UMR CNRS 6258, est responsable du pôle recherche au campus Mazier (Saint-Brieuc).

Ses travaux, sur l'organisation technique ou culturelle des territoires (*Sadi Carnot – L'ingénieur de la République*, Perrin, 1995 ; *Le Parlement des Huguenots*, PUR, 2005) se déplacent vers l'étude de la quotidienneté (publication du journal d'un secrétaire général de la mairie de Rennes, PUR, 2008 ; travaux sur le tourisme de l'entre-deux-guerres). Il dirige la collection d'histoire, « Carnot » aux PUR et le programme de recherches, reconnu par la MSHB, « Rénovation urbaine et villes moyennes » dont les Rencontres urbaines de Mazier sont une composante.

patrick.harismendy@wanadoo.fr

Comme en témoigne avec malice le petit film « On cherche l'ANRU »<sup>1</sup>, cet acronyme récent étonne. Pour le commun des mortels la sonorité évoque davantage un animal fantastique que sa désignation effective. C'est dire combien les « mots de la ville »<sup>2</sup> peuvent vite devenir jungle.

Sans paraître cuistre, il faut reconnaître cette aptitude toute nationale à barrer la raison par la rationalité. On peut en effet dire que l'ANRU est née du diagnostic porté sur les ZUS [zones urbaines sensibles], souvent anciennes ZUP [zones à urbaniser en priorité], elles-mêmes conquêtes foncières auxquelles se rattachent les ZAC [zones d'aménagement concerté]. Les ZUS abritent parfois des ZFU [zones franches urbaines], plus volontiers des ZEP [zones d'éducation prioritaire]. On peut également remarquer que ces désignations résultent du cadre de la LOF [loi d'orientation foncière] qui a permis d'écrire les POS [plan d'occupation des sols], aujourd'hui PLU [plan local d'urbanisme] et

1 . Réalisé (2009) par Medhi Farès et quelques jeunes de la « MJC du Plateau » à Saint-Brieuc – voisine du campus universitaire Mazier, – téléchargeable sur dailymotion notamment.

2 . Titre du programme Unesco co-dirigé par Jean-Charles Depaule et Christian Topalov et invitant à forger notamment de nouveaux mots et concepts pour désigner les villes qui changent actuellement.





Patrick Harismendy

que certains espaces ont été classés en ZAD [zones d'action différée]. Les ORU [opérations de rénovation urbaine] résultent du diagnostic de la SRU [loi Solidarité et renouvellement urbains de 2000] et s'appliquent plus volontiers aux anciennes ZPIU [Zone de Peuplement Industriel et Urbain] – ramenées souvent au titre d'UU ou U2 [unités urbaines]. Quoiqu'il en soit, ces opérations de rénovation écrites dans la lignée des CV [contrats de ville], portent une attention toute particulière au projet social du DSU [développement social urbain] (ancien DSQ [développement social de quartier]), aux transports (PDU [Plan de Déplacement Urbain]), aux constructions HQE [Haute qualité environnementale] et BBC [bâtiment basse consommation] mis en œuvre dans le cadre de GPU [Grand Projet Urbain] ; le tout devant s'intégrer au PLH [plan local de l'habitat] et à l'échelle d'un bassin au SCOT [schéma de cohérence territoriale] (ex-SDAU [Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme])...

### L'ardoise et la craie

On l'aura compris l'urbanisme est une chose *sérieuse*, une affaire de sigles et de signes ; ne parle-t-on pas d'ailleurs de « sémantique » de la ville ? Parce que normatif, ce prolongement naturel de la ville des ingénieurs engendre un espace donné pour complexe – ce qu'il est bien entendu. Mais il le reste, contrairement à d'autres pans de l'action publique dont les simplifications vernaculaires témoignent d'un désir de rendre les choses intelligibles. Or, si la « ville technique », aérienne et souterraine, aspire à se faire invisible, à réguler et à fluidifier<sup>3</sup>, ces opérations ne sont pas neutres. Que ce soit la légitimation par la complexité et la technicité, ou l'invocation réitérée de la « bonne police »<sup>4</sup>, la géométrie très variable du « bien commun » urbain

3. Marc Desportes, Antoine Picon, *De l'espace au territoire : L'aménagement en France XVI<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles*, Paris, Presses de l'ENPC, 1999 ; Konstantinos Chatzis, *La pluie, le métro et l'ingénieur : contribution à l'histoire de l'assainissement et des transports urbains XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, L'Harmattan, 2000 ; Denis Bocquet, Samuel Fettah (édit.), *Réseaux techniques et conflits de pouvoir – Les dynamiques historiques des villes contemporaines*, Rome, École française de Rome, 2007 ; Denis Bocquet, *Rome ville technique, (1870-1925) – Une modernisation conflictuelle de l'espace urbain*, Rome, BEFAR, 2007.

4. Louis Chevalier, *Classes laborieuses et classes dangereuses pendant la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle*, Paris, 1958, Alain Faure, *Paris, Carême prenant. Du Carnaval à Paris au XIX<sup>e</sup> siècle, 1800-1914*, Paris, Aubier, 1978 ; jusqu'au très récent et discuté : *Opérations banlieues, comment l'État prépare la guerre urbaine dans les cités françaises*, de Hacène Belmessous, Paris, La Découverte, 2010. A noter que le propos « catastrophiste » de Louis Chevalier a été très sévèrement et justement remis en cause par Barrie Michael Ratcliffe et Christine





laisse souvent peu de place aux habitants. Dans une Europe aujourd'hui urbanisée à 72 % – plus de 90 % pour le Benelux et le Royaume-Uni, – la France dépasse cette moyenne avec 77 % et l'Allemagne (74 %) <sup>5</sup>, pourtant vieille terre de cités. A telle enseigne qu'à l'époque médiévale, la ville était réputée désasservir en ces parages selon l'adage « *Stadtluft macht frei nach jabr und tag* <sup>6</sup> ». Et l'on envie aujourd'hui nos voisins helvétiques, décomplexés par la ville <sup>7</sup> – pourtant en pleine transformation dans un marché foncier tendu et l'émergence des agglomérations, – au point de confier à Ola Söderström, professeur de géographie à l'Université de Neufchâtel, une chronique régulière dans l'émission quotidienne *Urbanités* à la radio Suisse-romande...

Sur ce plan de la distance entre décideurs et usagers, la démarche de l'ANRU peut à certains égards, rappeler le triomphalisme de la planification telle qu'on l'entendait sous la IV<sup>e</sup> et les débuts de la V<sup>e</sup> République. C'était le temps des grands commis de l'État, des corps techniques prestigieux (polytechniciens, ingénieurs des Ponts et des Mines), d'une unité d'esprit – affichée plus que réelle, – avec certains secteurs économiques, et de l'action charismatique de ministres traduisant dans le béton les aspirations nationales <sup>8</sup> ; bref le temps de la technocratie. C'était aussi le temps des premières prises de conscience des excès dont *La France défigurée* se voulait la dénonciatrice audiovisuelle <sup>9</sup> – et que reprenait alors Jacques Dutronc sur les paroles de Jacques Lanzmann : « Oui, tu es ma France défigurée / Ma France des HLM et des forêts coupées / Ma France bétonnée aux tours inhumaines / Ma France des déversoirs et des océans noirs » <sup>10</sup>.

Piette, *Vivre la ville - Les classes populaires à Paris (1<sup>ère</sup> moitié du XIX<sup>e</sup> siècle)*, Paris, La boutique de l'histoire, 2007.

5. INSEE, 2010.

6. « L'air de la ville rend libre après un an et un jour ».

7. Ce qui n'a pas toujours été le cas : Joëlle Salomon Cavin, « Le modèle du village ou l'urbanisme contre la ville en Suisse », in Arnaud Baubérot, Florence Bourillon (édit.), *Urbaphobie - La détestation de la ville aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Créteil, édit. Bière, 2009, p. 273-284.

8. François Fourquet, *Les Comptes de la puissance. Histoire de la comptabilité nationale et du plan*, Paris, Recherches, 1980.

9. Émission animée, de 1971 à 1977, par Michel Péricard et Louis Bériot.

10. Éditeur, Vogue, 1973, réf. 45 V 4255.





Patrick Harismendy

Ce serait avoir cependant la mémoire un peu courte que de condamner en bloc ces politiques passées de l'Équipement et du Logement (bien souvent du Re-logement). Il suffit de prendre pour cela, l'ouvrage paru avant les événements de Mai 68, *La France vue par un Anglais*<sup>11</sup> – analyse lumineuse et visionnaire de la « France bloquée » et qui desserre bientôt ses carcans en inventant une « Nouvelle société » qui sera bien différente de celle escomptée par le gaullisme social de Chaban-Delmas. John Ardagh, correspondant du *Times* et de la *BBC*, consacre un chapitre entier de 31 pages au « fléau national » qu'est, encore en 1968, le logement et égrène les chiffres terribles du sous-équipement sanitaire, inspiré en cela par les réquisitoires d'un autre journaliste, Gilbert Mathieu. Trente-deux ans plus tard, dans *La France au nouveau siècle*<sup>12</sup>, la question du logement ne compte plus guère que pour 14 pages<sup>13</sup>, notamment celles consacrées au « drame de la banlieue et des villes nouvelles ». Entre les deux dates, les conditions démographiques ont changé (« cohabitation juvénile » comme on disait dans les années 1980, mono-parentalité, personnes âgées seules...). Néanmoins, dans un pays à la natalité dynamique et dans lequel la fécondité est une affaire d'État<sup>14</sup>, il n'est pas surprenant que le logement reste de compétence régalienn.

Mais le PNRU [Plan national de rénovation urbaine] ou « plan Borloo » – comme on aurait dit le plan Monnet-Rueff ou le plan Hirsch – n'est pas quinquennal. Bi-quinquennal puisque débuté en 2003 et devant se conclure dix ans plus tard, il fournit en quelque sorte l'ardoise et la craie, mais l'écriture appartient bien aux villes réputées détentrices de leur destin architectural. Il y a donc quelque chose d'inédit dans le transfert des

11. John Ardagh, *La France vue par un Anglais*, Paris, Robert Laffont, 1968 [trad. fr. de : *The new French Revolution: A social & economic survey of France 1945-1967*, London, Secker & Warburg, 1967].

12. John Ardagh, *La France au nouveau siècle*, Paris, Flammarion, 2000. Version hélas délestée de toutes ses notes et références ainsi que de divers passages ; voir donc : *France in the New Century: Portrait of a Changing Society*, London, Penguin Books, 2000. Deux volumes intermédiaires, *France today* (1977) et *France in the 1980's* (1982) n'ont pas été traduits.

13. En 1968 il y avait 3.400 signes à la page, contre 2280 en 2000...

14. Hervé Le Bras, *Marianne et les Lapins – L'obsession démographique*, Paris, Olivier Orban, 1991, est une charge contre l'usage des chiffres de l'INED par l'appareil idéologique d'État dans la droite ligne des désirs natalistes d'Alfred Sauvy.





compétences ou des volumes budgétaires réservés jusqu'alors aux contrats État-Région, voire aux investissements directs de l'État.

### Ailleurs, ici

L'inédit est aussi et comme l'a rappelé Bruno Joncour, dans l'exigence de faire projet urbain et humain. On devrait même dire, projet urbain et humain *au même endroit* (à quelques détails près, Guingamp par exemple). Entendons par là que, dans le passé, la rénovation ou la novation urbaines se sont effectuées soit aux dépens fonciers des occupants (expulsés et non relogés), soit en situation de colonisation urbaine (d'espaces le plus souvent ruraux). L'ambition d'aujourd'hui est de procurer un ailleurs *in situ*, bref ici – une migration immobile sur les plans mais pas nécessairement dans les têtes.

Or qu'y a-t-il dans les têtes ? C'est là, il faut le dire, qu'il importe d'être extrêmement prudent pour éviter les solutions hâtives. Il est souvent tentant, en effet, de confondre « demande sociale » et réalisations techniques. Au XIX<sup>e</sup> siècle et avec le confort du recul historique on peut distinguer successivement les luttes contre les miasmes et l'insalubrité, les batailles des eaux, de l'hygiène et de l'éclairage<sup>15</sup>, l'accès bientôt aux grandes infrastructures – non plus seulement à l'eau mais aux transports par exemple. Plus tard on pourra se targuer d'avoir apporté le « confort moderne ». Mais dans le même temps, on sait aussi que les occupants des « barres » auraient préféré que soient édifiées des maisons individuelles, du moins des « petits collectifs » (comme on dit aujourd'hui)<sup>16</sup>. Or, et comme le rappelle ici Christine Lelévrier, les populations prises en charge dans le cadre de l'ANRU émettent un certain nombre de vœux.

Leur idéal urbain conforte plutôt l'idée de « promotion résidentielle » si l'on met derrière – en plus du bâti, — lutte contre la ségrégation, égalité,

15. François-Xavier Merrien, *La bataille des eaux – politiques publiques de l'hygiène et représentations sociales à Rennes au XIX<sup>e</sup> siècle*, Rennes, PUR, 1994 ; Jacques Lucan, *Eau et gaz à tous les étages – Paris, cent ans de logement social*, Paris, Éd. du Pavillon de l'Arsenal, 1999 ; Fabienne Chevallier, *Le Paris moderne : Histoire des politiques d'hygiène (1855-1898)*, Rennes, PUR, 2010.

16. Annie Fourcaut, Frédéric Dufaux (dir.), *Le monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, 2004. ; Thibaut Tellier, « Histoire des grands ensembles, mémoire des habitants : quels enjeux pour les historiens ? », Actes de la journée d'information et de réflexion, organisée par le Centre de Ressources « Politique de la Ville en Essonne », le 1<sup>er</sup> déc. 2005, Evry, 2006, p. 18-22.





Patrick Harismendy

libre accès aux services publics et sociaux, absence de violence et de trafics – toutes choses que les politiques de la ville se sont efforcées de réaliser. Mais plus important encore semble ce désir nommé accessibilité, quotidienneté, commodité(s), tranquillité, calme, convivialité, interconnaissance... L'historien a alors tôt fait d'y voir non pas une « modernité » ou les mots-clés d'une charte communautariste mais tout au contraire une réminiscence, voire un *re-surgissement* : celui du très vieux fonds de la politique villageoise<sup>17</sup> assumée jusqu'à peu (et par défaut) par la fonction supplétive mais cohésive et « paroissiale » des associations<sup>18</sup>. Cette nostalgie, peut-être d'ailleurs reconstruite par les entreprises « mémorielles » du « bon vieux temps » paysan, du clocher et des saisons, renvoie aussi à cette immédiateté, qui est la réponse à la peur du lendemain<sup>19</sup>. Et au slogan de l'ANRU invitant à « refaire la ville sur elle-même » – qui dit avec exactitude la sédimentation, le fait de mettre une couche sur une autre, – on voudrait bien rajouter un sous-titre. « Refaire la vie par elle-même » grâce, par exemple, à la « création d'un espace civique de l'urbanité » que Catherine Guy appelle ici de ses vœux, et qui ne serait sans doute pas de trop. Bref, c'est bien d'un vivre ensemble dont il est besoin – « Ensemble est un si joli mot » chantaient du reste les Frères Jacques<sup>20</sup>. Il n'empêche que, dans l'instant, l'ilotage, la reconstitution de rues, la résidentialisation, l'intégration immédiate de services par les architectes et les municipalités traduisent le désir de refaire cette urbanité. Où lorsque les « quartiers » (on a dit longtemps « cités ») deviendraient quartiers, tout simplement.

17. Raymond Huard, *Le mouvement républicain en Bas-Languedoc, 1848-1881*, Paris, Presses de la FNSP, 1982 ; *id.*, *La Révolution en Languedoc-Roussillon : 1789-1799*, Montpellier, CRDP, 1989 ; Roger Dupuy, *La Politique du peuple - Racines, permanences et ambiguïtés du populisme*, Paris, Albin Michel, 2002 ; Christian Kermoal, *Les Notables du Trégor. Éveil à la culture politique et évolution dans les paroisses rurales (1770-1850)*, Rennes, PUR, 2002.

18. Au XIX<sup>e</sup> siècle, Paris a ses villages aux fortes identités [Gérard Jacquemet, *Belleville au XIX<sup>e</sup> siècle : du faubourg à la ville*, Paris, éditions de l'Ehess, 1984] mais est aussi un village lorsque le changement incessant de logement contraint à parcourir la ville pour y voir amis, « originaires » et familiers [Jean-Claude Farcy, Alain Faure, *La Mobilité d'une génération de Français - Recherche sur les migrations et les déménagements vers et dans Paris à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle*, Paris, PUF-Ined, 2003].

19. Richard Hoggart, *La culture du pauvre – Étude sur le style de vie des classes populaires en Angleterre*, trad. fr. Paris, Les éditions de Minuit, 1970.

20. Dans une plainte contre le béton et les grands ensembles.





## La barrière et le plafond<sup>21</sup>

Tout ceci énoncé reste cependant soumis à deux contraintes : l'une de temps court (le calendrier imposé par l'ANRU) ; l'autre de temps long (la rudesse des conditions sociales et des ruptures biographiques invitant peu à l'angélisme)<sup>22</sup>. Et entre les deux on repèrerait volontiers un temps moyen, celui du bâti inclus dans le périmètre de la rénovation.

A l'échelle d'une ville moyenne comme Saint-Brieuc, la rénovation urbaine d'aujourd'hui rejoint celles d'hier. Rénovations ou plutôt modernisations qui ont vu le desserrement assez peu patrimonial du vieux centre à la charnière du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> siècle, lorsque la bourgeoisie commerçante et industrielle – alors aux affaires, – a allègrement remplacé le bâti médiéval<sup>23</sup> par de la « bâtisse »<sup>24</sup>. Puis s'est poursuivi un fort élan de constructions résidentielles en pourtour de ville (Quartier Saint-Michel au XIX<sup>e</sup>, Robien, Sainte-Thérèse dans les années 20 et 30, Point du Jour et Villages après-guerre...), avant que des prémices de la Cité-jardin – la seule de Bretagne, – ne surgissent, dans les années 60 et 70, les grands ensembles collectifs destinés à absorber le choc démographique d'une ville passant de 43.000 habitants en 1962 à 52.500 en 1975 préfigurant une très brusque décrue inhérente à la péri-urbanisation. Comme se plaît à l'égrener de « marronniers » en « marronniers »<sup>25</sup>, la presse magazine, cette ville est bien de services, d'administration, de ruralité tacite (et naguère maritime). Mais elle est aussi industrielle, artisanale et commerciale. Elle

21. En combinant le titre de l'ouvrage d'Edmond Goblot, *La barrière et le niveau. Étude sociologique sur la bourgeoisie française moderne* publié en 1925 et le « plafond de verre » (*glass ceiling*) repris par des organismes luttant contre la discrimination des femmes à l'embauche ou à la promotion (et utilisé par Yamina Benguigui pour son film éponyme de 2004 dénonçant la discrimination ethnique à l'embauche), il s'agit d'indiquer les éléments négatifs de la *distinction* opérant dans les ZUS.

22. Opposition entre planificateur urbain et « habitant-marcheur » identifiée par Michel de Certeau dans *L'invention du quotidien*, t. 1, *Arts de faire*.

23. Jean-François Hesry, *Un grand maire de province : Charles Baratoux* (master 2), Histoire, Rennes 2, 2010 ; Gilles Willems, « Aux origines de *La Bretagne Touristique*, revue mosaïque de la modernité bretonne », in Patrick Harismendy, Jean-Yves Andrieux (dir), *Penser le développement touristique au XX<sup>e</sup> siècle*, Rennes, PUR, 2011.

24. Arthur du Bois de la Villerabel, *A travers le vieux Saint-Brieuc, souvenirs et monuments*, Saint-Brieuc, F. Guyon, 1891.

25. En argot journalistique, sujet qui revient de façon cyclique au fil des saisons.





Patrick Harismendy

arrive tard aussi dans le dispositif ANRU puisque ses dernières réalisations correspondront au terme de 2013.

Au moment même où paraît le premier rapport parlementaire d'évaluation des politiques publiques consacré à l'ANRU – et qui donne l'impression d'une « République impuissante »<sup>26</sup>, – C. Lelévrier écrit ici même que « les perspectives d'une rénovation qui accompagnerait des changements plus larges et pourrait ainsi rencontrer les aspirations de ménages en ascension sociale sont très réduites. » Ce bilan noir doit être repris en longue durée. Depuis 50 ans, la France vit en situation chronique de sous-logements qu'attisait déjà une furieuse spéculation des grands groupes du BTP dans les années 1960-70 et qui se poursuit, à quelques dépressions immobilières près, dans le logement privé au point de voir les prix moyens à l'achat grimper de 100 % ces dix dernières années. A ce titre, le logement social et l'ANRU ont absorbé une part considérable du choc sur cette période. On n'ose imaginer une « régulation par le marché »... Reste que le rapport parlementaire évoqué à l'instant pointe l'essentiel : le besoin et l'urgence de laisser aux acteurs locaux les moyens de ce qui est nommé avec un archaïsme un peu déroutant les « questions sociales ».

## Conclusion

En nouant un partenariat de recherche avec deux laboratoires de sciences sociales<sup>27</sup> de l'Université Rennes 2, la ville de Saint-Brieuc marque résolument son souhait de voir menée à bien une recherche-action dans l'esprit de celle d'un Chombart de Lauwe<sup>28</sup>. C'est-à-dire une réflexion de terrain, qui puisse être comparatiste, varie ses échelles d'analyse, est fortement pluri-disciplinaire, sait écouter la parole d'autrui. Au terme de plus d'une année et demi de préparation, de rencontres et d'ajustements réciproques, le principe d'un accompagnement scientifique de la phase opérationnelle des chantiers ANRU briochins a été adopté. Ce sont donc cinq « Rencontres urbaines de Mazier » – nom d'un ancien maire bâtisseur et du campus universitaire, lieu des sessions, – qui se tiendront de 2010 à 2012 avant une conclusion prévue pour 2013. Il s'agit en l'espèce

26. Rapport de mission du Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques : *Quartiers défavorisés ou ghettos inavoués : la République impuissante*, oct. 2010.

27. Le Centre de recherches historiques de l'Ouest (Cerhio, UMR CNRS 6258) et Espaces et Sociétés (ESO, UMR CNRS 6590).

28. Paul-Henry Chombart de Lauwe (1913-1998) est considéré comme le père de la sociologie urbaine française. Parti des formes il est venu aux hommes.





d'opérer à la fois une « récapitulation des savoirs urbains briochins » qui permette de regarder le passé tout en participant à une histoire en train de se faire<sup>29</sup>, et de fournir matière aux choix qui présideront et président déjà au volet humain et social de la rénovation. Les thèmes abordés dès 2010 (le défi de la patrimonialisation d'un bâti souvent récent et dont il faut abattre ou conserver l'essence<sup>30</sup>, en juin, la genèse des « grands ensembles urbains (1900-1970) » en novembre) montrent assez le parti d'embrasser les questions de façon large et d'engager le débat sur des dossiers qui peuvent fâcher.

Les villes moyennes — « vertueuses et silencieuses » dit ici Bruno Vayssière, — ont en effet une chance historique à saisir à un moment où la métropolisation devient peut-être un frein<sup>31</sup>. Réserves démographiques, réserves de croissance, contrepoids donc aux métropoles, les villes moyennes ont, de par leur échelle, des capacités d'innovation et de réactivité qui, au cas par cas, peuvent forger leur attractivité. Loin d'une recherche d'un modèle de développement ou d'atténuation des décrochages sociaux, il existe des voies multiples, à l'échelle de morceaux de ville — plus encore que de villes entières, — non seulement pour reforcer une urbanité, mais surtout pour donner sens à l'idée de communauté urbaine.

29. Rares sont les études consacrées aux chantiers comme Nathalie Montel, *Le chantier du canal de Suez (1859-1869). Une histoire des pratiques techniques*, Paris, Presses de l'ENPC, 1999.

30. Question posée dans le prolongement du séminaire, organisé notamment par le Laboratoire de recherche de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris Belleville, la Drac Île-de-France, en février 2007 et portant sur : « Le logement social : une valeur du 20<sup>e</sup> siècle (1950-1975) » et recherchant « la définition de critères de reconnaissance du logement social comme patrimoine du 20<sup>e</sup> siècle ».

31. Bernard Bruneteau, « Le “mythe de Grenoble” des années 1960 et 1970 : un usage politique de la modernité », *Vingtième siècle – Revue d'histoire*, 58, 1998, p. 111-126 ; phénomène s'accroissant à lire Jean Ollivro, *Les paradoxes de la Bretagne : Quelques clés pour le développement de la Bretagne*, Rennes, Apogée, 2005 et Id., *Projet Bretagne*, Rennes, Apogée, 2010.



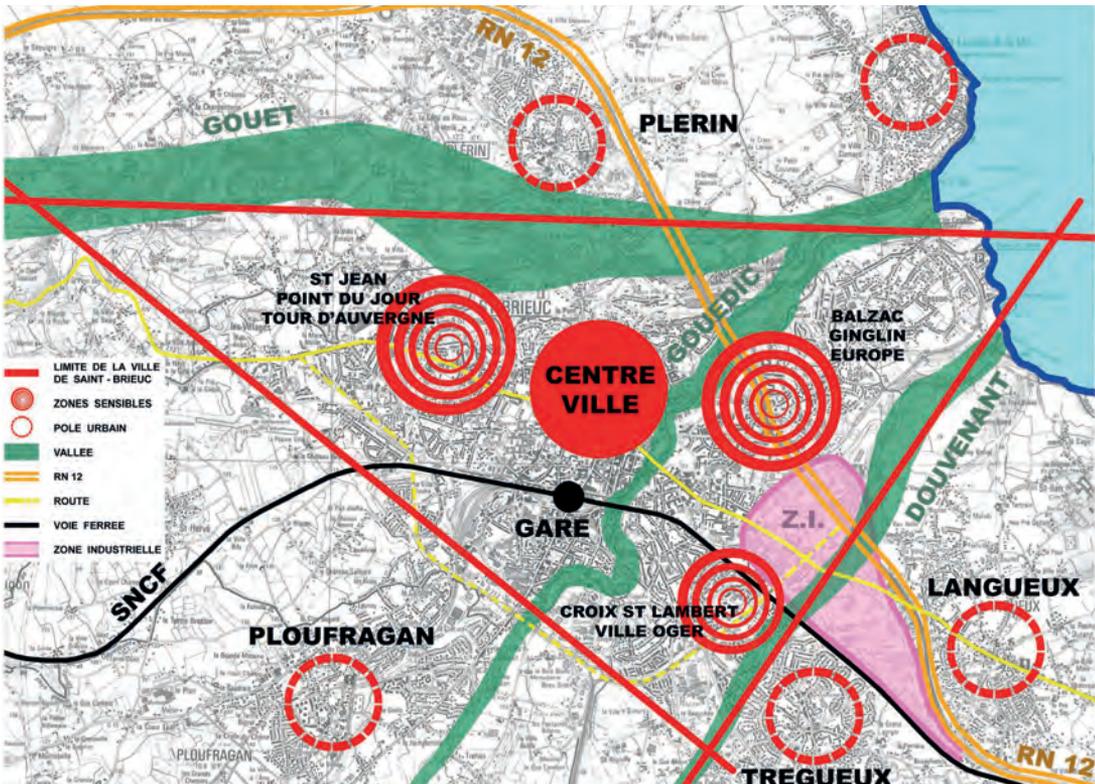
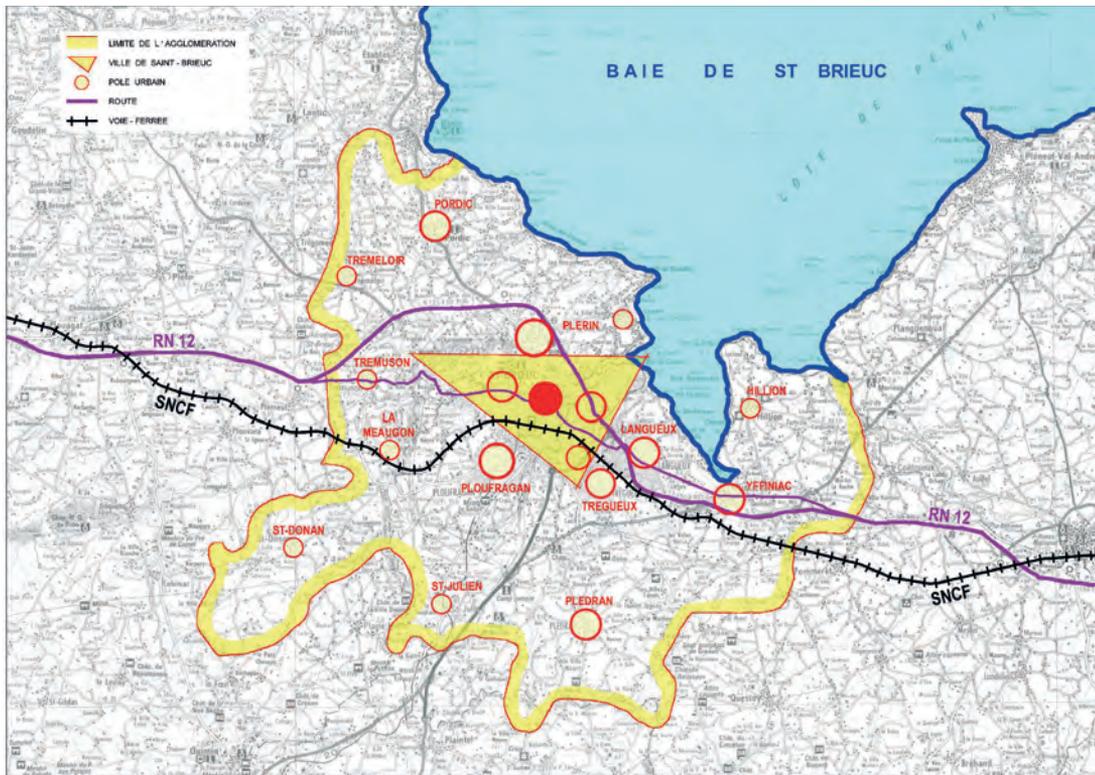




# DU LOCAL au global



En partant du cadre briochin et en l'extrapolant au cadre régional, puis national, apparaissent les constantes, les urgences et les difficultés de la rénovation urbaine. Architecte, géographe, et sociologue, apportent ici les clés du débat.





# LES GRANDS CHANTIERS

de l'ANRU à  
Saint-Brieuc

**Daniel Kahane**

Daniel Kahane  
Architecte en chef des  
bâtiments civils et  
palais nationaux,  
premier grand prix  
de Rome (1967), ingé-  
nieur E.S.T.P, ancien  
architecte conseil du  
Ministère de  
l'Équipement,  
membre de l'acadé-  
mie d'architecture et  
architecte conseil du  
projet de rénovation  
urbaine de  
l'agglomération  
briochine.

Les travaux conduits dans le cadre de l'ANRU s'inscrivent dans un territoire qualitatif dont on rappellera d'abord les principales caractéristiques. L'agglomération briochine est située sur la côte nord de la Bretagne, au fond d'une vaste baie. Elle comprend 14 communes avec une population d'environ 110 000 habitants, sur une superficie de 250 km<sup>2</sup>. Traversée dans le sens Est-Ouest par de grandes voies de transport qui ont favorisé son développement – la voie ferrée Paris-Brest<sup>1</sup>, la RN 12 Paris-Rennes-Brest, – elle est aussi carrefour de voies Nord-Sud vers la côte Nord et le centre de la Bretagne. Au plan topographique, le site s'adosse à un littoral découpé – bordant le fond de la baie – et à un réseau dense de vallées profondes et boisées entaillant un plateau, là couvert de terrains agricoles encore bocagers, ici urbanisé.

La ville de Saint-Brieuc elle-même se trouve à 3 km de la côte sur un plateau triangulaire en promontoire entre les vallées profondes du Gouët (au Nord), du Douvenant (au Sud-Est) – les terres agricoles du Nord-Ouest étant traversées par la Vallée du Gouédic qui rejoint la vallée du Gouët sur le port du Légué. Malgré son étroite mais réelle façade maritime au nord-est, les relations sont faibles et les vues

1. Qui place Saint-Brieuc à trois heures de Paris et à 55 minutes de Rennes (2010), bientôt à 2 h 10 et 42 mn.



Daniel Kahane

très rares sur la mer. La ville se caractérise enfin par un paysage assez aéré mais très morcelé et d'une lisibilité difficile, marqué par des coupures très fortes, notamment la vallée du Gouédic et les grandes infrastructures. Ces coupures sont particulièrement prégnantes dans les quartiers du projet de rénovation urbaine.

### Les contraintes

Fondée dès le VI<sup>e</sup> siècle autour du monastère, puis d'un évêché, la cité s'est développée à partir du XIII<sup>e</sup> siècle autour de sa cathédrale-forteresse avant de devenir, à partir des XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècle, un centre administratif et politique, siège épisodique des États de Bretagne. La ville grandit jusqu'alors autour des institutions civiles, religieuses et militaires. A partir du XIX<sup>e</sup> siècle, l'expansion démographique régulière conduit la cité à se développer sous une forme approximativement radio-concentrique, puis à franchir les obstacles des vallées pour s'étendre sur les plateaux environnants.

L'agglomération est constituée d'une zone urbaine dense composée de la ville-centre (Saint-Brieuc) et d'une première couronne de communes (Plérin, Ploufragan, Trégueux et Langueux) et d'une seconde, moins dense, composée de grands espaces agricoles et de pôles urbains disséminés. L'urbanisation se développe suivant deux tendances : une extension en « tache d'huile » autour de la ville-centre, et une extension linéaire Est-Ouest le long des grandes voies de communication.

Au plan fonctionnel, l'agglomération présente une structure multipolaire dans laquelle, hiérarchiquement, le centre-ville, les centres de communes et les centres des quartier de Saint-Brieuc constituent des pôles fédérateurs de vie urbaine.

Dans la ville même, trois types de quartiers coexistent :

- au centre : un habitat ancien et dense avec les indicateurs sociaux les plus favorables :
- à la périphérie des quartiers d'habitat social caractérisés par une faible mixité urbaine, immobilière et sociale et des signes de précarité en augmentation ;
- aux extrémités Est et Ouest, des quartiers pavillonnaires marqués par des indicateurs plus favorables.

### Enjeux et politique de la ville

L'agglomération briochine a toujours été impliquée dans une dynamique de développement social urbain qui s'est concrétisée dès 1970





dans deux opérations efficaces, l'une HVS (Habitat et Vie Sociale), l'autre CCPD (Conseil Communal de Prévention de la Délinquance). Une convention ville-habitat en 1992 a ensuite constitué le premier document cadre intercommunal, marquant les prémices d'un développement social urbain cohérent.

Un premier contrat de ville très largement intercommunal a été adopté en 1994. En 2000 était contracté le second, recentrant fortement l'action à mener sur 4 communes [Plédran, Plérin, Ploufragan, Saint-Brieuc], et 6 quartiers dont deux ZUS (Zones Urbaines Sensibles) et une ZRU (Zone de Redynamisation Urbaine) situées sur la ville-centre.

Ce second temps de la politique de la ville (2000-2006) s'est ancré sur des innovations majeures, prenant appui sur des outils partagés d'observation et d'évaluation ainsi que de démocratie participative. L'ensemble de ces projets menés à bien a fortement structuré le partenariat local. L'habitude de construire ensemble, de décloisonner les pratiques, de mutualiser connaissances et informations représente des atouts majeurs du programme de rénovation urbaine, qui s'inscrit pleinement dans la continuité de ces démarches.

### Les caractéristiques des quartiers

Dès les années 1930, des opérations de logement social se sont construites dans le quartier Ouest et dans le quartier de Ginglin – dont la cité-jardin est un exemple remarquable et unique en Bretagne. Mais c'est dans les années 50, et surtout pendant les années 60 et 70 que se sont constitués les grands ensembles collectifs sur les terrains libres des trois plateaux entourant le centre-ville :

- au Sud : la Croix Saint-Lambert et la Ville Oger,
- à l'Est : Balzac-le-Plateau, Europe et Ginglin,
- à l'Ouest : Saint-Jouan, le Point du Jour, Waron, la Tour d'Auvergne.

Dans le même temps, l'agglomération a connu une forte expansion de l'habitat individuel autour du centre-ville, en périphérie de la ville et dans les communes les plus proches. Dans les années 80 et 90, la construction d'immeubles collectifs s'est ralentie tandis que l'extension de l'habitat individuel se poursuivait fortement en première couronne puis en deuxième couronne de l'agglomération.

Dotés d'une situation stratégique à proximité du centre-ville et en interface avec les communes de la première couronne, les quartiers des trois ZUS bénéficient également d'un contact géographique intéressant avec les vallées ainsi qu'avec la mer. Ils disposent aussi d'un fort potentiel



Daniel Kahane

végétal dû à la pénétration des vallons, à certains cœurs d'îlots vastes, et aux espaces verts autour de l'habitat et des équipements, avec une bonne densité de construction. Les quartiers sont également assez bien dotés en équipements publics, et notamment dans les domaines scolaire et sportif. La présence d'infrastructures importantes assure une bonne desserte et des liaisons rapides, en complément d'un réseau convenable d'autobus.

### Les fragilités contextuelles

Cependant, ces trois ZUS souffrent de dysfonctionnements préoccupants :

- faible diversité immobilière et urbaine,
- urbanisme en rupture violente avec l'environnement,
- forte dégradation du patrimoine bâti,
- coupures très fortes engendrées par les infrastructures et les obstacles naturels,
- enclavement dû à un système viaire comportant des voies en cul-de-sac,
- espaces publics indifférenciés et dégradés,
- mauvaises visibilité et mise en valeur des équipements publics, ainsi que leur insuffisance et leur inadaptation.

La population de ces quartiers est globalement plus jeune que sur le reste de l'agglomération. Et la taille des ménages est en constante réduction depuis 1990 : 2/3 sont des petits ménages, en majorité des personnes seules.

Comme bien souvent, la structure socioprofessionnelle est peu diversifiée avec 3/4 d'ouvriers et d'employés, des contrats précaires fréquents et de bas niveaux de formation. Les indicateurs sociaux sont préoccupants :

- taux de chômage élevé, avec 2/3 de chômeurs de longue durée et un fort pourcentage de jeunes concernés,
- taux d'allocataires de la CAF supérieur à la moyenne,
- poids des minima sociaux très importants,
- concentration de ménages en difficulté dont des familles monoparentales.

Les caractéristiques patrimoniales des quartiers reflètent ces réalités. L'habitat des quartiers ZUS est dominé par le collectif social, avec un taux oscillant entre 33 et 91 % selon les espaces. Sur le plan morphologique, le parc immobilier a été massivement construit de 1949 à 1974 avec des immeubles sous forme de tours et de barres qui ne correspondent plus





aux besoins et aux normes actuels, notamment sur le plan de l'isolation thermique et phonique.

Les typologies de logements ne sont pas adaptées à la demande, tant du point de vue de la taille et de la répartition que du point de vue de la variété, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et du manque de prolongements extérieurs, balcons, terrasses et jardins.

### **La rénovation urbaine de l'agglomération briochine dans le contexte institutionnel global**

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003 dite « Loi Borloo » a créé un guichet unique qui globalise et pérennise les financements de l'État et des partenaires. Elle prévoit à l'horizon 2013 (Métropole et Dom-Tom) la rénovation de 530 quartiers sensibles – dont 189 dits prioritaires, – avec un budget de 12 milliards d'euros. Le dispositif est coordonné par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine dite « l'ANRU ». Dès la promulgation de la loi, Bruno Joncour, maire de Saint-Brieuc, a décidé de présenter une candidature.

En l'absence d'une agence d'urbanisme, la ville a opté pour la désignation d'une équipe pluridisciplinaire afin élaborer le dossier sous la conduite du Pôle Proximité et Politique de la Ville.

Début 2004, le service a établi la programmation et le cahier des charges de consultation. En juin 2004, la Ville de Saint-Brieuc a choisi une équipe constituée d'Espacité, agence de conseil spécialisée dans la définition et la mise en œuvre de projets urbains complexes, Daniel Kahane, architecte urbaniste et MD-ETC économiste, à laquelle s'est ajouté Attention Consultants, agence de communication.

Un premier dossier de candidature a été présenté à l'ANRU début 2005. Après examen, visites et échanges, ce dossier a fait l'objet de plusieurs observations de l'ANRU demandant notamment de : concentrer le programme sur les deux quartiers les plus sensibles, la Croix Saint-Lambert et Balzac Europe Ginglin, augmenter les actions de déconstruction-reconstruction pour changer durablement l'image de ces quartiers, et développer la concertation avec les habitants.

Un second dossier a été déposé fin 2005, et après de nombreux ajustements, il s'est concrétisé par une convention entre la Ville de Saint-Brieuc et l'État en décembre 2006 prévoyant :

- un projet urbain ambitieux de restructuration des quartiers, des équipements et des espaces publics,



Daniel Kahane

- la construction de 775 logements dont 633 reconstructions et 142 nouveaux logements en diversification de l'offre (24 logements en accession sociale, 76 logements produits par l'AFL et 42 logements intermédiaires)
- la réhabilitation de 1026 logements et la résidentialisation de 1 497 logements.

Le coût global de la rénovation urbaine est de 143,6 millions d'euros (après avenant n° 4, Base de financement prévisionnelle) financé à hauteur de 42,8 millions d'euros par l'ANRU ; par ailleurs, de nombreux partenaires financiers se sont mobilisés (Conseil Régional, Saint-Brieuc Agglomération, Conseil Général, Caisse des Dépôts et Consignations, Caisse d'Allocations familiales...). Les maîtrises d'ouvrage de ce projet sont portées par Terre et Baie Habitat, la Ville de Saint-Brieuc et Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor.

### Un dispositif original de partenariat local

La conduite du projet ANRU s'appuie sur une longue pratique du partenariat local entre acteurs diversifiés qui s'est construite depuis plus de dix ans au titre de la politique de la ville :

- la Ville de Saint-Brieuc, porteur politique du projet, en charge de l'aménagement des espaces publics et des équipements municipaux,
- Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor au titre des équipements communautaires et du transport, de l'aménagement, de l'insertion et de l'habitat,
- les bailleurs sociaux Terre et Baie Habitat et Côtes d'Armor Habitat, maîtres d'ouvrage d'opérations de construction, déconstruction, réhabilitation et résidentialisation,
- plusieurs opérateurs immobiliers, intervenant pour la construction de logements en diversification,
- ainsi que les partenaires institutionnels : ANRU, Préfet, Délégué Territorial Adjoint de l'ANRU, Directeur Départemental de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Conseil Régional, Conseil Général, Caisse des Dépôts et Consignations, Caisse d'allocations Familiales, services de la ville concernés ...
- Placé sous la direction de la Ville, le dispositif de pilotage se caractérise par une direction de projet clairement identifiée, une équipe opérationnelle confirmée et des appuis externes pour l'Ordonnancement-Pilotage-Coordination de l'ensemble du projet et des assistances à maîtrise d'ouvrage spécifiques :





## Les grands chantiers de l'ANRU à Saint-Brieuc

- communication et concertation,
- OPC urbain et financier,
- qualité architecturale,
- gestion urbaine de proximité...

Le pilotage de ce projet se décline en 3 axes :

- le pilotage stratégique, assurant la conduite politique du projet et fonctionnant avec un comité de pilotage regroupant l'ensemble des partenaires, le Maire de Saint-Brieuc et le Préfet,
- le pilotage opérationnel constituant l'assistance technique de la direction du projet pour l'animation du partenariat, la mise en œuvre cohérente de la globalité du projet, le suivi de la convention ANRU, la préparation des arbitrages stratégiques, ainsi que le suivi et la coordination de l'ensemble des volets opérationnels : suivi et actualisation du planning d'ensemble, financements, relogements, plan de cohésion sociale, gestion urbaine de proximité, développement durable, qualité architecturale et urbaine, communication-concertation et mémoire des quartiers, études complémentaires.
- le pilotage au sein des maîtrises d'ouvrage : la Ville de Saint-Brieuc et l'ensemble de ses services, Terre et Baie Habitat et la communauté de l'agglomération briochine (SBABA) pour assurer le choix des maîtrises d'œuvre, le suivi des études et des réalisations.

### Méthode et retour d'expérience

Le programme de rénovation urbaine a été établi en plusieurs étapes. Tout d'abord a été élaboré le diagnostic social et urbain des quartiers en s'appuyant sur les nombreuses études déjà réalisées, sur des entretiens, des visites et au cours des réunions du comité technique.

Ensuite, les principaux enjeux ont été clairement définis et approuvés. Puis le projet urbain a été établi en envisageant plusieurs scénarios qui ont fait l'objet d'évaluation par l'équipe opérationnelle, de concertation et d'arbitrage par le comité technique et stratégique, ce qui a abouti à un projet urbain partagé.

Enfin le dossier de candidature pour l'ANRU a été conçu avec un projet urbain détaillé, précisant les coûts des opérations, les divers financements, les phasages d'étude et de réalisation, et les mesures d'accompagnement.

Une stratégie de concertation et de communication a été développée par la Ville de Saint-Brieuc en trois temps : présentation des orientations du projet en réunions publiques, organisation d'ateliers de concertation



Daniel Kahane

par quartier, présentation du projet modifié issu de la concertation et du partenariat avec l'ANRU.

Ce processus de concertation se poursuit en phase opérationnelle sur des thématiques transversales et s'appuie sur des outils d'information continus :

- *Échos de la concertation*, le journal de la rénovation urbaine édité par la Ville,
- site Internet du projet
- *Daziblog*, blog mis en place par la MJC de Balzac-Europe-Ginglin avec les jeunes du quartier
- travail sur la mémoire des quartiers par les acteurs socio-culturels,
- deux ouvrages de recueil de témoignages des habitants ont été réalisés : *Détours de vies... des tours de ville*, et *D'ici et d'ailleurs*,
- ainsi que plusieurs reportages vidéo dont notamment *On cherche l'ANRU...* de Medhi Farès (appuyé sur le travail de terrain des acteurs socio-culturels).

### Les grandes lignes du projet urbain

Le programme de rénovation urbaine s'articule autour de cinq orientations stratégiques :

- Créer des pôles de quartier fédérateurs de vie urbaine, inscrits dans la structure multipolaire de l'agglomération en développant une mixité sociale, fonctionnelle, urbaine et générationnelle.
- Ouvrir les quartiers sur leur environnement naturel et urbain en améliorant les liaisons avec le centre-ville, les échanges avec les quartiers voisins et les relations avec le site naturel.
- Améliorer le fonctionnement urbain par une recomposition des îlots et du parcellaire, l'aménagement des rues existantes, du stationnement et la création de voies de desserte et de circulations douces, l'amélioration des équipements, ainsi qu'une clarification de l'usage des espaces publics et privés.
- Diversifier et améliorer l'habitat, par une meilleure mixité typologique, une déconcentration du logement social sur toute l'agglomération, la réhabilitation du parc social dévalorisé, la déconstruction des bâtiments inadaptés et la création d'un habitat répondant à la demande.
- Inscrire le projet dans un processus de développement durable, par une maîtrise des densités urbaines, le développement de quartiers verts, des transports en communs et des circulations douces,





## Les grands chantiers de l'ANRU à Saint-Brieuc

le renforcement des équipements de proximité, l'optimisation des réseaux, et la généralisation de principes constructifs écologiques, l'ensemble de ces axes s'appuyant sur une forte dimension humaine (concertation, accompagnement du relogement, insertion, thésaurisation de la mémoire des quartiers et des mutations engendrées).

### Le projet de quartier de la Croix Saint-Lambert

Ce projet repose sur le principe d'une meilleure intégration de la ZUS au reste de la ville et de l'agglomération, qui se décline dans les orientations d'aménagement (désenclavement, forme urbaine de transition avec le tissu pavillonnaire environnant) et programmatiques (mixité des produits immobiliers et renforcement de l'attractivité des équipements publics et commerciaux).

Le réseau de circulation est fortement modifié en créant plusieurs entrées de quartier facilement repérables. Le réseau interne est amélioré par un maillage viaire assurant la connexion des entrées sur un anneau de circulation et dessinant des îlots résidentiels cohérents et bien desservis. Les grands parkings périphériques surdimensionnés et isolant le quartier sont remplacés par de petites unités résidentielles, du stationnement public le long des voies et des garages individuels pour les maisons de ville.

Le projet prévoit des déconstructions importantes (321 logements) afin de déconcentrer le logement social, de changer durablement le visage du quartier, de supprimer des formes d'habitat non désirées par les habitants et d'améliorer



Panneau de présentation du projet de la Croix Saint-Lambert





Daniel Kahane

le fonctionnement urbain. Après étude de différents scénarios, la démolition des cinq tours (297 logements) a été retenue pour répondre clairement et fortement aux objectifs de renouvellement urbain et supprimer sans ambiguïté des bâtiments particulièrement stigmatisés aux yeux de la population et symbolisant la dévalorisation du quartier. A l'exception de 3 cages d'escaliers qui vont être démolies, les bâtiments bas de R+3 sont conservés (392 logements), réhabilités et résidentialisés.

Un ensemble de bâtiments diversifiés est construit (126 logements sociaux par Terre et Baie Habitat, 51 par la Foncière Logement, 12 par Armor Habitat par ailleurs aux franges du projet, 47 logements ont été construits dans le cadre d'une opération de promotion immobilière) à l'emplacement libéré par les tours, assurant une transition entre les bâtiments conservés et l'habitat pavillonnaire et présentant plusieurs typologies mixées : petits immeubles collectifs de R+2 et R+3 de huit à douze logements en bordure des voies, maison de ville groupées dans les cœurs d'îlots.

Une restructuration importante de l'espace public et des équipements est engagée. Le pôle existant regroupant le centre commercial, le centre social, la bibliothèque et la halte-garderie est conforté par la rénovation du centre commercial et la création d'un espace de proximité ; les abords sont entièrement réaménagés. Une partie de l'école de l'Établette est transformée en Maison du Petit enfant avec un réaménagement des accès et des abords.

Au centre du quartier, une grande partie des espaces verts existants est aménagée en jardin public, à l'articulation entre les principaux équipements et les secteurs d'habitat, et en améliorant la liaison avec le quartier de la Ville Oger. Les rues existantes et les voies nouvelles sont dotées d'allées piétonnes, chemins cyclables, de stationnement latéral et d'arbres d'alignement. Les plantations existantes et les espaces de jeux pour enfants sont rénovés et complétés.

### Le quartier Balzac – Europe – Ginglin

Ce quartier se compose de 3 secteurs ayant une identité et des caractéristiques bien distinctes.

Le secteur de Balzac le Plateau, proche du Pont d'Armor et du centre-ville, il est traversé par un axe Est-Ouest important,



Panneau de présentation du projet Balzac





Panneaux de présentation des projets Ginglin et Europe

(la rue de Balzac) qui sera réaménagée dans le cadre d'un projet de bus en site propre programmé par l'agglomération et jouera un rôle structurant de liaison interquartiers. Le projet urbain prévoit d'améliorer la communication piétonne Nord-Sud entre le groupe immobilier Camus-Corneille et les 4 barres de Balzac en scindant en deux parties la longue barre « Camus », et d'urbaniser partiellement la « Plaine » pour conforter la rue Balzac, intégrer à l'habitat les grands équipements (piscine, gymnase, école) et créer un urbanisme de transition entre les barres et le paysage naturel de la Vallée de Gouédic. Des voies nouvelles sont créées sur la Plaine pour desservir les nouvelles constructions et boucler la voirie existante en cul-de-sac.

Les déconstructions sont faibles (20 logements) et les constructions plus importantes (26 logements sociaux, 12 en accession sociale). La piscine Gernugan, en mauvais état, est reconstruite en HQE à l'entrée du quartier, au bord de la vallée et face au centre commercial avec lequel elle constitue le pôle du quartier. Cette piscine sera chauffée au biogaz produit par la fermentation des boues de la station d'épuration du Légué. La partie de la Plaine non construite est aménagée en plaine de jeux. Les aires de stationnement sont réparties autour des bâtiments. Les espaces



Daniel Kahane

plantés, squares, parcs publics, aires de jeux font pour la plupart l'objet d'un traitement en profondeur. Des circulations réservées aux piétons et aux cyclistes sont aménagées.

Le secteur de l'Europe se caractérise par un très fort enclavement sur un plateau bordé par la vallée et longé par la RN 12, et par la faible diversité des typologies urbaines (petits immeubles R+3 en serpentiforme).

L'action majeure est le désenclavement par un mail Nord-Sud réservé aux circulations douces traversant tout le quartier de la place de la Cité à l'extrémité Nord du plateau et reliant toutes les voies en impasse.

Cette voie nouvelle met en relation tous les îlots d'habitation ainsi que les principaux équipements (écoles maternelles, centre commercial de la rue de Genève réhabilitée, école primaire, centre social, maison de la petite enfance et centre culturel) et elle est ponctuée d'espaces publics, jardins et aires de jeux.

Les opérations de déconstruction (172 logements sociaux et 10 en copropriété) ont pour but de déconcentrer l'habitat social en dédensifiant certains îlots très refermés, en supprimant les bâtiments bordant la RN 12 et en ouvrant le quartier sur le paysage de la vallée.

La construction peu importante de logements (logements sociaux) permet d'introduire des typologies intermédiaires, petites unités collectives et maisons de ville. Tous les autres logements sociaux (394) sont réhabilités et résidentialisés sous la forme de petits îlots indépendants. Un équipement tertiaire d'environ 5000 m<sup>2</sup> est prévu le long de la RN 12 pour assurer une mixité fonctionnelle et créer une vitrine du quartier sur la route en même temps qu'un écran phonique pour les habitations.

Espaces publics et équipements sont rénovés ; ainsi la rue de Genève aménagée en place et les commerces rénovés créent un pôle au centre du quartier ; la crèche et la halte-garderie vétustes sont déconstruites pour faire place à la maison de la petite enfance et les abords sont réaménagés. Les voies et parkings existants et les espaces verts sont retraités en privilégiant la circulation piétonne et en mettant en valeur le potentiel végétal existant.

Le secteur de Ginglin est particulièrement intéressant car il est constitué par la cité-jardin de la Ville Ginglin, créée dans les années 30 et dont il subsiste des traces importantes dans le tracé de la voirie, le paysage urbain et le parc immobilier.

Le projet urbain s'attache à préserver et mettre en valeur ce patrimoine, unique exemple en Bretagne. La voirie existante, structurée par la



place de la Cité et l'avenue Loucheur est conservée et restaurée. Les voies transversales largement dimensionnées comme la rue de l'Avenir sont restructurées avec voirie réduite, trottoir piétons-cyclistes, stationnement et arbres d'alignement, de façon à aménager des cœurs d'îlots réservés aux jardins et aires de jeux.

Des démolitions relativement importantes (120.logements sociaux) permettent de supprimer des bâtiments vétustes des années 50 et de les remplacer par de petites unités semi-collectives et des maisons de ville (79 logements sociaux et 18 logements AFL). Les anciens bâtiments, petits collectifs et maisons individuelles jumelées sont réhabilités en conservant le style néo-normand.

La Place de la Cité proche du centre universitaire Mazier est évidemment le pôle principal de ce secteur, avec des commerces, la MJC et l'ancienne maison commune de la cité-jardin appelée « ancien cinéma », occupé par des associations et une salle de musique. Le long de l'avenue Loucheur se trouvent une résidence pour étudiants, un petit centre commercial et la maison de retraite « Résidence du Prévallon ». Le fonctionnement et la visibilité de ces équipements est améliorée par la rénovation des espaces publics.

### Le défi de la patrimonialisation

Parmi les actions programmées dans le cadre de la rénovation urbaine, celles qui suscitent le plus de réactions sont les déconstructions-reconstructions. Les observations les plus courantes sont :

- l'incompréhension de supprimer les logements sociaux alors qu'il y a incontestablement une insuffisance et de nombreuses demandes en attente,
- le coût élevé de ces opérations alors que les moyens financiers sont limités,
- l'atteinte à la dignité des habitants attachés à leur cadre de vie,
- la qualité du parc existant, tant sur le plan architectural, que sur celui des logements, et notamment de leur surface,
- la politique de l'ANRU incitant trop systématiquement à des actions spectaculaires et radicales,
- l'existence de solutions alternatives de réhabilitation lourde avec des modifications significatives,
- le doute sur la meilleure qualité des nouvelles constructions par rapport aux bâtiments existants.



Daniel Kahane

La question se pose donc comme un défi : faut-il patrimonialiser la totalité de l'habitat existant ?

Dans le programme de rénovation urbaine de l'agglomération briochine, cette question a fait l'objet de discussions, d'études et de scénarios pour aboutir à la conclusion que la déconstruction-reconstruction était un acte grave à utiliser avec discernement sur la base d'une analyse complète de contexte et sous certaines conditions, mais qu'elle constituait néanmoins un moyen d'action utile et quelquefois nécessaire.

### **Des patrimoines diversifiés (bâtis et paysagers)**

L'habitat social existant présente à Saint-Brieuc une grande diversité qui peut être classée en trois catégories principales :

- Les constructions des années 30 qui sont de bonne qualité architecturale et urbaine, en général en assez bon état, et qui méritent d'être réhabilitées. Il s'agit surtout de l'ensemble de la cité jardin de Ginglin mais aussi de plusieurs opérations isolées hors ZUS en périphérie immédiate du centre-ville.
- Les constructions des trente glorieuses : grands ensembles de la Croix Saint-Lambert, de Balzac, de l'Europe et de Waron, et opérations moins importantes, insérées dans des secteurs pavillonnaires comme à Camus Corneille, Ginglin, le Point du Jour, et quelques bâtiments isolés hors ZUS et dans les communes voisines. Constitués en majeure partie de tours et de barres, ces ensembles ont certains atouts mais ils présentent souvent des dysfonctionnements immobiliers et urbains et nécessitent une analyse détaillée pour déterminer le choix entre la réhabilitation ou une éventuelle déconstruction.
- Les constructions plus récentes, édifiées à partir des années 80, outre le fait qu'elles sont en meilleur état, sont pour la plupart de bonne qualité comme par exemple l'ensemble de la Ville Oger proche de la Croix Saint-Lambert, et méritent d'être réhabilitées en améliorant leur fonctionnement.

### **Déconstruction-reconstruction ou conservation-réhabilitation**

Ces diagnostics faits, quels critères objectifs peuvent présider aux choix opérationnels ?

- La qualité urbaine, architecturale et typologique de chaque bâtiment est un critère très important mais aussi un sujet d'interprétations opposées notamment en ce qui concerne les grands ensembles qui





## Les grands chantiers de l'ANRU à Saint-Brieuc

pour certains sont considérés comme un patrimoine à sauvegarder. Il y a effectivement en France des réalisations de grande qualité qui méritent d'être protégées, mais dans la plupart des cas, notamment à Saint-Brieuc, ces grands ensembles ont été construits dans l'urgence, sur des terrains excentrés et avec des plans standardisés, pour répondre au meilleur coût et dans les plus brefs délais à des besoins quantitatifs, sans véritable réflexion urbaine et architecturale. De nombreuses erreurs ont été commises et la rénovation urbaine est une opportunité pour y apporter des solutions.

- L'état de la construction doit être examinée attentivement pour déterminer si le coût de la réhabilitation, et plus particulièrement d'une réhabilitation lourde, n'est pas rédhibitoire par rapport à une déconstruction- reconstruction.

Pour autant, quels facteurs correctifs doivent être introduits pour ne pas réitérer des choix arbitraires et s'approcher le plus possible de l'individualisation des situations ?

- Au cours de l'étude du projet urbain de rénovation la suppression de certains bâtiments apparaît comme une solution satisfaisante pour améliorer les conditions de vie des habitants, soit pour faciliter le désenclavement de certains quartiers en créant de nouvelles voies de circulation, soit pour dégager et ouvrir certains secteurs très denses et refermés, soit pour réduire les nuisances supportées par certains logements, comme par exemple, tous les bâtiments situés le long de la RN 12 dans le quartier Europe.
- Les indicateurs sociaux attachés à certains bâtiments ne doivent pas être considérés comme un critère déterminant car ils résultent bien évidemment du regroupement de familles en difficulté et la solution est d'orienter l'occupation de ces bâtiments vers une meilleure mixité sociale et générationnelle. Mais la typologie de certains bâtiments peut être un facteur aggravant des difficultés de vivre ensemble. Ainsi, une tour de 15 étages composés de 4 logements identiques, soit 60 logements desservis par une seule cage d'escalier et d'ascenseur ne facilite pas la vie sociale. Le gigantisme, la standardisation, le manque d'indépendance des logements et l'absence de prolongements extérieurs sont ressentis très négativement par les habitants.
- Enfin, l'avis des habitants est un critère fondamental de décision et des actions d'information et de concertation permettent d'aboutir

- à un projet urbain partagé par le plus grand nombre en faisant comprendre les avantages et inconvénients des différentes solutions.
- Les opérations de déconstruction-reconstruction restent limitées car elles dépendent des possibilités de relogement dans le parc existant, de l'enchaînement dans le temps des opérations de reconstruction sur site et de construction hors site, et aussi des opportunités foncières dans le but de déconcentrer le logement social sur l'ensemble de l'agglomération.

La conjonction de ces critères permet d'orienter la décision de conservation ou non du patrimoine bâti. Dans le cas de Saint-Brieuc, la majeure partie de l'existant est conservée : 1026 logements réhabilités et 1497 résidentialisés pour 633 déconstruits dans les périmètres de rénovation urbaine. A cela s'ajoutent 633 logements reconstruits dont :

- 234 logements dans les périmètres de rénovation urbaine (37 %),
- 281 logements dans la ville de Saint-Brieuc en dehors des périmètres de rénovation urbaine (44 %),
- 118 logements dans 7 autres communes de l'agglomération (19 %).

### Une nouvelle forme urbaine

La suppression de certains bâtiments ne peut être légitime que si elle permet une nette amélioration du cadre de vie des habitants ; c'est pourquoi la nouvelle forme urbaine et ses déclinaisons – reconstruction, réhabilitation, résidentialisation doivent être exemplaires, tant pour les





## Les grands chantiers de l'ANRU à Saint-Brieuc

anciennes que les nouvelles constructions, en se basant sur des principes directeurs forts, notamment.

La première forme induite par le projet urbain prévoit de constituer de véritables îlots urbains aussi bien dans les secteurs réhabilités que dans ces reconstructions, en définissant clairement la limite entre espace public et espace résidentiel, en marquant les accès et les circulations, et en ouvrant les îlots à la lumière et à la vue. L'espace public devient primordial, il « fait la ville » en créant de l'urbanité et il est traité avec le plus grand soin : hiérarchisation des voies automobiles, création de circulations douces, plantations d'accompagnement, aménagement des espaces libres adaptés à leur usage, places, lieux de détente, de promenade, aires de jeux, jardins...

En second lieu, il s'agit de promouvoir un habitat diversifié. Les nouveaux bâtiments répondent aux attentes des habitants par leur variété typologique et architecturale en mêlant des petites unités d'habitat collectif et des maisons de ville, avec des accès indépendants, terrasses, balcons et jardins. De petits programmes d'accession sociale et de la Foncière Logement s'intègrent dans le parc locatif social pour tendre vers une meilleure mixité. Les logements sont conçus en recherchant une bonne organisation, des orientations et des vues favorables, et des surfaces correctes ; ils respectent toutes les réglementations thermique, acoustique, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, avec des prestations de bonne qualité. La réhabilitation permet aussi d'améliorer nettement les bâtiments existants.

Enfin, et au titre de l'habitat durable, l'objectif est de reconstruire la ville sur elle-même en recherchant une densité urbaine moyenne, proche de la densité actuelle, permettant de lutter contre l'étalement urbain. Mais la nouvelle forme urbaine donne une impression de densité moindre que la forme actuelle par l'abandon du modèle collectif vertical, la fragmentation du bâti, la mixité typologique et la diversité architecturale.

L'important potentiel végétal des quartiers est en grande partie conservé et mis en valeur ; il est prolongé par la création de trames végétales le long de voies et mis en relation avec les espaces naturels proches. La superficie de ces espaces plantés permet de conserver des surfaces perméables significatives, avec évacuation des eaux pluviales de surface et raccordement aux vallées environnantes.

Les transports en commun sont améliorés par le développement des lignes d'autobus et la création de parcours en site propre. Des circulations douces sont réservées aux piétons et deux roues.

Les équipements de proximité existants sont confortés et adaptés, voire créés (Maison du petit enfant, réhabilitation de centres commerciaux





Daniel Kahane

de proximité). Des Espaces de Proximité, antennes de la mairie, sont créés dans chaque quartier. L'accès et la visibilité des grands équipements, lycées, collèges, stades, piscines, campus universitaire et IUT sont renforcés.

La rénovation urbaine et le maintien d'une densité maîtrisée permettent de rénover ou d'améliorer tous les réseaux existants. La collecte des déchets est réorganisée avec le tri sélectif et la création d'écopoints judicieusement répartis.

Dans la conception des bâtiments, il est recommandé de prendre en compte les objectifs de haute qualité environnementale, notamment celles qui concernent le confort et les performances énergétiques.

### **Conclusion : « un projet urbain et humain »**

Cette formule employée par le Maire de Saint-Brieuc, Bruno Joncour, exprime clairement que le projet de rénovation urbaine ne peut réussir que s'il est accompagné de son volet humain : concertation avec la population, gestion urbaine de proximité, mission de relogement avec accompagnement social, mesures d'insertion par l'économique et l'emploi des habitants en sont les principales actions.

Construire la ville de demain en prenant en compte le passé est un projet stimulant et ambitieux, mais d'une grande complexité, source de nombreuses difficultés. Les solutions mises en œuvre dans le programme de rénovation urbaine de l'agglomération briochine n'ont pas la prétention d'avoir résolu tous les problèmes et bien des interrogations demeurent.

A mi-parcours de cette aventure, il est important de rester vigilant et ouvert en acceptant des évolutions tout en maintenant la cohérence de l'ensemble du projet. Le regard des scientifiques sur les modalités de construction et de production de la ville est un apport d'expertise important pour aider à « résoudre des difficultés déjà identifiées – telle la participation citoyenne, la construction durable, le relogement, la mixité sociale, – ou à venir, lors du déroulement du projet urbain »<sup>2</sup>.

2. Patrick Harismendy et Solène Gaudin - projet scientifique déposé à la MSHB, mars 2010





## Les grands chantiers de l'ANRU à Saint-Brieuc







# LES ENJEUX DE LA RENOVATION dans le contexte de l'Ouest

Catherine Guy

Catherine Guy est diplômée de Sciences-po Paris, agrégée de sciences sociales et maîtresse de conférences d'Aménagement et d'Urbanisme à l'Université européenne de Bretagne (Rennes 2). Elle dirige le master professionnel « Aménagement et collectivités territoriales ». Ses recherches portent sur les approches sociologiques et organisationnelles des dynamiques territoriales, au sein d'ESO Espaces et Sociétés UMR CNRS 6590. Elle est membre de la Section Prospective du Conseil économique et social régional de Bretagne. Elle a fait paraître en 2008 aux PUR l'ouvrage *Aménager les territoires, de la loi au contrat*.

La rénovation d'un immeuble s'impose comme une étape normale du cycle de la vie urbaine. C'est une évolution inéluctable, qui voit un bâtiment se détériorer à l'usage ou bien passer de mode s'il ne répond plus aux nouveaux standards de l'habitat ou de la construction, par exemple au regard des réglementations énergétiques. Pourtant, si la morphologie d'une ville se remodèle continûment, il arrive que des opérations de grande ampleur viennent bousculer des quartiers entiers. C'est ce qu'on peut observer face à l'obsolescence de l'habitat et des quartiers urbains de grands ensembles<sup>1</sup>, où la rénovation engagée soulève, par sa dimension et par sa durée, des questions d'urbanisme, mais également des questions sociales et politiques. En effet, modifier la forme physique des immeubles n'épuise pas l'action sur l'urbanité. Pour réfléchir à son contenu, nous pouvons solliciter une approche de l'urbanisme explicitée en 1867 par Ildefonso Cerdà (1815-1876),

1. « Le terme « grand ensemble » est apparu dès 1935 dans un article de M. Rotival dans la revue *L'Architecture d'aujourd'hui* comme un des éléments structurants de l'urbanisme moderne. A partir des années 1950, ce terme s'est répandu pour désigner des groupes de grande dimension d'immeubles locatifs, implantés dans des zones d'aménagement ou périmètres d'expansion urbaine spécialement délimités » [« Grand ensemble », in P. Merlin, F. Choay (dir.), *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*, Paris, PUF, 2005, p. 415].





Catherine Guy

le créateur du plan d'extension urbaine de Barcelone. Il y définit l'urbain comme « une forme particulière de *regroupement* des hommes, qui se distingue des autres modes d'agglomération par son art de *mutualiser les services*, de faire reposer ceux-ci sur la *confiance entre les habitants* et non sur la protection des puissants »<sup>2</sup>. Les mots que nous soulignons donnent un cadre structurant aux enjeux de la rénovation urbaine, dont les acteurs doivent tout à la fois élaborer une nouvelle figure de morphologie urbaine, donner à la ville la capacité économique de produire des services au bénéfice de tous et enfin y favoriser une vie publique démocratique.

Pour réfléchir à cette configuration de l'action publique sur la ville, nous nous proposons de rappeler, dans un premier temps, comment les grands quartiers urbains aujourd'hui concernés par la rénovation se sont mis en place, comment s'est manifestée la crise du système avant d'approcher, dans une troisième partie, les principaux enjeux de ces opérations, en illustrant le propos par quelques caractéristiques propres à l'Ouest français.

### Les « grands ensembles » : construire pour régénérer

Les quartiers urbains construits dans les années soixante sont le fruit d'une réflexion théorique qui associe dans une même utopie des architectes – le nom de Le Corbusier est le plus connu – et des sociologues – comme Paul-Henri Chombart de Lauwe. Cette conjonction se confirme dans la nature sociale du projet, que l'on trouve exprimée dans la Charte d'Athènes (1933) : il s'agit de rénover la ville pour régénérer la société.

A la suite des deux guerres mondiales et des destructions massives qu'elles ont engendrées, face à des centres villes où dominent les taudis et la surpopulation<sup>3</sup>, un objectif s'impose, celui de construire pour loger de manière décente les habitants des villes. Ce programme, à la fois économique, politique et social, sera facilité par deux facteurs favorables : d'une part, la modification des conditions économiques de production des logements grâce à l'industrialisation et à la standardisation de la construction ; d'autre part, grâce à la puissance d'action de l'Etat central, qui place d'emblée son intervention à l'échelle nationale avec, en 1958, le décret de

2. I. Cerda, *La théorie générale de l'urbanisation*, 1867 [cité par J. Donzelot, C. Mevel, A. Wyvekens (dir.), *Faire société*, Paris, Le Seuil, coll. La couleur des idées, 2003, p. 21].

3. P.-H. Chombart de Lauwe, *Famille et habitation*, Paris, CNRS, 1959.





création des Zones à urbaniser en priorité, les ZUP. Si ce sigle est encore intelligible à l'entendement, c'est qu'il est le reflet d'une réalité appliquée à l'ensemble du territoire.

Les principes de la Charte d'Athènes organisent la structuration des ZUP et allient deux points forts : tout d'abord, les nouveaux immeubles, par leur hygiène et leur confort, incarnent la modernité; ensuite, la planification urbaine et le « zonage » sont généralisés. Cette organisation établit donc une stricte séparation spatiale, en distinguant quatre fonctions :

Habiter : Les logements doivent posséder des caractéristiques de taille, de luminosité et de chauffage analogues pour tous les habitants.

Travailler : les entreprises sont éloignées hors des zones d'habitat et localisées dans des zones industrielles spécifiques.

Le but de cette dissociation entre travail et habitat est double : il s'agit bien sûr de mettre à distance les nuisances et les pollutions, mais l'objectif est aussi de permettre aux ouvriers de s'éloigner géographiquement et socialement de leur condition, et de se rapprocher des autres catégories d'actifs dans un habitat aux caractéristiques identiques.

Deux autres fonctions sont identifiées :

Se distraire : au moment où émerge la notion de loisirs<sup>4</sup>, les urbanistes introduisent dans les opérations nouvelles de vastes parcs urbains, aux terminologies évocatrices (« plaine d'aventure », « parc paysager », etc.), qui vont permettre aux habitants de disposer d'une récréation libre à l'extérieur de leur domicile. Ces espaces publics prennent le contre-pied des jardins botaniques des centres-villes, tout entiers dévolus à la promenade de démonstration sociale. Au contraire, ils sollicitent des pratiques nouvelles de jeux, de sport ou de pique-nique qui contribuent à la régénération urbaine par leur contribution à l'amélioration générale de l'hygiène et des conditions de vie.

Se déplacer : la séparation de l'espace urbain en zones distinctes oblige à prendre en compte l'ampleur nouvelle des déplacements. Auparavant limitée à l'échelle pédestre, un peu étendue par l'usage du vélo et la création de quelques lignes de tramway urbain, cette question se trouve rapidement résolue par la simultanéité de la construction des ZUP avec la généralisation de l'automobile individuelle.

4. J. Dumazedier, *Vers une civilisation du loisir*, Paris, Le Seuil, 1962.



Catherine Guy

La mise en œuvre de ces principes a eu des effets déterminants sur la structure urbaine et l'on a assisté à une extension spatiale des villes considérable, bien qu'aléatoire quant à la localisation des quartiers concernés, puisque fonction des opportunités foncières. Il faut d'abord considérer, comme on le perçoit *de visu*, l'ampleur des programmes de construction : 800 000 logements ont été édifiés entre 1956 et 1973, dont 85 % de locatifs<sup>5</sup>. Cet urbanisme de masse s'avérait nécessaire pour accueillir dans l'urgence les innombrables familles mal logées : surpopulation, taudis, bidonvilles, cités d'urgence, etc. Mais les besoins de logement provenaient aussi de deux autres phénomènes : le baby-boom commençait à se traduire par une demande de décohabitation venue des ménages jeunes et l'exode rural très vif des années soixante provoquait une poussée urbaine brutale. Or, les villes de l'ouest français se sont trouvées au confluent de ces deux sources. De ce fait, même si elles n'ont guère été concernées par l'immigration d'Afrique du nord des années soixante et soixante-dix, toutes, même de taille modeste, ont construit un ou plusieurs quartiers de grands ensembles. Ainsi, on peut discerner dans l'Ouest un effet territorialisé de



5. P. Mayol, « Radiographie des banlieues », *Esprit*, n° 6, juin 1992, p. 69.





ces programmes de construction. Cette particularité tient bien évidemment à l'ampleur des disponibilités de terrain liée au faible prix du foncier agricole, qui a constitué une opportunité d'acquisition décisive pour l'État dans la localisation aléatoire des ZUP. Cette spécificité tient surtout à l'application de ce modèle à toutes les échelles pour stopper le vigoureux mouvement d'exode rural vers les grandes villes. Le résultat s'est traduit par la création de vastes quartiers neufs, devenus pour certains des pans entiers de villes – au risque de les déséquilibrer. Les grands ensembles sont tellement significatifs de notre organisation urbaine que les Anglo-saxons parlent de « *french buildings* »<sup>6</sup> ...

### Une crise de croissance

Mais l'ébranlement de l'utopie urbaine est en germe dès l'origine. Dès 1970, la vocation de l'habitat moderne d'abriter tous les types de population est confrontée au diagnostic de sociologues qui, regardant à la loupe les trajectoires des habitants, diagnostiquent la contradiction entre « proximité spatiale » et « distance sociale »<sup>7</sup>. Aux habitants venus dans le parc social suite à la vétusté ou à la destruction de leur logement, et du fait de la faiblesse de leurs revenus, s'opposent les ménages jeunes, à l'étape initiale de leur cycle d'habitat, qui se vivent plus comme des passants que comme des sédentaires. Cette partition originelle va s'avérer déterminante lorsque l'État remplace l'aide à la pierre par l'aide à la personne en 1977. Partout en France, et très rapidement comme l'indique le Recensement général de population de 1982<sup>8</sup>, on voit éclore et prospérer la périurbanisation. La capacité d'endettement des ménages dans lesquels les deux membres du couple sont actifs est accentuée par le fait que les taux d'intérêts réels sont négatifs entre 1976 et 1980. Cette explosion est particulièrement visible à l'Ouest, bien sûr à cause du prix des terrains agricoles mais aussi parce que les racines paysannes restent vivaces dans la population régionale. Cette scission qui s'opère avec le grand ensemble met, de fait, en péril la ville et l'urbanité. En effet, la tentation est grande d'analyser la périurbanisation

6. *Ibid.*, p. 65-77.

7. J.-C. Chamboredon et M. Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, XI, 1970, p. 3-33.

8. J. Boudoul et J.-P. Faur, « Renaissance des communes rurales et nouvelles formes d'urbanisation », *Economie et Statistique*, n° 149, nov. 1982, p. I-XVI.



Catherine Guy

galopante comme une stratégie de « sécession »<sup>9</sup>, de séparation délibérée, de la part des ménages ayant la capacité financière d'accéder à la propriété individuelle et d'entretenir une ou plusieurs automobiles. La conséquence est visible à travers l'homogénéisation sociale des grands ensembles qui se traduit par un danger de « relégation »<sup>10</sup> des plus modestes, confinés dans leurs quartiers et appauvris par la précarité.

A partir de 1977, une série de programmes spécifiques à ces quartiers se met en place sous le nom générique de « politique de la ville ». Ces actions touchent à l'habitat, en commençant à réhabiliter et à améliorer le bâti là où il a rapidement vieilli. Les couleurs des façades changent ! La politique d'urbanisme est renouvelée avec une attention à la desserte en bus ou à l'entretien des espaces publics. L'idée du zonage change de contenu pour désigner dorénavant des Zones urbaines sensibles<sup>11</sup> dans lesquelles ces actions sont concentrées. Une politique d'animation sociale est menée autour de l'organisation des services publics et du soutien aux initiatives associatives, ce qu'on peut observer à travers le premier programme de 1977, explicitement dénommé « Habitat et vie sociale ». Enfin, cette politique innove puisque, dès avant la décentralisation, elle se veut partenariale entre les villes et l'État.

Mais les résultats mitigés<sup>12</sup> de ces programmes vont conduire à un certain nombre d'inflexions, qui constituent aujourd'hui le cadrage de l'action publique. La première est non des moindres. Il s'agit de transformer la réalité sociale des quartiers de grands ensembles, par une action massive de rénovation pilotée par l'État. C'est le sens de la création de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) en 2003, dont l'objectif est l'exact symétrique de celui de 1958 : mais, cette fois, il s'agira de détruire – massivement – pour régénérer, tout aussi massivement. Deux autres inflexions sollicitent les acteurs de façon récurrente. La première interroge la conciliation entre la géographie prioritaire des ZUS, lesquelles

9. M.-C. Jaillet, « Peut-on parler de sécession à propos des villes européennes ? », *Esprit*, n° 258, 1999, p. 145-167.

10. J. Donzelot, « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification », *Esprit*, n° 303, 2004, p. 14-39.

11. Au nombre de 751 en 2010, elles abritent 5 millions d'habitants. Ce sont des « quartiers qui connaissent à la fois la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradés et un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. » (source ONZUS).

12. Rapport 2007 de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles (ONZUS).





ont tendance à se vider, et les agglomérations urbaines, qui connaissent une croissance démographique.

Alors, la politique de la ville est-elle une politique de quartier, une politique municipale ou une politique d'agglomération ? Si la loi<sup>13</sup> répond pour les communautés urbaines et les communautés d'agglomérations, pour lesquelles la politique de la ville est une compétence obligatoire, elle laisse le libre choix aux communautés de communes, peu enclines à supporter les vicissitudes des quartiers en difficultés de leur ville centre<sup>14</sup>. L'autre question récurrente porte sur l'articulation entre la construction de la décision politique et la participation des habitants. Nous allons maintenant tenter d'éclairer ces questions.

### Réconcilier les habitants et l'urbanité par la rénovation

La rénovation urbaine se lit d'emblée à travers les opérations d'urbanisme : il s'agit de transformer les « grands ensembles » en quartiers urbains. C'est ce qui sera à la fois le plus coûteux et le plus visible. Le résultat devra donc s'apprécier à la hauteur des montants engagés. Par ailleurs, après trente ans de politique de la ville, la demande sociale paraît mieux cernée – et on sait qu'il faut répondre aux besoins de ménages devenus à la fois plus précaires et plus petits. Enfin, les questions politiques sont vivement discutées : elles portent explicitement sur l'expression de la solidarité territoriale lorsque les difficultés se concentrent uniquement dans la ville centre, comme c'est le cas dans la plupart des villes de l'Ouest. L'objectif est de taille puisqu'il s'agit, face à la périurbanisation et à l'extension spatiale, de réconcilier les habitants avec l'urbanité. Proposer une ville désirable donne à l'objectif de rénovation urbaine un fil conducteur que nous nous proposons de résumer en quatre enjeux à concrétiser, développés ci-dessous.

Premier enjeu : « Se sentir “chez soi” »

Face à une mondialisation ressentie comme anxiogène et face à l'insécurité sur l'emploi et le système de retraite, le domicile incarne la stabilité. C'est pourquoi il est si important de se sentir « chez soi ». Deux éléments

13. Loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, 12 juil. 1999.

14. P. Estèbe, *Gouverner la ville mobile*, Paris, PUF, 2008.



Catherine Guy

structurent cet ancrage, l'intimité et l'appropriation du logement<sup>15</sup>. Chacun veut habiter comme dans une maison !

Au titre des éléments principaux de l'intimité se distinguent le besoin d'une entrée distincte, ainsi que l'absence de vis-à-vis sur certaines ouvertures. Mais c'est surtout la demande de protection phonique qui domine, les grands ensembles s'étant montrés particulièrement déficients sur ce point. Concernant l'appropriation du logement, une connexion à l'extérieur, par un jardinet privatif ou un balcon-terrasse, encourage des pratiques personnalisées – comme celle du compostage des déchets, – lesquelles peuvent même passer de l'individuel au collectif. Enfin, il s'avère que des dépendances résidentialisées sont décisives pour accentuer le sentiment d'appropriation du logement. La sécurité et l'accès réservé des parkings en sont la meilleure illustration.

Un dernier aspect de l'appropriation, souvent peu perçu, concerne la valorisation du logement à travers son emplacement. Les hasards de la programmation des ZUP ont donné à certains bâtiments la vue sur mer, ou bien les ont placés près du centre, et la réalisation des transports en commun en site propre a considérablement modifié la situation de plusieurs autres. Même si ces évolutions sont lentes à prendre en compte par les habitants, elles contribuent, comme pour un propriétaire privé, à modifier le regard d'un habitant sur son logement.

Deuxième enjeu : « Vivre dans un quartier qu'on aime »

Un quartier urbain dessine des espaces de rencontre que la hiérarchisation des voiries et la domination de l'automobile avaient éliminés du paysage. Aussi, la nécessité de disposer d'espaces publics de proximité a-t-elle été précoce dans les actions de la politique de la ville. Pourtant, une évolution est nécessaire pour satisfaire la diversité des âges car, par exemple, les personnes âgées, quoique nombreuses, restent peu visibles dans l'espace public. La variété des usages n'est pas moindre, qu'il s'agisse d'usages pérennes, comme la culture de jardins potagers ou la tenue de marchés hebdomadaires, ou de la capacité ponctuelle à organiser des événements fédérateurs.

Enfin, un élément moins soupçonné de la qualité d'un quartier tient à la sécurisation des déplacements, qui exige de cantonner les automobiles à un nombre limité de voies. Quant à la connexion du quartier aux quartiers

15. AUDIAR, *Intégration des nouveaux habitants dans les communes de Rennes Métropole, dynamiques périurbaines et vécu des habitants*, janv. 2009.





voisins et au centre-ville, elle apparaît décisive et doit être examinée à l'échelle de l'autorité organisatrice des transports.

Troisième enjeu : « Réincarner la modernité »

Il est très difficile aux jeunes générations nées dans les communes périurbaines de mesurer à quel point les grands ensembles ont incarné la modernité. Offrant enfin des conditions de vie décentes et confortables à la population, ils ont synthétisé la notion de progrès social pour l'habitat. Et le désamour dont ces bâtiments font l'objet est tout autant lié à la réalité de leur dégradation qu'à une obsolescence des standards des années soixante. Mais on change plus facilement une automobile qu'un immeuble !

A cette aune, le défi de la rénovation urbaine présente différents aspects : tout d'abord la modernisation de l'existant. Mais entretenir les logements et les adapter aux actuels standards ne suffit pas. C'est pourquoi la rénovation implique de construire des bâtiments neufs, bien situés, protégés du bruit et des nuisances, avec des logements de taille et de typologie diversifiées. Enfin, il faut aller au-delà de la réfection et de la construction neuve, pour rechercher l'innovation environnementale par la qualité des matériaux et de l'architecture. Un dernier aspect peut mobiliser les acteurs du logement social, car il opère une synthèse entre modernité et projet social : si on transforme la contrainte environnementale en économies de charges pour le logement, l'innovation devient à la fois économique et sociale.

Quatrième enjeu : « Dynamiser la mixité »

Si le législateur a, à plusieurs reprises<sup>16</sup>, jugé nécessaire d'intervenir sur l'obligation de mixité sociale, c'est que la distance sociale persiste à structurer les déterminants des choix résidentiels des ménages. Dans ce contexte, la situation de l'Ouest n'est pas inintéressante. En effet, si la périurbanisation s'y développe, les villes-centres des agglomérations – même avec des différences – ne s'effondrent pas au plan démographique. Il existe donc une possibilité de profiter de cette attractivité territoriale de telle sorte qu'elle profite à la fois aux communes rurales – qui perdaient antérieurement de la population, – et aux quartiers de grands ensembles – qui en perdent désormais.

L'attraction de nouveaux ménages dans les quartiers en rénovation passe à l'évidence par la dynamique de construction, dont on sait qu'elle

16. Loi d'orientation pour la ville (LOV), 13 juillet 1991 ; Loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU), 13 décembre 2000.



Catherine Guy

doit être soutenue rien que pour maintenir l'effectif de population de la ville dans son ensemble. Accroître la mixité sociale et générationnelle des habitants peut donc bénéficier à toute la ville et permettre de contrebalancer la baisse généralisée de la taille des ménages.

Dynamiser la rénovation par la mixité des fonctions s'avère également un objectif redoutable, car ce principe vient battre en brèche le principe du zonage et constitue une difficulté structurelle difficile à lever. Certes, un quartier en rénovation est centré sur l'habitat. Mais il doit aussi attirer par des déplacements aisés, des commerces diversifiés, des équipements culturels qui rayonnent, des services publics de qualité, donc des emplois, etc. Cet ensemble d'actions demande un partenariat étroit avec le monde économique, ce que la politique de la ville a mis du temps à identifier.

Nous ne saurions achever ce panorama des enjeux de la rénovation urbaine sans en souligner un cinquième, qui court au fil de ces transformations, celui du « droit à la ville » pour les habitants des classes populaires<sup>17</sup>.

Le système électif démocratique défavorise la représentation des territoires urbains, et tout particulièrement celle des grands ensembles. De plus, la sociologie électorale montre que rares sont les élus locaux qui vivent dans ces quartiers. La démocratie de proximité a donc elle aussi des difficultés à se développer, d'autant que la loi qui crée des conseils de quartier obligatoires dans les villes de plus de 80 000 habitants les laisse facultatifs pour celles qui sont comprises entre 20 000 et 80 000 habitants<sup>18</sup>. De toute façon, mettre en place une démocratie plus participative nécessite d'aller au-delà de l'information, de la concertation, voire de la consultation<sup>19</sup>.

## Conclusion

Comment, dans ce cadre, transformer les habitants en acteurs ? Les opérations de rénovation urbaine, par l'ampleur des programmes concernés et par le nombre de partenaires impliqués constituent une occasion unique de transformation du rapport des habitants au politique. Une des premières pistes consiste à prendre appui sur les diagnostics établis par les habitants sur leur quartier, à identifier et considérer leurs savoirs sur

17. H. Lefebvre, *La Révolution urbaine*, Paris, Gallimard, coll. Idées, 1970.

18. Loi relative à la démocratie de proximité, 27 février 2002.

19. L. Blondiaux, *Le nouvel esprit de la démocratie, actualité de la démocratie participative*, Paris, Le Seuil, coll. La République des idées, 2008.





## La rénovation urbaine dans l'Ouest

le quartier. Une deuxième est de les faire travailler dans la durée avec les professionnels dans des ateliers locaux d'urbanisme, en leur proposant une co-construction du projet, qui soit éclairée par des visites d'autres quartiers, y compris proches voisins. Cette importante expérience de rénovation urbaine pourra, à ces conditions, rapprocher les habitants de la décision politique et de l'urbanité, au sens où l'entendait Cerdà.







# DEMOLIR

## DIVERSIFIER L'HABITAT,

### quels effets sur le logement et les trajectoires des populations ?

**Christine Lelévrier**

Christine Lelévrier est sociologue-urbaniste, maîtresse de conférences à l'Institut d'Urbanisme de Paris et chercheure au Lab'Urba, à l'Université de Paris-Est-Créteil. Elle co-anime un atelier au sein du GIS – réseau socio-économie de l'habitat sur « la rénovation urbaine en Europe ». Ses recherches portent principalement sur les politiques de la ville (doctrines et effets sociaux) et leurs interactions avec des processus de ségrégation, d'agrégation et de mobilités résidentielles. Elle a dirigé *Les mixités sociales, Paris, La documentation française*, coll. Problèmes politiques et sociaux, 2006 et a soutenu son Habilitation à Diriger des Recherches en mai 2010, sous le titre : « Action publique et trajectoires résidentielles : un autre regard sur la politique de la ville ».

En France, un programme ambitieux de rénovation urbaine a été mis en place depuis 2003. Concernant près de trois cents « quartiers sensibles », il prévoit la démolition et la reconstruction de 250 000 logements sociaux en dix ans. Comme dans d'autres pays européens, cette action publique relève d'une logique de déconcentration de la pauvreté et de mixité sociale par la diversité de l'habitat. Elle s'inscrit dans l'histoire plus longue de « politiques de quartiers » menées dans plusieurs pays européens depuis les années 1980 pour lutter contre la ségrégation et mieux intégrer les populations<sup>1</sup>. Comment analyser les effets sociaux de cette transformation urbaine des quartiers populaires, qui n'est pas nouvelle dans l'histoire européenne des villes ?

Le retour de ce terme et de la démolition ravive les deux grandes questions posées par les sociologues autour de rénovations plus anciennes : celle du déplacement des populations pauvres ; et celle de formes de reconquête sociale de ces quartiers. Mais les logiques, les contextes et en conséquence, le sens et les effets de l'action publique ne sont-ils pas très différents de ceux des années 1960 ? Nous

1. C. Droste, C. Lelévrier, F. Wassenberg, « Urban Regeneration in European Social Housing Areas », in K. Scanlon & C. Whitehead (eds), *Social Housing in Europe*, LSE, Londres, 2008, p. 163-196.



Christine Lelévrier

présenterons ici les résultats de plusieurs recherches que nous avons menées sur les démolitions et la diversification de l'habitat<sup>2</sup>. Le contexte francilien est loin d'être celui des villes moyennes. Pourtant, la convergence de certains résultats, y compris dans les opérations menées hors de la région parisienne, interroge cette variable du « local ». La présentation sommaire de quelques résultats permettra ici de soulever des questions sur les effets sociaux – pas seulement en termes de contraintes mais également d'opportunités pour les populations. Resituer le moment de ces opérations dans la temporalité plus longue des trajectoires résidentielles et sociales des populations les éclaire d'une autre manière.

### Un référentiel commun : la mixité et le parcours résidentiel positif

Il y a trente ans, les effets sociaux de ces politiques ont été analysés en termes de « déstructuration » de la sociabilité ouvrière<sup>3</sup>, et les déplacements contraints de plus de 80 % de la population ailleurs, souvent en périphérie, ont été assimilés à de la « déportation »<sup>4</sup>. Les « dispersions contraintes sur un vaste territoire » ont été des facteurs « d'isolement social et d'éclatement des réseaux sociaux »<sup>5</sup>, de type villageois et/ou communautaires<sup>6</sup>. Pourtant, si l'occupation ouvrière des lieux et les instruments se ressemblent – il s'agit bien « d'une démolition suivie d'une nouvelle construction »<sup>7</sup>, – les similitudes pourraient bien s'arrêter là, tant les contextes, les référentiels et les modes d'intervention diffèrent entre ces rénovations des années 1960 et celles d'aujourd'hui.

2. C. Lelévrier, *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages dans trois opérations de rénovation urbaine en Île-de-France*, PUCA/Créteil, 2007. [C. Lelévrier, C. Noyé, *L'observation des mobilités résidentielles*, DREIF, 2007 L'analyse statistique des mobilités porte pour la première recherche sur un fichier de 1 612 ménages correspondant à huit opérations de démolition dans trois ZUS et sur 1 025 ménages pour sept opérations dans sept ZUS différentes pour la seconde. 76 entretiens qualitatifs ont été menés dans la première recherche, 45 dans quatre des sept opérations de la seconde].

3. H. Coing, *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, les Éditions ouvrières, 1966.

4. F. Godard, M. Castells, H. Delayre, C. Dessane, C. O'Callaghan, *La rénovation urbaine à Paris. Structure urbaine et logique de classe*, Paris, Mouton, 1973.

5. C. Petonnet, *Espaces habités, ethnologie des banlieues*, Paris, Galilée, 1982.

6. P. Willmott, M. Young, *Family and Kinship in East London*, Londres, Routledge and Kegan Paul, 1957 [trad. fr. : *Le village dans la ville*, Paris, Ed. Du centre de création industrielle, 1983].

7. Décret du 31 décembre 1958.





## La rénovation : dispersion ou re-concentration ?

Tout d'abord, même s'ils sont peuplés à 43 % par des ouvriers, ces nouveaux espaces de la rénovation n'ont ni le statut privé, ni la variété des activités humaines, ni la morphologie architecturale et urbaine des quartiers populaires ouvriers historiques des centres anciens. Leur modernité est à la fois celle de l'urbanisme d'espaces ouverts des grands ensembles – issus d'une production fordiste – et de processus de peuplement encadrés par les institutions locales. Si les populations qui habitent aujourd'hui dans ces quartiers ont toujours un lien étroit avec la classe ouvrière et l'immigration, leurs situations et leurs perspectives de promotion sociale ont considérablement changé. L'occupation des lieux reflète les transformations du salariat, son éclatement et sa précarisation, invitant du reste le chercheur à une certaine prudence sur l'usage de la notion de « sociabilité ouvrière » même si d'autres solidarités sont à l'œuvre et peuvent faire de ces quartiers une ressource<sup>8</sup>. De fait, les populations déplacées n'ont pas non plus les mêmes perspectives d'accès à la modernité et d'adaptation au changement que dans la période des « trente glorieuses ». L'action publique des années 2000 se met en œuvre dans un contexte plus global de montée de la précarité économique et de fragilité des finances publiques. Les perspectives d'une rénovation qui accompagnerait des changements plus larges et pourrait ainsi rencontrer les aspirations de ménages en ascension sociale sont très réduites.

Le référentiel et les modes d'action ne sont pas non plus les mêmes. Les intentions hygiénistes de l'époque n'ont plus vraiment cours. Si la rénovation s'inscrit toujours dans une logique de reconquête urbaine, elle n'est que rarement motivée aujourd'hui par le vieillissement du bâti et son obsolescence technique. Seule une minorité de logements démolis présentent des déficiences techniques ou des normes de confort qui justifient la démolition-reconstruction. L'essentiel du parc social vétuste a été en effet progressivement démolit depuis les années 1980 (cités de transit et autres logements d'urgence). Le programme de rénovation urbaine de 2003 a deux objectifs que l'on retrouve dans les règlements de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine et qui donnent un cadre national de référence : favoriser la *mixité sociale*, mais également des « *parcours résidentiels positifs* » pour les habitants. La nouveauté n'est pas tant dans l'objectif de mixité, poursuivi depuis les années 1990. Elle tient davantage aux instruments

8. R. Castel, *Les métamorphoses de la question sociale, une chronique du salariat*, Paris, Fayard, 1995.



Christine Lelévrier



*Unité résidentielle à Athis-Mons (91) – Photos C. Lelévrier*

de l'action et à son ambition : démolition des logements sociaux et reconstitution d'une offre en dehors des Zones Urbaines Sensibles (la moitié), introduction de logements privés en location et en accession dans les espaces libérés par la démolition – avec un nouveau partenaire que constitue l'Association Foncière Logement, – résidentialisation du parc de logements existants...

De manière un peu caricaturale, la démolition devrait dans cette logique plutôt conduire à la dispersion des populations pauvres tandis que les reconstructions permettraient d'éviter d'une part le départ des habitants les plus aisés et d'attirer d'autre part de l'extérieur, des « petits ménages salariés », pour reprendre l'expression souvent utilisée par les acteurs locaux. Cette diversification de l'habitat repose encore plus que par le passé sur le postulat d'un effet positif de la présence, sinon de classes moyennes, du moins de groupes sociaux ayant un peu plus de revenus que ceux qui habitent aujourd'hui dans ces « quartiers » populaires en transformation. La diversification des statuts d'occupation des logements devient ainsi un moyen de valoriser les lieux et de réintroduire dans ces « quartiers » des « modèles intégrateurs » et du « capital social » dont seraient porteurs ces groupes sociaux, pour reprendre les termes des



## La rénovation : dispersion ou re-concentration ?

analyses anglo-saxonnes<sup>9</sup>. Ainsi, la mixité, en réduisant la délinquance, le développement de « cultures » et de « normes » propres à ces espaces, améliorerait également la vie quotidienne des habitants, en leur proposant à la fois une autre qualité d'habitat et un autre environnement social.

Les objectifs de l'action, en faisant référence à la mixité et à la lutte contre la ségrégation changent surtout les représentations de la mobilité contrainte. Ainsi, contrairement aux années 1970, le maintien de la population sur place n'est plus considéré dans les années 2000 comme « *un moyen de lutter contre les tendances ségrégatives* »<sup>10</sup>. Les effets jugés négatifs de la concentration amènent à promouvoir la mobilité résidentielle comme un levier potentiel pour l'intégration des populations et la valorisation des territoires. A l'inverse des années 1970, le déplacement dans d'autres quartiers est censé à la fois répondre à l'objectif de déconcentration de quartiers pauvres tout en réduisant les « effets de quartier »<sup>11</sup>, négatifs pour les populations. Par-delà l'utopie sociale de ces cohabitations et le « spatialisme »<sup>12</sup> dont elle relève, quels effets peut-on entrevoir à travers les premières opérations ?

### La rénovation urbaine dans les dynamiques régionales

On peut avoir des approches différentes des effets sociaux de l'action, selon que l'on s'intéresse aux effets sur les territoires ou aux effets sur les trajectoires des populations. De plus, les effets territoriaux peuvent être appréhendés à différentes échelles. Nous reprendrons ici quelques éléments sur la programmation régionale des opérations pour soulever quelques interrogations sur les effets de la rénovation à l'échelle du territoire régional.

En Ile-de-France, La rénovation urbaine concerne un peu plus de cent quartiers. Nous avons analysé les éléments disponibles dans soixante-douze

9. R. Kleinhans, « Social Implications of Housing Diversification in Urban Renewal: a Review of Recent Literature », *Journal of Housing and the built environment*, 2004, Netherlands, p. 367-390.

10. H. Coing, *op. cit.*, p. 247.

11. W. J. Wilson, *The Truly Disadvantaged; the Inner City, the Underclass and Public Policy*, Chicago, Chicago, University Press, 1987.

12. G. Baudin, P. Genestier, *Banlieues à problèmes, la construction d'un problème social et d'un thème d'action publique*, Paris, La documentation française, 2002.



Christine Lelévrier

conventions signées au 31 mars 2008<sup>13</sup>. A terme, c'est autour de 10 % du parc des Zones Urbaines Sensibles concernées qui devrait être démoli, soit de l'ordre de 32 000 logements. Ces ensembles résidentiels comprennent 4000 logements en moyenne. Les quartiers concernés par la rénovation sont, d'une part un grand nombre de petits ensembles résidentiels de la Seine-Saint-Denis et d'autre part, un plus petit nombre de grands ensembles périphériques en particulier dans les Yvelines. C'est bien dans ces deux départements que le nombre de démolitions sera le plus important. Or, les prévisions de reconstruction des logements sociaux dans les différents départements laissent entrevoir deux logiques différentes. En Seine-Saint-Denis et d'une manière plus générale dans le quadrant Nord-Est de l'agglomération, d'une part le logement social neuf est reconstruit très majoritairement dans le périmètre de la Zone Urbaine Sensible, à la place des démolitions, et d'autre part, cette production neuve est celle de logements très sociaux<sup>14</sup>. A l'inverse, dans le contexte des Hauts-de-Seine et des Yvelines, d'une part la reconstruction de logements sociaux se fera majoritairement hors du périmètre des ZUS, dépassant la proportion préconisée par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, et d'autre part, la part de logements très sociaux est réduite au profit de logements à loyers un peu plus élevés. Autrement dit, c'est là que la diversification de l'habitat par le secteur privé va être la plus importante, d'autant plus que les démolitions, concentrées sur un nombre réduit de grandes opérations, libèrent d'importantes réserves foncières. Ces logiques peuvent rendre compte à la fois de stratégies politiques et de potentialités foncières différentes selon la localisation géographique. A l'inverse, c'est dans les départements les plus riches que la dispersion résidentielle des plus pauvres et la valorisation locale seront les plus importantes. Selon que l'on se situe à l'échelle locale ou à l'échelle régionale, la perception des effets sera différente.

Mais d'un point de vue régional, la rénovation va plutôt renforcer la spécialisation de la Seine-Saint-Denis dans le logement social et l'accueil de populations pauvres. Les opérations de rénovation urbaine s'inscrivent dans des contextes particuliers et viennent accompagner, voire renforcer des dynamiques déjà à l'œuvre. Les différenciations sociales de l'espace

13. C. Lelévrier, C. Noyé, *op.cit.*, 2007.

14. C'est en Seine-Saint-Denis que la production de logements sociaux neufs mobilisant les financements PLAI, des prêts locatifs aidés d'insertion, dont les niveaux de loyer sont plus faibles que ceux du logement social neuf ordinaire.





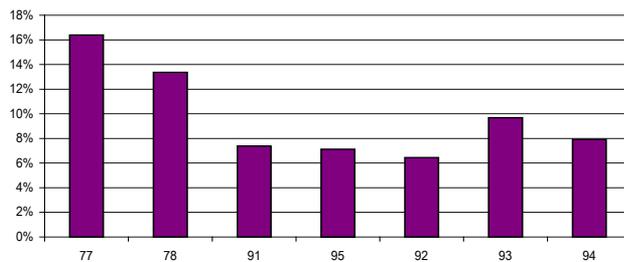
## La rénovation : dispersion ou re-concentration ?

régional – perceptibles à travers différents travaux franciliens, – montrent en effet une croissance des inégalités de revenus entre les départements de 1984 à 2002 et une poursuite de la polarisation entre des secteurs historiquement marqués par l'ancrage de populations ouvrières et d'industries, et des secteurs plus résidentiels occupés très majoritairement par des classes aisées. Du point de vue de l'habitant concerné, l'effet de la démolition sur son devenir peut être tout aussi positif pour lui, voire plus, s'il peut rester dans le même quartier tout en améliorant ses conditions de logement, comme ce sera le cas dans les opérations de Seine-Saint-Denis.

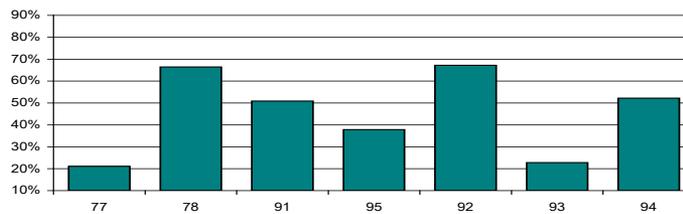
A l'échelle locale de ces territoires, la rénovation va participer dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines d'une réduction des écarts sociaux entre les ZUS et leur environnement, répondant en cela aux objectifs du programme de rénovation. En Seine-Saint-Denis de toute façon, l'écart entre les caractéristiques socio-économiques des habitants des ZUS et celles des habitants du reste de la commune ou des communes voisines est très faible, la pauvreté et le chômage n'étant pas l'apanage des quartiers mais du département. D'un point de vue local, la rénovation permet de renouveler le parc de logement social du Nord-Est de la région tout en répondant à une demande très forte de logements sociaux et aux aspirations de la population. Mais on voit bien comment ces effets, éventuellement bénéfiques aux populations en place, n'en conduisent pas moins à accentuer les différences régionales ; c'est finalement dans les secteurs qui concentrent déjà le plus de pauvreté et de difficultés à l'échelle des dynamiques régionales, que la re-concentration des populations pauvres sur place va être la plus forte.

## Démolitions et reconstructions programmées par département

Part des démolitions dans le parc total des ZUS (en %)



Part des logements sociaux reconstruits hors de la ZUS (en %)



### Principaux indicateurs sociaux

Indicateurs	ZUS en rénovation	Autres ZUS
Nombre de ZUS	64	93
Part du parc démolé (en %)	11,0	
part des moins de 20 ans (en %)	34,0	31,2
Part des 60 ans ou plus (en %)	10,7	11,7
Taille moyenne des ménages	3,0	2,8
Part des ménages PR étranger (en %)	26,3	19,1
Part des ménages PR ouvrier (en %)	31,9	27,2
Part des ménages PR cadre (en %)	3,9	6,8
Part des familles monoparentales (en %)	22,6	21,7
taux de chômage (en %)	22,4	17,3
Nombre de logements (moyenne)	4187	2742
Part des non diplômés (en %)	32,9	26,8
Moyenne Revenu médian (en euros)	9464	11625

Sources : graphiques et tableaux extraits de C. Lelévrier, C. Noyé, *Mobilités et trajectoires en Ile-de-France, rapport pour la DREIF, 2007*



## Les tendances des processus de relogement : dispersion ou formes de re-concentration sociale ?

Où vont les populations déplacées par les opérations de démolition ? Assiste-t-on à leur éloignement et à une dispersion des plus pauvres en grande périphérie ? Nous reprendrons ici des résultats comparés, issus d'une synthèse réalisée sur des travaux menés par nous-mêmes et par d'autres équipes de recherches sur une vingtaine d'opérations en France pour dégager les grandes tendances des processus de relogement, confirmées depuis par des travaux plus récents, notamment de l'Union Sociale pour l'Habitat<sup>15</sup>.

La première tendance est celle d'une « *déperdition* » de 6 à 22 % des ménages selon les opérations, des ménages qui partent « spontanément », tout au long du processus de relogement, sans être « relogés » par les instances locales ; ces ménages ont plutôt des niveaux de revenus un peu plus élevés que ceux qui restent, même si l'on repère également une petite minorité de ménages très pauvres dans certaines opérations. La démolition a ainsi un effet accélérateur de mobilités correspondant à des projets résidentiels, plus ou moins prévus à moyen ou long terme.

La tendance des relocalisations géographiques n'est pas à la dispersion. Au contraire, plus des trois-quarts des ménages restent dans la même commune. La relocalisation dans et hors du quartier est plus variable, mais comme l'est aussi la définition des limites de ce « quartier ». La proportion moyenne est de l'ordre de la moitié des ménages. Toutefois, ceux qui partent ailleurs ne se relogent pas massivement dans des contextes socio-résidentiels différents mais principalement dans le patrimoine du même bailleur et dans des Zones Urbaines Sensibles.

Ce sont plutôt les familles les plus pauvres qui restent dans le quartier et la commune et des ménages plus petits et disposant d'un peu plus de revenus qui partent, hors du quartier, hors de la commune... La tendance est plus à la *re-concentration* sur place et dans les mêmes fractions du parc de logements, qu'à la *dispersion* des ménages, ce qui est une très grande

15 C. Lelévrier, *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain, synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007*, Plan urbanisme construction architecture (PUCA) / Délégation interministérielle à la ville (DIV) / Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France (DREIF), 2008, site internet : [www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca) ;



Christine Lelévrier

différence avec la rénovation des années 1960 - 1970. Cette re-concentration est encore plus forte pour les ménages à bas revenus et se vérifie également à des échelles plus fines, comme celles de secteurs, de rues et d'immeubles du quartier.

Les différences locales de marchés et de stratégies vont jouer sur les conditions du relogement, sur son rythme ainsi que sur la variété et la qualité de l'offre de logements. Dans des secteurs plus détendus et en déclin démographique, la question de la rareté des grands logements ne se pose pas et peut amener des grandes familles à être plutôt relogées à l'extérieur du quartier d'origine. En zone plus détendue, le relogement est plus facile, plus rapide et le choix plus ouvert pour les ménages. Mais ces différences locales se voient assez peu dans les grandes tendances de relocalisation. Ce sont avant tout les configurations du parc social local (celui du bailleur qui démolit, celui de la commune et de l'agglomération), ainsi que les logiques d'opérations (urbaines, patrimoniales, sociales) et les types d'opérations (reconstruction ou pas, taille de l'opération...) qui semblent jouer.

De plus, quatre raisons expliquent les caractéristiques de ces mobilités et la similitude des processus de relogement :

- le profil des ménages qui ont en commun leurs faibles ressources, et sont à la fois de petits ménages âgés, peu enclins à la mobilité résidentielle, et des familles ayant plus de trois enfants, trouvant difficilement à se reloger. Cette présence des personnes âgées dans des logements qu'ils sous-occupent, reflète le vieillissement d'une partie des familles sur place, qui avait déjà été pointé comme une évolution majeure du logement social mais qui est mis en exergue par le relogement ;

- le « souhait des ménages », qui majoritairement veulent rester sinon dans leur quartier, au moins dans leur commune dans laquelle ils ont leurs attaches familiales et leurs habitudes ;

- des logiques « *internalisées* » de relogement, un relogement endogène, circonscrit au patrimoine du bailleur qui démolit ou des bailleurs de la commune et parfois des bailleurs de l'agglomération : 80 % de ceux qui partent hors du quartier restent dans le patrimoine du même bailleur ;

- le parc accessible aux ménages : il y a un effet de structuration de l'offre adaptée aux profils des ménages à reloger. Les différents travaux montrent que la localisation et la configuration du parc de logements susceptible d'accueillir les ménages relogés varient selon les agglomérations. Mais cette offre reste limitée à quelques zones géographiques et fractions du parc social, principalement d'autres Zones Urbaines Sensibles, des

## La rénovation : dispersion ou re-concentration ?

patrimoines qui ont encore des loyers bas et quelques grands logements, les trois conditions pouvant d'ailleurs se cumuler dans les mêmes sites. Les niveaux de revenus des ménages, les faibles loyers antérieurs et la fraction de logements sociaux accessibles, limitent considérablement les possibilités de relogement et les confinent à quelques ensembles de l'agglomération.

Tableau synthétique - Profil des ménages selon les sites (en %)

	Étrangers	Petits ménages (1-2)	Pers. seules	Ménages 4 et +	Ménages 5 et +	Familles Avec enfants	Familles mono-parentales	60 et +
Orléans	53,7	25,0	14,7			71,3	16,2	24,3
Cherbourg	0,0	68,9	55,5	10,9		25,0	10,9	25,0
Justice E	19,0	43,0	23,0	41,0		65,0	22,0	31,0
Vierge E	11,0	94,0	66,0	2,0		15,0	11,0	30,0
Epinal	16 ;0	62,0	39,0	26,0		46,0	17,0	30,0
La Cour.	34,8	24,1	9,1		42,6	74,3	23,3	16,6
Montf.	81,6	12,5	4,3		65,1	87,8	13,3	9,0
Orly	Nr	45,9	23,2		17,7	46,7	18,6	35,5
Lille MB	37,0					77,0	26,5	21,9
Lille CPSR	24,0					84,5	46,9	21,5
Avignon B.C	27,0	59,0	34,0		11,0			25,0
Avignon B.F	81,0	15,0	6,0		42,0			11,0
Lyon	Nr		33,0		9,0	36,0	14,0	32,0
Grenoble	35,0		30,0		12,0	44,0	20,0	42,0
Montchovet	Nr		6,0		50,0	86,0	22,0	24,0
Romans	75,0		23,0		30,0	71,0	20,0	20,0

## Mobilités géographiques et patrimoniales selon les sites

	Commune	Dont même quartier	Même bailleur
Orléans	100,0	77,9	87,5
Cherbourg	90,8		
Justice Epinal		54,0	
Vierge Epinal		51,0	
Epinal		53,0	65,0
La Courneuve	74,5	54,7	84,0
Montfermeil	62,3	58,8	77,3
Orly	81,8	54,7	99,8
Montereaup S	66,0	57,0	
Montereaup C	100,0	80,0	95,7
Corbeil	88,0	51,0	
Bagneux	90,0	30,0	22,9
Montreuil	100,0	26,0	
Vitry	100,0	49,0	81,7
Lille MB	94,2	46,7	
Lille CPSR	85,3	67,6	
Marseille	91,7	62,4	53,0
Avignon		65,4 26,0 (sur une barre)	
Nice	91,5	85,9	82,0
Lyon	80,0	49,0	78,0
Grenoble	86,0	51,0	98,0
Montchovet	77,0	51,0	84,0
Romans	90,0	58,0	100,0

Source : données disponibles, extraits des rapports PUCA/DREIF/DIV, synthèse 2008

### Des territoires aux trajectoires : des quartiers d'opportunités

Comment les ménages vivent ces changements ? Il y a bien sûr des différences selon les conditions locales du relogement et les opportunités offertes par la construction neuve, la vacance et la mobilité des parcs de logements locaux. Il y a également un vécu commun, celui d'une mobilité non-choisie et inattendue, prenant place dans des contextes où l'attachement au quartier est fait de liens forts et d'importants réseaux familiaux. Il y a par ailleurs un vécu différent selon l'âge des ménages, leur position sociale et professionnelle, et selon surtout, un désir de mobilité avant la démolition. Mais la trajectoire résidentielle et sociale, rendant compte de l'hétérogénéité de générations d'ouvriers, est un autre facteur tout aussi important de différenciation dans le vécu des changements. C'est ce qui ressort des cent vingt-et-un entretiens qualitatifs que nous avons réalisés



## La rénovation : dispersion ou re-concentration ?

après de ménages relogés dans sept opérations franciliennes entre 2004 et 2008. Nous avons identifié trois grands types de trajectoires parmi ces ménages relogés :

- les trajectoires stabilisées de « vieilles familles ouvrières »
- les trajectoires subies de « ménages fragilisés et de « grandes familles »
- des trajectoires ouvertes de « petits ménages actifs salariés ».

Ce qui rassemble les ménages de chacun des types et distingue ces trois types, tient avant tout à la similitude des étapes antérieures et des perspectives résidentielles. Les ressources et le type d'emploi, les situations familiales et l'âge sont également différentes selon les trois groupes. Contrairement aux représentations homogènes du peuplement, il existe encore une hétérogénéité des trajectoires résidentielles. Elle n'a certes pas les mêmes composantes que celle des années 1970 qui faisait cohabiter l'éventail des salariés français et se caractérisait par une « quasi absence des générations âgées »<sup>16</sup>. Elle rend compte d'une évolution plus générale qui a conduit à la fois au vieillissement de la population, à « l'éclatement de la classe ouvrière » et à l'accroissement des « risques de vulnérabilité »<sup>17</sup>.

La première trajectoire est sans doute la plus typique tant elle associe étroitement une génération, des trajectoires professionnelles et familiales et des trajectoires résidentielles. Les trajectoires stabilisées de « vieilles familles ouvrières », sont celles de ménages dont le chef de ménage a plus de 55 ans et qui sont dans les lieux depuis plus de 20 ans (type 1 ; 25,6 % des ménages interrogés). Leur arrivée dans le quartier s'est située au début de leur vie familiale et professionnelle entre 1960 et 1970. Ce premier relogement, du foyer ou du logement d'urgence dans un logement social « normal », moderne et grand, a été une opportunité et un grand changement. Le quartier a ensuite constitué une ressource résidentielle, pour poursuivre l'amélioration de leurs conditions de logement. La démolition, en ciblant parfois des patrimoines anciens, et souvent, des immeubles concentrant des grands logements, concerne de fait une proportion importante de ce type de familles qui ont vieilli sur place. Le relogement intervient à la fin de la trajectoire de ces *sédentaires*.

16. J.-C. Chamboredon, M. Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale », *Revue Française de Sociologie*, Vol. XI, 1970, p. 25.

17. S. Beaud, M. Pialoux, *Violences urbaines, violence sociale, genèse des nouvelles classes dangereuses*, Paris, Fayard, 2003, p. 122.



Christine Lelévrier

Le deuxième type, que nous avons appelé *les trajectoires subies de ménages isolés fragilisés et de « grandes familles »* (type 2 : 38 % des ménages interrogés), rassemble des ménages qui ont en commun des situations professionnelles instables, de faibles ressources et des « destins » de sédentaires contraints : familles immigrées et/ou monoparentales avec beaucoup d'enfants, mais aussi personnes seules très isolées. La vulnérabilité des familles monoparentales pauvres n'est pas seulement économique mais se traduit également par des situations d'isolement et pour certaines, de problèmes de santé et de souffrance psychologique. Les trajectoires résidentielles et sociales des couples d'immigrés ayant plus de trois enfants ne sont pas forcément marquées par les mêmes ruptures mais plutôt par une absence de choix. Pour ces « grandes » familles immigrées, l'arrivée dans le quartier s'est faite par réseau familial et a été un moyen de loger sa famille. Ces trajectoires résidentielles sont plus diversifiées et chaotiques, avec davantage d'étapes (logement privé, hébergement...). L'arrivée dans le quartier, plus récente, s'échelonne des années 1980 aux années 1990, avec pour les familles immigrées, une arrivée de la famille entre 1985 et 1995. L'accès au quartier peut avoir été vécu comme une promotion (grandes familles mal logées) ou une régression (ruptures familiales). Mais quelle que soit la filière d'arrivée, le logement social a permis à tous d'atténuer leurs difficultés, de résoudre un problème de logement ou de précarité familiale.

Le dernier type correspond en partie à des ménages dont les destinées sociales et professionnelles – et donc résidentielles, – sont plus incertaines, *des trajectoires plus ouvertes de petits ménages actifs salariés* (type 3 : 36,4 % des ménages interrogés). Ces ménages se caractérisent par leur jeunesse, par le fait qu'ils en sont plutôt au début de leur trajectoire et par une situation économique plus favorable. Ce sont des personnes seules et des couples avec moins de trois enfants ou sans enfant, dont le chef de ménage a moins de 45 ans et dont au moins un des membres a un emploi. Le logement social permet à ces « *travailleurs pauvres* » de mieux vivre. Beaucoup sont des « enfants de la cité », nés là ou arrivés dans le quartier avec leurs parents. Le relogement intervient au début ou au milieu de leur parcours résidentiel et de parcours familiaux et professionnels en construction. Leur présence dans ces bâtiments démolis confirme la permanence de *trajectoires de passage* par ces espaces et le caractère impropre du terme de ghetto, du moins pour décrire une réalité de peuplement plus complexe et plus variée.





## La rénovation : dispersion ou re-concentration ?

Dans les trois trajectoires, l'arrivée et le maintien dans ces quartiers ont pour tous été une source d'opportunité pour améliorer leurs conditions de logement et/ou faire face à des difficultés économiques et familiales : autrement dit, du point de vue des trajectoires, ces territoires, perçus comme des lieux de relégation et d'exclusion, sont aussi des « *quartiers d'opportunités* ». Le relogement met en exergue ce rôle qui relativise d'autant l'idée de parcours résidentiels positifs qui seraient liés au départ de ces quartiers. Mais cela permet également de montrer le sens différent que peuvent prendre le relogement et la notion d'opportunités liées à la rénovation.

Dans les trajectoires des vieilles familles ouvrières, le relogement est négocié et l'enjeu pour ces ménages est celui de la qualité du logement mais aussi et surtout du choix du voisinage, leur préférence allant vers de « petits bâtiments calmes » ; l'opportunité pour eux est celle d'une « *relocalisation préférentielle* » dans le quartier ou la commune.

Dans les trajectoires des ménages isolés et les grandes familles, le relogement n'est pas vraiment vécu comme un changement. Il est davantage subi et leur préoccupation est avant tout de rester dans un logement social et de ne pas augmenter leurs dépenses, l'objectif étant de se garantir en quelque sorte une « *relocalisation assurantielle* » : les opportunités offertes dans le cadre du relogement sont beaucoup moins importantes que pour les précédents. Les ménages concernés restent plutôt dans le même type de logements, dans le parc existant et dans le même quartier. Mais les opportunités peuvent être le résultat d'une normalisation par le relogement conduisant à une plus grande adaptation de leur logement à leur situation familiale : grand logement, apurement de la dette, et obtention pour les enfants des « grandes familles » d'un logement autonome. Etant donné la fragilité économique et/ou psychologique de ces ménages, c'est parmi ces trajectoires que l'on trouve le plus de relogements vécus de manière mitigée et de relocalisations contraintes.

Enfin, dans les trajectoires des petits ménages actifs, le relogement s'inscrit dans des perspectives résidentielles, professionnelles et familiales plus ouvertes. Davantage choisis, les relogements leur font souvent cumuler plusieurs opportunités, celle de l'accès à un logement autonome, d'une sortie de la « cité » ou d'une relocalisation à faible distance de leurs familles et d'une plus grande qualité de logements (logements neufs). Le relogement produit des opportunités de « *relocalisation promotionnelle* ».

Le relogement s'inscrit avant tout dans ces trajectoires résidentielles et vient modifier surtout celle des premiers et des derniers. Sortir du



Christine Lelévrier

quartier est considéré comme une opportunité surtout par les « *passants* », plus jeunes (type 3). Pour les autres, rester permet de mieux maîtriser ses conditions de relogement et de préserver les acquis du « local ».

### **Du grand ensemble à la fragmentation en résidences : vers de nouvelles formes d'habitat et d'habiter ?**

Ces re-concentrations font de la recomposition urbaine et sociale interne des quartiers résidentiels concernés, un enjeu important dans les changements. Quels effets de recompositions sont perceptibles dans les premières opérations de rénovation ?

Tout d'abord, s'il est trop tôt pour analyser le peuplement des nouveaux logements privés (Association Foncière Logement et promoteurs) et sociaux (Prêt Locatif Social, PLS), les éléments sur la typologie des logements (nombre de pièces) et leur niveau de prix constituent à défaut, un indicateur de la population ciblée. On peut repérer deux tendances dans ces nouveaux programmes qui reflètent sans doute à la fois des projets politiques différents, des ajustements à des contraintes locales fortes, et des logiques d'acteurs privés<sup>18</sup>.

La première est celle d'un ajustement de la typologie et des produits à la demande locale, celle générée par les relogements des populations déplacées par les démolitions, et celle plus large des demandeurs de logements. Ces logiques d'ajustement à une demande locale, dont le profil n'est pas très différent de celui de l'ensemble des habitants de la ZUS, conduisent plutôt au renouvellement du parc social qu'à la diversification par le parc privé ainsi qu'au développement d'une offre d'accession sociale par les bailleurs.

La seconde est celle du développement d'une offre davantage ciblée sur une clientèle de « petits ménages » ayant un niveau de revenus un peu au-dessus de la moyenne de ceux des habitants de la ZUS. De manière générale, les logements de deux et trois pièces représentent 68 % des 3000 logements neufs commercialisés par les promoteurs. Ces programmes de diversification par la promotion privée sont davantage positionnés sur l'attractivité de nouveaux groupes sociaux ayant des revenus et des situations professionnelles plus stables (et la production de l'AFL devrait pour

18. Ces éléments sont tirés d'une recherche à laquelle nous avons collaboré ; C. Noye (dir.), F. Boulle, N. Palao, IUP – Université Paris-XII, *Diversification de l'habitat et diversification fonctionnelle dans les opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France*, rapport pour la DREIF, 2009.





partie relever des mêmes logiques). Ils se réalisent plutôt aux « franges » de la ZUS, dans cette extension des 500 mètres ouvrant droit à la TVA à 5,5 % à certaines conditions, se tournant ainsi plutôt vers l'environnement proche de ces ZUS que vers la partie la plus dense.

### Et demain ?

Trois questions restent entières et constituent des incertitudes sur la contribution de ces programmes à des changements, que ce soit dans la composition sociale ou dans les relations de ces nouveaux arrivants (ou/et partants de l'habitat existant des ZUS), avec les « anciens ».

La première est celle du lien systématique qui est établi entre statut d'occupation des logements et profil « social » des occupants, la propriété étant tout particulièrement associée à des groupes sociaux plus favorisés et parée de vertus d'appropriation. L'évolution de certaines copropriétés « en difficulté », dans lesquelles la diversification consiste aujourd'hui à introduire du logement social (Clichy-Montfermeil par exemple), incite à une certaine prudence sur ce lien. L'analyse du peuplement de ces nouveaux logements devra en tout cas aller au-delà des catégories usuelles d'analyse des caractéristiques socio-économiques des ménages. Pour saisir d'éventuelles différences sociales entre les habitants du quartier et ceux qui entrent dans les nouveaux logements (privés et sociaux d'ailleurs), les trajectoires, la stabilité et le type d'emploi, la double activité d'un ménage, sont des facteurs de différenciation de comportements et d'aspirations importants.

Par ailleurs, ces changements attendus dans les peuplements reposent sur une maîtrise des mobilités et des trajectoires des ménages. Or, d'une part, les évolutions récentes du contexte économique renforcent l'incertitude sur les capacités des ménages issus des classes populaires et moyennes à investir dans l'achat d'un logement ou à assumer des loyers supérieurs, leur « vulnérabilité » risquant plutôt de s'accroître. D'autre part, les raisons de la mobilité, que ce soit celle des ménages qui partent de ces quartiers ou celle de ceux qui pourraient y venir, tiennent davantage à la sécurité, à la propreté et à l'école qu'à la qualité intrinsèque de l'habitat, voire des transports. C'est du moins ce qui ressort des entretiens qualitatifs menés auprès des ménages relogés.

Enfin, rien ne dit que les nouveaux ménages venus d'ailleurs vont fréquenter les établissements scolaires, les équipements culturels et espaces publics du quartier – les aménagements urbains tendant d'ailleurs à inscrire la protection et la séparation dans l'espace plus que l'ouverture



Christine Lelévrier

(clôtures...). Cette question est centrale pour apprécier l'investissement de « capital social ».

### Conclusion

Nous avons posé l'hypothèse de trois effets locaux possibles de la rénovation selon les dynamiques pré-existantes : celui de l'accélération d'un *embourgeoisement* déjà à l'œuvre dans des localisations favorisées ; celui d'un effet neutre face à la *paupérisation* croissante des espaces concernés ; et celui d'un effet de *fragmentation* des grands ensembles<sup>19</sup>.

Les premières recherches menées et en cours sur la diversification de l'habitat et les peuplements des nouvelles résidences permettent d'affiner cette notion de « fragmentation ».

Dans les grands ensembles concernés par la rénovation urbaine, l'action publique et privée conduit plutôt à fragmenter l'habitat et les espaces en résidences distinctes les unes des autres, à la fois socialement et architecturalement, mais homogènes dans leur peuplement. Les habitants perçoivent assez bien à leur manière cette fragmentation<sup>20</sup>. Cette segmentation des immeubles et programmes était présente dès l'origine, façonnée par les différents financements et filières institutionnelles d'attributions. Mais elle présente aujourd'hui deux caractéristiques. C'est d'abord celle de la petite taille de ces unités résidentielles, bâtiments qui excèdent rarement quatre à cinq étages et regroupent de 40 à une centaine de logements. Elle se traduit d'autre part par une conception architecturale et une organisation urbaine qui autonomisent et ferment ces résidences dans une double logique de marquage des limites entre espace privé et public et de protection des biens immobiliers et des résidents à laquelle peut s'ajouter celle d'une distance par rapport au « cœur » du quartier.

Conceptions architecturales et urbaines des nouveaux et anciens espaces résidentiels, pratiques de peuplement et de relogement et logiques de mise en œuvre des opérations, convergent pour parcelliser les grands ensembles. La logique d'opération, de programme, ressort fortement. Induite en grande partie par le mode opératoire de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, elle est aussi reprise par les communes. Certains programmes d'une même commune sont ainsi parfois menés de

19 C. Lelévrier, « Rénovation urbaine, relogement et recompositions territoriales », *FORS-recherche sociale*, n° 176, oct.-déc. 2005, p. 24-41.

20 C. Lelévrier, « La mixité dans la rénovation urbaine, dispersion ou re-concentration ? », *Espaces et Sociétés*, 140-141, n°1-2, p. 59-74.





## La rénovation : dispersion ou re-concentration ?

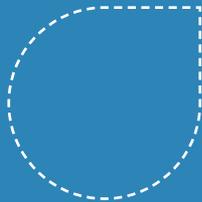
manière presque autonome par les différents porteurs de projets à une « micro-échelle ». Les logiques de réaménagement et de résidentialisation, recomposant des rues, des îlots, des parcelles sur le modèle de la ville traditionnelle renforcent cette autonomisation des programmes. Tandis que les relogements conduisent plutôt à re-concentrer les ménages selon leurs revenus et leur taille.

Au regard des objectifs de mixité, ces recompositions peuvent laisser interrogateurs sur les interactions et échanges entre ces différents résidents dans la mesure où elles se traduisent plutôt par des micro-ségrégations internes. Mais là encore, au regard cette fois des trajectoires des populations, la proximité sociale et générationnelle à l'échelle de ces résidences est plutôt recherchée et l'hétérogénéité source de conflits sur les usages des espaces communs. La question de la mixité au sens d'interactions sociales entre ces différents groupes ne se pose-t-elle pas alors davantage du côté de l'espace public et à l'échelle de la ville ? Celle de *l'accessibilité* des populations au logement et à la ville ne devient-elle pas plus centrale pour l'équité de l'action publique ?





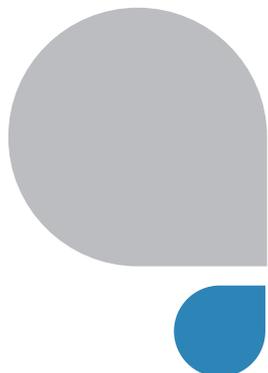
# VUES d'ici



Rénover et conserver,  
démolir et reconstruire.  
Le défi n'est pas d'hier. En  
prenant le temps de s'arrêter  
sur trois exemples français  
extrêmes, on constate  
que les interrogations  
d'aujourd'hui sont souvent  
biaisées par les mauvais  
choix d'hier. Le patrimoine  
est un lourd héritage parfois.







# QUAND PARIS LOGEAIT SES PAUVRES EN BANLIEUE,

les 4 000 à La Courneuve

Benoît Pouvreau

Benoît Pouvreau : Docteur en histoire de l'architecture, chargé de mission au Service du patrimoine culturel du Conseil général de la Seine-Saint-Denis. Il travaille à l'inventaire et à la valorisation du patrimoine du logement social. Ses recherches portent sur l'histoire du logement, le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle et la Seconde Guerre mondiale. Il a publié en 2007 aux éditions du Moniteur, aux côtés de Marc Couronné, Marie-Françoise Laborde, Guillaume Gaudry, *Les cités-jardins dans la banlieue du nord-est parisien* et en 2004, *Un politique en architecture*, Eugène Claudius-Petit.

Le grand ensemble dit « des 4000 » HLM à La Courneuve est une des « cités » les plus connues de France. Reportages télévisés, film de fiction, documentaires... ont contribué à en faire un ensemble symbole des violences urbaines et de la délinquance en banlieue, archétype du lieu de relégation, voire du « ghetto », depuis les années 1970<sup>1</sup>. La cité des 4000 représente également une sorte de « caricature » d'une forme urbaine disqualifiée, démesurée et « inhumaine » et, par ailleurs, très rapidement obso- lète. De fait, la cité des 4000 concentre la plupart des représentations négatives attachées aux grands ensembles urbains depuis quasiment sa création. Sur-médiatisée par des faits divers mais aussi par des démolitions spectaculaires de logements, la cité des 4000 est cependant mal connue. Son histoire, et notamment sa gestation au milieu des années 1950, les choix architecturaux et urbains opérés par son maître d'ouvrage, l'Office public d'HLM de la Ville de Paris, mais aussi le peuplement de cet ensemble permettent de comprendre les difficultés rencontrées

1. Christian Bachmann, Luc Basier, *Mise en image d'une banlieue ordinaire. Stigmatisation urbaine et stratégie de communication*, Paris, Syros Alternative, 1989. Pour une approche plus historique, voir les contributions de A. Prost, A. Fourcât, C. Mengin, notamment, dans le numéro spécial : « Villes en crise ? », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, n° 64, oct.-déc. 1999.



Benoît Pouvreau

par la cité et ses habitants depuis plus de quarante ans. Cette histoire témoigne également des rapports, conflictuels et complexes, entretenus par Paris avec sa proche banlieue, sur fond de tensions politiques opposant le pouvoir gaulliste et le communisme municipal à son apogée. Outre cette lutte un peu oubliée, la ville de La Courneuve, durement touchée par la désindustrialisation, parvient à faire des 4000 un levier de négociation face à l'État pour contrer des projets d'aménagement et d'urbanisme risquant de défigurer la commune. Témoin d'une croissance urbaine très rapide profondément modifiant la région parisienne, la cité des 4000 s'affirme aussi comme un laboratoire d'intérêt national où s'inventent de nouvelles politiques publiques pour faire face à la crise.

### Genèse

Au milieu des années 1950, La Courneuve est une commune très industrialisée qui n'a pour autant pas encore rompu avec son passé maraîcher. Confrontée à la crise du logement, comme de nombreuses villes de banlieues, La Courneuve est peu dotée en logements sociaux tandis que le développement de l'habitat pavillonnaire y a été relativement mesuré durant l'entre-deux-guerres. La ville connaît par ailleurs l'habitat insalubre, notamment dans certaines vieilles maisons de cultures, cet habitat rural spécifique lié au maraîchage, mais aussi avec le développement des bidonvilles. Le principal d'entre eux, dénommé *La Campa*, habité dès le milieu des années 1950, va très fortement croître au cours de la décennie suivante<sup>2</sup>. Situé face au parc des sports, route de Stains, il est installé à l'emplacement du futur parc départemental envisagé depuis les années 1930.

Au printemps 1953, Alphonse Rollin succède à Renée Lehut, qui avait défrayé la chronique en novembre 1947 en quittant la liste communiste pour rejoindre l'opposition et se faire élire maire de La Courneuve<sup>3</sup>. En 1953, la première magistrature de la ville échappe une nouvelle fois aux élus communistes et c'est le socialiste SFIO, puis PSA, Alphonse Rollin qui est élu au bénéfice de l'âge. Cependant, le PCF est majoritaire au sein du Conseil municipal et la politique menée par la nouvelle municipalité est

2. Archives départementales de la Seine-Saint-Denis [abré ADSSD], 9 J 265 : témoignage de Ricardo Diez, *Un hombre de Castilla*, Saint-Denis conservé grâce aux recherches de N. Lillo. ADSSD, 23-10 Per : Ville de la Courneuve, bulletin municipal, 1953-1956, *trois années de gestion au service des masses laborieuses de la Courneuve*, 1957.

3. Le *Time Magazine* lui consacre même un article, le 10 nov. 1947.



clairement communiste. Renée Lehut conserve néanmoins la présidence de l'Office public d'HLM (OPHLM) de La Courneuve, empêchant de fait les élus communistes d'engager leur politique du logement, connaissant ainsi le même sort que les municipalités communistes de Bagnolet ou de Pantin (à partir de 1959). En effet, dans ces deux autres communes, la Préfecture de la Seine fait en sorte que la présidence de l'Office communal d'HLM échappe aux communistes et soit confiée à un élu de l'opposition pour entraver l'action des nouvelles municipalités dans le domaine alors si sensible du logement<sup>4</sup>. Cette non maîtrise du logement par la municipalité, quand la crise sévit encore durement, va peser dans la décision d'accueillir le projet porté par l'Office public d'HLM de la Ville de Paris. L'Office de la Ville de Paris s'intéresse en effet à la banlieue pour les grandes disponibilités foncières dont la capitale est dépourvue. Celle-ci s'est par ailleurs engagée récemment dans une politique ambitieuse de rénovation urbaine des îlots insalubres. Ces opérations nécessitent de fortes capacités de relogement, qu'il soit provisoire ou définitif<sup>5</sup>. Située à 3 km de Paris, La Courneuve subit déjà la pression foncière qui touche la proche banlieue et fait naître différents projets de promotion immobilière sur les nombreuses terres maraîchères de la ville. En 1956, un dernier projet de promotion privée achève de décider l'équipe municipale de se tourner vers l'Office de la Ville de Paris qui manifeste ses intentions depuis 1954.

En janvier 1957, la zone à aménager dans la commune est définie. La décision est ratifiée par le conseil municipal du 21 février et la convention passée avec l'Office de la Ville de Paris signée par le maire<sup>6</sup>. Cet accord prévoit notamment de réserver un quart des logements aux Courneuviens,

4. Emmanuel Bellanger, Geneviève Michel, *Pantin. Mémoire de ville, mémoires de communaux 19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup> siècle*, Pantin, Archives municipales de Pantin, 2001 ; Collectif, *Contribution au diagnostic du patrimoine de la commune de Bagnolet*, Patrimoine en Seine-Saint-Denis, Conseil général de la Seine Saint-Denis / Ville de Bagnolet, Pantin, 2006, p. 77-81 ; Collectif, *Contribution au diagnostic du patrimoine de la commune de Pantin*, Patrimoine en Seine-Saint-Denis, Conseil général de la Seine Saint-Denis / Ville de Bagnolet, Pantin, 2004, p. 103-105 (accessible sur [www.atlas-patrimoine93.fr](http://www.atlas-patrimoine93.fr)).

5. Jacques Lucan (dir.), *Eau et gaz à tous les étages : Paris, 100 ans de logement*, Paris, Pavillon de l'Arsenal / Picard, 1992, p. 118-151.

6. ADSSD, 23-10 Per. : Service documentation et archives de La Courneuve et Ville de la Courneuve, bulletin municipal, 1953-1956, *Trois années de gestion au service des masses laborieuses de la Courneuve*, 1957 ; ADSSD, 23-10 Per., Ville de La Courneuve, bulletin municipal de janvier 1966, supplément au *Journal d'Aubervilliers* n° 1065, 28 janv. 1966.





Benoît Pouvreau

l'essentiel des logements devant être attribué aux Parisiens relogés dans le cadre de la rénovation urbaine engagée dans la capitale. Là, l'Office va pouvoir enfin s'affranchir des contraintes toujours en cours dans Paris, l'alignement et la hauteur du gabarit, et se livrer au monumental dans cette « non ville » qu'est alors encore pour beaucoup la banlieue<sup>7</sup>. De façon significative, la maquette du projet nie totalement l'environnement immédiat de l'opération. En septembre 1957, le secrétaire d'État à la Reconstruction et au Logement, Bernard Chochoy, rend ce projet possible en autorisant de façon dérogatoire l'Office de la Ville de Paris à construire sur la commune de La Courneuve. Son successeur, Pierre Sudreau, accorde en février 1961 une extension des compétences de l'Office de la Ville de Paris à l'ensemble de l'agglomération parisienne, au titre du décret du 31 décembre 1958, qui crée les zones à urbaniser en priorité (ZUP). Au printemps 1961, la maquette des 4000 logements de l'Office de la Ville de Paris à La Courneuve est présentée parmi de nombreux projets au Grand Palais pour l'exposition « Demain... Paris », conçue par le Ministère de la Construction et son ministre Sudreau. Paradoxalement, quelques mois auparavant, Sudreau s'est prononcé publiquement contre « certains grands immeubles, véritables murailles de béton, longs de plusieurs centaines de mètres, hauts de plus de douze étages [qui] annihilent le côté humain de la construction<sup>8</sup>. »

L'acquisition des terrains maraîchers s'effectue courant 1958, la zone à aménager d'un peu plus de 38 hectares se divise en deux lots d'inégales surfaces au nord et au sud de la place du général Leclerc, ou carrefour des Six Routes, dans l'ouest de la commune. Dès juillet 1959, le projet est présenté dans la presse spécialisée, sous le titre : « Projet de centre

7. Le mépris pour la « marée pavillonnaire » typiquement « banlieusarde » est alors quasi unanime, sur la construction hors les murs de l'OPHLM Ville de Paris [voir Simon Texier, *Paris, grammaire de l'architecture XX<sup>e</sup>-XXI<sup>e</sup> siècles*, Paris, Parigramme, 2007, p. 162-164].

8. Dans un entretien accordé à B. Champigneulle pour le *Figaro Littéraire* du 15 août 1959, P. Sudreau déclare « avoir été profondément heurté, au cours de récents déplacements à travers la France, par de flagrantes erreurs architecturales ». La schizophrénie du ministère sous Sudreau a été mise en évidence par Annie Fourcaut, « Trois discours, une politique ? », dossier « Le grand ensemble, histoire et devenir » coordonné par Thierry Paquot, *Urbanisme*, n° 322, janv.-fév. 2002, p. 39-45.





urbain HLM » et prévoit 4234 logements<sup>9</sup>. Même s'il témoigne d'un saut quantitatif important, alors que s'achève le programme des « 4000 logements pour la région parisienne », divisé en 4 sites (Bagnolet, Clichy-la-Garenne, Boulogne-Billancourt, Nanterre) mais uni par la mise en œuvre du procédé de préfabrication Camus, ce projet de plus de 4000 logements est dans la moyenne de ce qui se projette en cette fin des années 1950. Ainsi, environ 3200 logements sont prévus au Mont Mesly à Créteil, 3800 à Orgemont, à Epinay-sur-Seine et Saint-Gratien, 3500 au Haut du Lièvre à Nancy. Pour l'Office de la ville de Paris les 4000 constituent cependant un changement d'échelle que seule la banlieue lui permet. Cela n'a cependant rien de comparable avec le gigantisme des 14 000 logements sur 160 ha étudié par l'architecte Clément Tambuté en 1957 pour la zone de confluence des communes de Stains / Saint-Denis / Pierrefitte-sur-Seine qui restera à l'état de projet<sup>10</sup>. C'est ce même architecte, associé à Henri Delacroix, qui est choisi par l'Office de la Ville de Paris pour réaliser le projet de La Courneuve. Tous deux ont déjà travaillé à La Courneuve pour l'OPHLM communal avec quatre opérations de 61 à 254 logements<sup>11</sup>. Tambuté, architecte en chef de la reconstruction d'Abbeville, est membre actif du Cercle d'Études Architecturales qui réunit nombre d'architectes modernes. Pour le projet des 4000, Tambuté et Delacroix sont assistés de six architectes collaborateurs et du paysagiste Jacques Sgard. Enfin, le bureau d'études technique est le BECIB que dirige Maurice Cammas, déjà présent pour les 4000 logements pour la région parisienne quelques années plus tôt.

### « 5 logements / jour »

Pour les 4000 logements de La Courneuve, l'Office de la Ville de Paris envisage de conclure un seul marché pour les logements et pour le centre commercial, les équipements administratifs, sociaux et commerciaux qu'il prévoit. En 1959, le ministère de la Construction autorise ce concours d'entreprises encore peu courant par son ampleur. Tandis que le permis

9. « La Courneuve, projet de centre urbain HLM », *Techniques et Architecture*, n° 4, juil. 1959.

10. Ce projet est publié dans *Techniques et architecture*, n° 3, juil. 1957. Tambuté ne réalisera « que » 3287 HLM pour l'Office d'HLM de la Seine sur la seule ville de Stains (ensemble du Clos Saint-Lazare).

11. 254 logements, avenue H. Barbusse et 182 rue de Dugny (Delacroix), 190 logements rue A. France et 61 rue de la Convention (Tambuté).



Benoît Pouvreau

de construire est accordé le 20 mars 1960, le 20 mai suivant le Préfet de la Seine approuve la décision du jury qui désigne pour l'ensemble des travaux prévus un groupement de 21 entreprises ayant pour mandataire commun la Société des Grands Travaux de l'Est (SGTE). Créée pour la reconstruction, cette entreprise de gros-œuvre est alors en forte expansion. Pour les 4000, compte tenu de l'importance du chantier, la SGTE fait d'importants investissements en espérant les rentabiliser dès cette opération mais surtout ensuite<sup>12</sup>. Pour atteindre ce but, la « standardisation et la répétition » sont nécessaires ainsi qu'une forte productivité : « 110 à 120 logements par mois », privilégiant de fait la préfabrication lourde. Le procédé Estiot est spécialement mis au point pour les 4000. Ce procédé technique est un système de montage de panneaux de béton, destiné indifféremment aux murs de façade non-porteurs, aux murs de refends et à des planchers. L'ensemble est produit sur place dans une usine de 4500 m<sup>2</sup> d'où sortiront bientôt « 5 logements / jour<sup>13</sup> ».

Dès 1959, sont prévus 4234 logements HLM de 1 à 7 pièces dans 19 bâtiments barres de 5 niveaux, 11 barres dites « écrans » de 16 niveaux et une tour de 27 étages, l'ensemble est implanté de façon orthogonale (nord-sud, est-ouest)<sup>14</sup>. Tour et barres sont bientôt nommées de grands noms des arts et des sciences, tels Debussy ou Joliot-Curie<sup>15</sup>. L'Office de la Ville de Paris envisage un centre sportif pour chaque zone et un centre administratif comprenant, « conformément aux accords d'ores et déjà intervenus avec chacune des administrations concernées, un bureau des PTT, une inspection centrale des contributions directes, un centre de paiement de la CPAM, une permanence ménagère et sociale (CAF), un centre médical, 2 foyers de jeunes travailleurs, 2 crèches, une PMI [...] une église en zone

12. Courant 1964, la SGTE obtient ainsi le marché du Clos Saint-Lazare, partie stanoise du grand ensemble de Stains / Saint-Denis / Pierrefitte-sur-Seine, portée par l'OPHLM de la Seine. L'Office de la Seine est incité à ce choix par le ministère de la Construction, les maîtres d'œuvre sont les mêmes (C.A. du 2.10.1964, AN 910322, art. 59).

13. Les premières démolitions ont lieu à Villeurbanne en 1978-1979 puis, au tout début de la décennie suivante, dans l'Est de la France, mais dans la discrétion, et par des bailleurs sociaux étroitement liés à l'activité industrielle en crise.

14. Cet ensemble sera ensuite complété par 314 logements face aux 4000 Nord, aux n° 30, 40 et 50 avenue H. Barbusse.

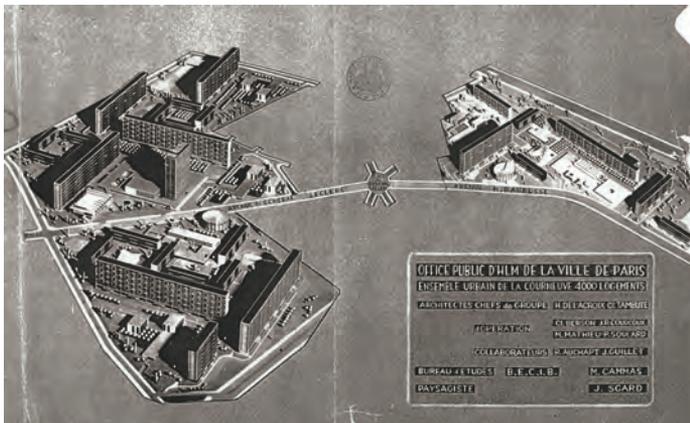
15. Sont ainsi honorés : M. Ravel, C. Debussy, A. Renoir, G. Braque, F. Villon, A. de Musset, H. de Balzac, F. Joliot-Curie, P. Verlaine, mais aussi M. Robespierre et R. Salengro et la ville de Presov en Tchécoslovaquie.





sud, une chapelle en zone nord ». « En liaison avec la municipalité de La Courneuve : un centre culturel » est également étudié<sup>16</sup>.

Pour ce nouveau « centre urbain », l'Office a enfin prévu un centre commercial à « vocation régionale » avec commerces d'alimentation, d'habillement, d'ameublement, d'entretien, d'hygiène et de santé, de restauration... Fortement industrialisée (essentiellement dans la métallurgie), la ville compte environ 20 000 habitants mais emploie plus de 30 000 ouvriers. Prétendant globaliser l'ensemble du chantier par souci de rationalité et d'économie, ajoutant notamment aux logements des équipements scolaires, l'Office de la Ville de Paris s'appuie de fait sur la commune. Cependant, celle-ci n'est pas associée au programme et moins encore aux dimensions architecturales et urbanistiques du projet qui ignorent la ville existante, particulièrement en terme d'échelle urbaine.



Dès l'origine, le projet de l'Office de la Ville de Paris « s'impose » à La Courneuve et nie la ville existante, reléguée au rang de « banlieue informelle » née de la « marée pavillonnaire » du début du XX<sup>e</sup> siècle. Dossier de présentation du projet de « l'ensemble urbain de La Courneuve 4000 logements », 1959, conservée au Service documentation et archives de La Courneuve.

Office public d'une ville sans maire, sous la tutelle du Préfet et du Gouvernement, l'OPHLM de la capitale ne peut envisager la moindre concertation, encore moins avec une ville de banlieue. Par ailleurs, La Courneuve n'a pas pleinement pris conscience des bouleversements qu'implique l'augmentation de sa population d'environ 15 000 personnes. Ainsi, dans l'article de 1959 paru dans *Techniques & Architecture* 5 groupes scolaires et un lycée sont envisagés pour faire face à l'afflux d'enfants à scolariser. Pour ces groupes scolaires, l'Office de la Ville de Paris compte

16. Anonyme, « La Courneuve, projet de centre urbain HLM », *Techniques et Architecture*, n° 4, juil. 1959.





Benoît Pouvreau

exclusivement sur la commune de La Courneuve, quand bien même les Parisiens relogés là seront très nettement majoritaires (les trois quarts des logements leur sont réservés). Progressivement, le projet inquiète la municipalité et la population. Celle-ci confirme son ancrage communiste en élisant Jean Houdremont maire de la ville en mars 1959. Le 28 février 1961, une pétition sollicitant la participation de Paris à la construction des groupes scolaires prévus est rendue publique par la commune. La ville reçoit le soutien du Conseil général de la Seine en décembre 1961.

A l'automne 1962, les 1020 premiers logements sont livrés. Confortables, ils bénéficient de salles de bain et de séchoirs et un certain nombre de logements sont traversants. Ils font la fierté de l'Office de la ville de Paris<sup>17</sup>. L'Office en vante les mérites en parlant d'un « anti Sarcelles » et se réjouit des nombreuses visites de délégations étrangères dans la cité<sup>18</sup>. Outre les Parisiens et Courneuviens, ces premiers appartements sont également réservés à des Rapatriés d'Algérie, bien avant l'indépendance de l'Algérie. Cet afflux d'une population nouvelle est mal interprété par la municipalité communiste qui y voit une stratégie politico-électorale pour contrecarrer l'influence du PCF et lui faire perdre les prochaines élections municipales. La démarche équivalente menée par la SEMIDEP aux Courtilières à Pantin comme dans d'autres communes de la banlieue « rouge » étaye la thèse d'une démarche volontariste de l'État en la matière, par l'intermédiaire de la Préfecture de la Seine. Par ailleurs, les élus communistes de la Seine dénoncent la volonté des pouvoirs publics de vider la capitale de sa population ouvrière dans le cadre de la rénovation urbaine<sup>19</sup>.

Le chantier se poursuit à un rythme soutenu et de nouveaux logements sont livrés au cours des années 1963 et 1964 quand la « cité

17. En juin-juillet 1962, l'OPHLM VP commande un numéro spécial à la revue *Techniques et Architecture* pour mettre en avant son bilan depuis 1947 et valoriser ses nouvelles réalisations.

18. Selon le témoignage de James Marson, maire de La Courneuve de 1973 à 1996, sénateur de 1975 à 1986 (entretien de février 2008 avec F. Bouveau et J.M. Roy, AM de La Courneuve).

19. Témoignage de M. Bernard, élu communiste de La Courneuve et habitant des 4000 ; Collectif, *Les grands ensembles entre histoire et mémoire*, DIV, actes de la journée d'étude du 24 avril 2001, juin 2002, p. 11-12 ; entretien de l'auteur avec J. Isabet, maire de Pantin (1977-2001), du 9 fév. 2004 ; Paul Landauer, Benoît Pouvreau, « Les Courtilières, une cité singulière pour une histoire ordinaire », *Espaces et sociétés*, n° 3, 2007, p. 71-85 ; Jacques Lucan (dir.), *Eau et gaz à tous les étages ...*, *op. cit.*, p. 130-131.





Bleue » – appelée ainsi en raison des carreaux de céramique bleu qui colorent ses façades, – fait l'objet d'une première médiatisation, à la suite de violences entre bandes. En septembre 1964, après une fête de quartier, des jeunes de La Courneuve et de Saint-Denis s'affrontent en une « bataille rangée » : la fusillade fait trois blessés. L'ennui dans cette « cité géante de maisons de 25 étages » est pour la première fois incriminé par les journalistes<sup>20</sup>. L'émission *16 millions de jeunes* de André Harris et Alain de Sédouy, dans son numéro intitulé « Habitations à loisirs modérés », diffusée en décembre 1964, met en avant l'ennui qui règnerait dans les grands ensembles et quelques images sont tournées aux 4000. La « sarcellite » s'impose dans le langage journalistique et se généralise à d'autres grands ensembles. Dans la même période, un colloque scientifique à l'UNESCO s'intéresse au malaise des grands ensembles où certains constatent une augmentation des cas de suicides, de dépression ou d'alcoolisme, notamment chez les femmes<sup>21</sup>. Jean-Luc Godard fait en 1966 le choix de tourner *Deux ou trois choses que je sais d'elle* aux 4000 plutôt qu'à Sarcelles. Il en donne une image comparable d'ennui et de « dérèglement moral » régnant sur la cité, puisque son film évoque les femmes au foyer se livrant à la prostitution<sup>22</sup>. Outre cette dimension socioculturelle, les grands ensembles font également l'objet de critiques en terme de géographie urbaine, notamment de la part d'Yves Lacoste, mais peu encore d'un point de vue technique<sup>23</sup>.

### Les « 4000 en colère »

Moins d'un an après un article vantant le procédé Estiot dans *Techniques et architecture*, celui-ci montre ses limites et les malfaçons constatées

20. Journal radiophonique, diffusé le 16 sept. 1964. A ce sujet : Laurent Mucchielli, *Violences et insécurité. Fantômes et réalités dans le débat français*, Paris, La Découverte, 2002 ; Anne-Claude Ambroise-Rendu, *Crimes et délits. Une histoire de la violence de la Belle Époque à nos jours*, Paris, Nouveau Monde éditions, 2006.

21. Colloque organisé par le Centre National pour l'Amélioration de l'Habitat, du 21 au 23 janvier 1960.

22. Le film sort en mars 1967 [Merci à Camille Canteux pour ses informations sur les représentations des 4000 au cinéma et à la télévision ; Camille Canteux, « Les cités dans l'imaginaire », *Urbanisme*, n° 322, janv.-fév. 2002, p. 75-76]. En 1987, J.-P. Lebel, assistant sur le film de J.-L. Godard, filme la cité 20 ans après dans *Notes pour Debussy ... Lettre ouverte à J.-L. Godard*, film documentaire.

23. Yves Lacoste, « Un problème complexe et débattu : les grands ensembles », *Bulletin de l'association des géographes français*, n° 318-319, 1963, p. 37-46.



Benoît Pouvreau

notamment sur les panneaux de façade décident l'Office de la Ville de Paris à lancer une procédure judiciaire contre la SGTE<sup>24</sup>. Des infiltrations d'eau et d'air, la mauvaise insonorisation sont, en effet, dénoncées par les locataires depuis de nombreux mois. Faute de financements suffisants et de subventions de l'État, les groupes scolaires ne sont toujours pas construits et les écoles existantes connaissent une surpopulation liée à l'achèvement de la cité et à l'afflux de population. En 1965, on compte ainsi une moyenne de 42 enfants par classe de maternelle et de 33 enfants par classe pour le primaire sur toute la commune<sup>25</sup>. En octobre 1965, une délégation de parents d'élèves se rend au ministère de l'Éducation nationale pour exiger des crédits supplémentaires pour les 5 groupes scolaires prévus depuis 1959. Les relations de l'Office de la Ville de Paris et de la municipalité de Jean Houdremont, réélu en mars 1965, se durcissent tandis que le lien administratif entre ces deux entités, le département de la Seine, disparaît. Avec la réforme administrative de la région parisienne de juillet 1964, la capitale devient également un département tandis que La Courneuve intègre la Seine-Saint-Denis née officiellement le 1<sup>er</sup> janvier 1968. Les habitants des 4000, eux, vivent de plus en plus mal le règlement intérieur drastique d'un côté et les malfaçons de l'autre : les guérites fermant l'accès de la cité aux non-résidents sont brutalement démolies par les habitants, « tout comme les barrières de parking qui n'ont plus jamais été payants<sup>26</sup> ». Cette réappropriation de l'espace par ses habitants se normalise avec la création d'une Amicale des locataires présidée par Maurice Bernard, habitant et élu communiste de la ville.

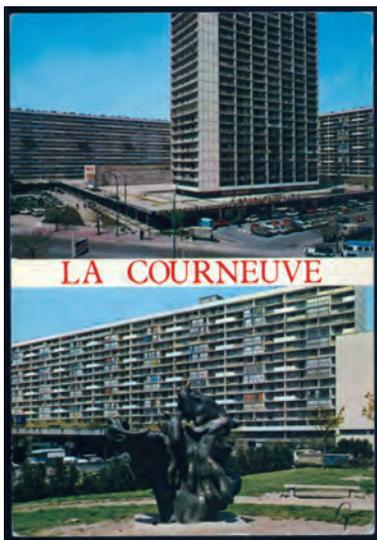
Cette tension naissante entre la municipalité et l'Office se traduit en octobre 1969 par la suppression progressive par l'Office de la Ville de Paris du contingent de logements réservés aux Courneuviens. Le maire réclame un « droit de suite », sans succès. Par ailleurs et plus largement, la cité des 4000 connaît très rapidement une vague importante de départs, les

24. « L'industrialisation du bâtiment », *Techniques et architecture*, n° spécial, mai-juin 1965, n° 4.

25. Collectif, *Une histoire de la Seine-Saint-Denis au XX<sup>e</sup> siècle*, CD Rom, Conseil général de la Seine-Saint-Denis, Archives départementales, 2005.

26. Témoignage de M. Bernard, Collectif, *Les grands ensembles...*, DIV, *op. cit.*, p. 11-12. Le quartier des 4000 est décidément à part dans la ville : le ramassage des ordures ménagères y est effectué par le service de propreté de la Ville de Paris, dont le dépôt est situé tout près, à Aubervilliers.





Carte postale de la cité des 4000 diffusée durant les années 1970 et 1980 et intitulée « Centre commercial 4000 ». En haut, le centre commercial qui entoure le pied de la tour et derrière celle-ci, à gauche, la barre Renoir, détruite en 2000, et le Mail de Fontenay à droite. En bas, la sculpture du square situé entre le centre commercial et un des groupes scolaires, avec en arrière-plan, le Mail de Fontenay (éditions Abeille Cartes, avec leur aimable autorisation).

plus riches accèdent à la propriété quand les plus pauvres déménagent « à la cloche de bois » pour échapper aux procédures judiciaires liées aux impayés de loyer<sup>27</sup>. C'est désormais une forte proportion d'étrangers et de familles nombreuses qui emménagent à la cité des 4000, en surpeuplement chronique<sup>28</sup>.

En mars 1971, la cité est confrontée à un drame qui la place à nouveau à la une de l'actualité : le patron du café « Le Narval » tue un jeune homme de la cité. Les thèmes de l'autodéfense et de la violence des jeunes sont largement repris dans la presse et à la télévision. Ils font l'objet de déclarations politiques dans un climat général marqué par des tensions sociales exacerbées par l'après Mai 1968 et la montée du chômage. Les obsèques du jeune homme sont suivies d'une manifestation de plus de 1000 personnes, émaillée d'affrontements avec la police. L'extrême droite tente de tirer profit de ce climat et de nouveaux affrontements ont lieu entre militants communistes, d'extrême gauche et d'extrême droite durant les mois d'avril et de mai 1971<sup>29</sup>. Le 8 juin, trois mois après la fusillade, une explosion endommage « Le Narval ».

À ces violences sociales, s'ajoute une violence symbolique. Le 5 octobre 1971, le ministre de l'Équipement et du logement, Albin Chalandon, se rend à La Courneuve « incognito et de façon impromptue » selon l'A.F.P., mais

27. *Idem*.

28. En 1971, « selon le décompte de la police, la cité des 4000 compte : 17 000 habitants dont 10 800 d'origine métropolitaine, 5 500 rapatriés d'Afrique du nord dont 2 800 Juifs, 500 Nord-Africains et 200 étrangers de nationalités diverses », (Collectif), *Une histoire de la Seine-Saint-Denis au XX<sup>e</sup> siècle, op. cit.*. La ville compte aujourd'hui environ 80 nationalités pour 35 000 habitants.

29. *Idem*.





Benoît Pouvreau

en présence d'une équipe de télévision, et y déclare : « C'est la première fois que j'ai l'occasion de visiter un grand ensemble et de me rendre compte des problèmes qui s'y posent », provoquant l'ironie du *Canard Enchaîné*, qui en fait le sujet de sa chronique « le mur du çon » en première page, et un début de polémique dans *Le Monde*, autour de cette « première fois » surprenante pour un ministre en poste depuis trois ans<sup>30</sup>. Le ministre se rend ensuite à La Grande Borne à Grigny et dénonce « l'urbanisme dépassé » et stigmatise la « part trop importante de personnes inadaptées », le « corps social trop lourd [...] et inassimilable<sup>31</sup> ». Il annonce également que la gestion des 4000 va être cédée à l'Office départemental de la Seine-Saint-Denis créé en 1970<sup>32</sup>. Le ministre tire les conséquences de cette visite avec la circulaire du 3 novembre 1971 relative aux formes d'urbanisation adaptées aux villes moyennes, dite depuis « circulaire tours et barres ». Cette circulaire devient directive interministérielle le 21 mars 1973. Édictée par Olivier Guichard, ministre de l'Équipement, elle « vise à prévenir la réalisation des formes d'urbanisation dites «grands ensembles» et à lutter contre la ségrégation sociale par l'habitat ». Ce reniement d'une architecture et d'un urbanisme soutenus jusqu'alors très fortement par les pouvoirs publics est contagieux. Le directeur de l'Office de la Ville de Paris, fier de la cité des 4000 dix ans plus tôt, s'en désintéresse très clairement<sup>33</sup>.

La cité des 4000 connaît dès lors une période sombre. Au chômage grandissant sur fond de désindustrialisation de la région parisienne, surtout en banlieue nord, s'ajoute l'usage de drogues dures chez les jeunes entraînant une croissance de la délinquance au point qu'un commissariat « préventif » est installé dans la cité dès juillet 1973. En février 1975, on dénombre 20 000 habitants aux 4000. Cette surpopulation et l'abandon progressif de la cité par son propriétaire sont d'autant plus mal tolérés que partout les conditions de logement s'améliorent ; ainsi les bidonvilles de *La Campa* à La Courneuve et du *Franc-Moisin* à Saint-Denis, situés à

30. « Ce n'est pas croyable ce que ces gens là sont mal informés ! », conclut *Le Canard Enchaîné*, du 13 octobre 1971, et *Le Monde* du 7 et du 8 oct. 1971.

31. Cité in Christian Bachmann, Nicole Le Guennec, *Violences urbaines – Ascension et chute des classes moyennes à travers 50 ans de politique de la ville*, Paris, Albin Michel, 1996, p. 258.

32. Selon le témoignage de James Marson, l'Office de la ville de Paris s'y oppose en posant des exigences inacceptables pour l'Office départemental d'HLM et la ville (entretien de février 2008 avec F. Bouveau et J.-M. Roy, AM de La Courneuve).

33. José Martins Dias, *Aménagement de La Courneuve 1924-1972*, Paris, IUP, 1972, p. 94.





deux pas, sont enfin résorbés. La mobilisation de l'Amicale des locataires s'intensifie quand le bailleur augmente les loyers : une centaine d'habitants manifeste devant la Préfecture de Paris en décembre 1974. La municipalité communiste soutient l'Amicale et dénonce publiquement le délabrement des 4000.

Outre leur solidarité avec les habitants, les élus expriment leurs inquiétudes face à la dégradation de la situation. Ils font également valoir leurs droits alors que l'État projette un tracé pour l'autoroute A 86 qui défigurerait le sud-est de la ville. Ce projet de boulevard périphérique en banlieue doit en effet traverser le centre-ville de La Courneuve. Le tracé de l'autoroute A 1, pensé à la fin des années 1950, à quelques mètres des 4000 Nord – au point qu'une insonorisation spéciale est prévue dès l'origine pour les logements, – leur a déjà été imposé. Il n'est donc pas question de céder sur l'A 86 qui remet en cause la zone d'aménagement concerté (ZAC) du centre-ville et le quartier des Quatre routes. Les élus communistes déclenchent l'opération « 4000 en colère » en multipliant les manifestations. Cela n'empêche pas les mesures à l'encontre des locataires en cessation de paiement de se multiplier et les charges d'augmenter à leur tour. Les déménagements « à la cloche de bois » reprennent, progressivement une « grève des loyers » se met en place. En janvier 1976, les élus organisent un rassemblement pour empêcher les expulsions ordonnées par l'Office de la Ville de Paris. En novembre, un Conseil municipal exceptionnel se tient dans la cité pour maintenir la mobilisation politique des habitants. En décembre, la municipalité remporte une victoire : le tracé de l'A 86 est modifié tandis que près de 1500 locataires des 4000 refusent publiquement de payer leurs loyers. Jacques Barrot, secrétaire d'État au Logement, accepte de recevoir les représentants des habitants. Il se désolidarise ainsi de l'Office de la ville de Paris alors que la capitale vit sa première campagne électorale qui divise un peu plus une majorité présidentielle en crise.

### Les 4000, site pilote d'une politique de la Ville en gestation

Au cours de l'année 1977, le comité interministériel Habitat et Vie Sociale (HVS), chargé de coordonner « les actions et financements des ministères concernés face à la dégradation très rapide de beaucoup d'immeubles construits dans les années 1960 », s'intéresse de nouveau aux 4000. En effet, selon Bernard Poupard, l'organisateur des séminaires régionaux d'HVS en 1972, le meurtre de 1971 aux 4000 et son écho médiatique sont



Benoît Pouvreau

à l'origine de cette initiative devenue politique publique<sup>34</sup>. Parallèlement, une partie des charges est remboursée aux locataires par l'Office de la Ville de Paris sur pression du secrétaire d'État au Logement qui déclare les loyers trop chers et les malfaçons incontestables. En mars 1978, mandaté par la Ville, Sebastião Salgado expose son travail photographique sur « les problèmes de logements et conditions de vie aux 4000 logements » au centre culturel Jean Houdremont inauguré un an plus tôt, au cœur des 4000 sud. Habitants et élus ne se démobilisent pas. Fin décembre 1978, les locataires votent contre le paiement des loyers du mois de décembre pour protester contre l'état des bâtiments. Une radio « libre », « Radio 4000 », émet durant 5 jours depuis le centre culturel avec le soutien de la municipalité. Le mouvement des locataires se poursuit pendant les deux années suivantes<sup>35</sup>. En juin 1979, le Conseil municipal adopte le programme prévoyant l'entrée dans le dispositif HVS et la convention avec l'Office de la Ville de Paris puis, en novembre 1980, le Conseil approuve l'option la plus radicale proposée par HVS, envisageant la démolition.

Le 14 mai 1981, le principe d'un concours d'architecture et d'urbanisme « pour l'intégration dans la ville du grand ensemble des 4000 logements » est approuvé par le Conseil municipal. Son programme prescrit « d'abolir la coupure humaine et urbaine entre les 4000 et le restant de la ville ainsi que l'ombre qu'ils projettent sur elle. [...] Il est reconnu et admis de tous, que la municipalité de La Courneuve a vocation de veiller à la cohérence des différentes actions et à leur inscription dans un projet municipal<sup>36</sup>. » Il est donc prévu la destruction de 1400 logements des 4000 (les barres de 16 étages Ravel, Presov et Debussy sont visées alors que Renoir et Balzac ne doivent être démolies que partiellement), la reconstruction de 800 logements dans la cité et 800 hors des 4000, le percement de nouvelles voies mais aussi l'intégration de l'autoroute A 86, dont le détournement

34. Habitat et vie sociale. Colloque de Dourdan, février 1973. Rapport de synthèse, ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement, du Logement et du Tourisme ; Annick Tanter, Jean-Claude Toubon, « Le mouvement HLM dans la construction de la politique de la ville » in Gérard Baudin, Philippe Genestier (dir.), *Banlieues à problèmes. La construction d'un problème social et d'un thème d'action publique*, Paris, La documentation française, 2002, p. 47-68.

35. Ainsi, le mouvement des loyers impayés aux 4000 fait l'objet d'un reportage dans le journal télévisé d'Antenne 2, le 7 mars 1980.

36. Programme de restructuration, Commission nationale pour le développement social des quartiers, 1981.





*La cité et ses abords à l'abandon en 1981, peu avant le début de la première réhabilitation. Cliché issu d'un reportage photographique de la Direction régionale de l'Équipement d'Île-de-France mené en septembre 1981.*

du centre-ville est désormais acquis puisqu'elle doit s'adosser à la voie ferrée existante<sup>37</sup>. En septembre 1981, à la suite de l'été « chaud » dans les banlieues, le ministre du Logement du gouvernement de Pierre Mauroy, Roger Quillot, visite les 4000. La municipalité présente au ministre son plan de rénovation et demande officiellement la gestion du patrimoine par le biais de l'Office communal d'HLM.

En février 1982, le jury désigne les lauréats du concours : l'Atelier de projet et recherche en architecture et habitat (l'APRAH, constitué de Pierre Douaire, Ahmet et Florence Gülgönen, François Laisney, tous enseignants à l'école d'architecture Paris-Belleville) le remporte et les projets de Bernard Paurd (membre de l'équipe « Eupalinos Corner » pour le concours de Marne-la-Vallée, enseignant à Paris-Belleville), Serge et Lipa Goldstein (formés à l'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture (AUA),

37. Témoignage de B. Barre, directeur de l'urbanisme à La Courneuve : « Dépenser 120 000 F par logement pour un résultat incertain ne constituait-il pas un énorme gâchis et ne valait-il pas mieux engager dès aujourd'hui un processus de reconstruction des bâtiments qui présentaient les plus graves défauts, ceux pour lesquels la réhabilitation n'était qu'un pis-aller ? C'est pourquoi le Conseil municipal a retenu de démolir les barres de 16 niveaux, dites de type D, qui présentaient les plus graves défauts d'habitabilité, qui projetaient leur image sur la cité toute entière et fermaient la cité à la ville », « La Courneuve, cette ville qui a besoin de tendresse », *Revue « H »*, n° 72, mars 1982.



## Benoît Pouvreau

installés à La Courneuve) et Renée Gailhoustet (reconnue pour sa rénovation du centre d'Ivry-sur-Seine avec Jean Renaudie) sont salués et exposés au sein du tout nouvel Institut français d'architecture en mars-avril 1982<sup>38</sup>. A la fin d'avril 1982, se tient à La Courneuve la première réunion locale du dispositif « Développement social des quartiers » (DSQ), issue de la Commission nationale présidée par Hubert Dubedout, député et maire socialiste de Grenoble, qui s'ajoute à HVS après l'alternance politique de mai 1981. Alors que le dossier de la dévolution du patrimoine de l'OPHLM de la Ville de Paris à l'OPHLM de la Ville de La Courneuve avance, une première étape est franchie en avril 1983 quand les espaces extérieurs sont repris en charge par la commune.

Le 9 juillet 1983, les 4000 renouent avec le fait divers. Un enfant de dix ans, Toufik, qui faisait éclater des pétards est tué à coup de carabine par un habitant excédé. Là encore, parce qu'il s'est déroulé aux 4000, ce meurtre devient le symbole du malaise des banlieues sur fond d'autodéfense, d'intolérance et de montée du Front national aux récentes élections municipales. La mort de cet enfant choque l'opinion publique et le drame est abordé en Conseil des ministres. Le 26 juillet, le Président de la République, François Mitterrand, accompagné de l'architecte Roland Castro, visite à son tour la cité. A la télévision, et à la question « faut-il détruire les grands ensembles ? », le Président se prononce contre la démolition et plaide pour la réhabilitation, débloquent un budget substantiel avec l'injonction de commencer les travaux au plus vite<sup>39</sup>. Les projets de démolition aux 4000 sont dès lors revus à la baisse. Cependant, la convention entre l'État et la Ville de La Courneuve d'une part et les Offices d'HLM de Paris et de La Courneuve d'autre part, portant sur la réalisation de travaux d'urgence et la réhabilitation d'une petite partie des 4000 (ensemble « F. Villon ») est signée par le ministre Roger Quillot, le maire James Marson et le président de l'Office de la Ville de Paris, Jean Tibéri, adjoint du maire de Paris, Jacques Chirac. Si la cité doit être cédée pour le franc symbolique, le contentieux judiciaire sur les malfaçons avec l'entreprise de gros œuvre, la SGTE n'est, lui, pas réglé.

38. AM de La Courneuve, W 6377 : exposition « Ensemble des 4000 à La Courneuve » de l'IFA, présentant les 7 projets du concours de janvier 1982.

39. AM de La Courneuve, W 6377 : transcription de l'intervention de F. Mitterrand, TF1, 26 juil. 1983.





En juillet 1984, la dévolution des 4000 est effective, ils appartiennent désormais à l'OPHLM de La Courneuve qui lance la rénovation des 4000 selon les résultats du concours de 1982 mais en réduisant les démolitions selon le vœu du Président de la République. En septembre 1985, les travaux de réhabilitation débutent dans les petites barres de logements dénommées « F. Villon » : un parement de brique est ajouté en façade, les logements sont agrandis et certains pourvus de balcons. Pour ces logements, les architectes de l'APRAH expérimentent la mise en œuvre d'un concept urbain américain, bientôt appelé « résidentialisation », en offrant aux locataires en rez-de-chaussée un petit jardin privatif, dans le but affiché de favoriser l'appropriation et de rompre avec l'anonymat.

Par ailleurs, l'implosion programmée de la barre Debussy est désormais liée à la création de la nouvelle gare RER La Courneuve-Aubervilliers, jumelée à l'A 86, construction qui est également confiée à l'APRAH. Longue de 185 m, haute de 45 m, la barre de logements appelée « Debussy » va permettre de créer la ZAC « de l'Orme seul », inscrite dans l'initiative Banlieue 89 pilotée par Roland Castro et Michel Cantal-Dupart, où constructions neuves et réhabilitations sont envisagées par Catherine Furet, qui signe là sa première réalisation, et Serge et Lipa Goldstein (« Joliot-Curie »)<sup>40</sup>. La ZAC « du Moulin Neuf », en périphérie des 4000 Sud, est aussi attribuée à l'APRAH tandis que les architectes Laurent Israël et Jacques Grimaux prévoient de ménager des « fenêtres urbaines » dans la barre « Balzac » pour faire moins d'ombre à « Braque » et « Joliot-Curie ».

Aux 4000 nord, Bernard Paurd, Claude Tautel et Chimène Burchard projettent la réhabilitation de « Verlaine » puis de « Robespierre »<sup>41</sup>. Jean et Maria Deroche (membres de l'AUA) étudient, eux, la réhabilitation du « Mail de Fontenay » et de « Musset ». Mais pour engager tous ces projets (qui le seront effectivement au cours des années suivantes), il est impératif de démolir l'immeuble « Debussy ». Le 18 février 1986 à 13 h 07 précises, l'implosion est retransmise en direct à la télévision lors du journal télévisé. En 8 secondes, 600 kg d'explosifs détruisent la barre qui s'effondre en

40. Les réalisations de l'Orme seul sont exposées en 1986 à l'IFA dans le cadre de l'exposition Banlieue 89 et est lauréat du palmarès de l'habitat en 1990, année où la ville de La Courneuve reçoit le label banlieue 89.

41. Jean-Paul Robert, Chimène Burchard, « Album de La Courneuve », *L'Architecture d'aujourd'hui*, oct. 1988, n° 259.





Benoît Pouvreau



*La cité en rénovation. Ici, l'intervention sur l'ensemble dit François Villon par l'Atelier de projet et recherche en architecture et habitat, composé de Pierre Douaire, Ahmet et Florence Gülgönen et François Laisney. Ces travaux consistent en un doublement d'une partie de la façade permettant d'agrandir les logements tout en réglant les problèmes d'infiltrations diverses posés par les panneaux préfabriqués Estiot (Direction régionale de l'Équipement d'Île-de-France, Jean-Marie Gobry, septembre 1986).*

trois brefs soubresauts. Ce n'est pas la première démolition d'HLM en France, mais elle inaugure la médiatisation de ce type d'intervention<sup>42</sup>.

## Conclusion

Site pilote de cette nouvelle politique publique, la cité des 4000 n'a cessé depuis d'être en rénovation. La ZAC de « l'Orme seul » s'est achevée, les barres « Renoir », « Ravel », « Présov » ont été successivement démolies en 2000, puis 2004. Depuis 2003, l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU) s'est substituée à la politique de la Ville en affichant son ambition d'en corriger les carences et défauts. C'est avant tout à des sites emblématiques de la politique de la Ville que l'ANRU s'est attaquée en premier lieu, s'inscrivant de fait dans une forme de continuité, qui plus est avec les mêmes « recettes », telles les démolitions de « Ravel » et « Présov » en 2004.

42. Les premières démolitions ont lieu à Villeurbanne en 1978-1979 puis, au tout début de la décennie suivante, dans l'Est de la France, mais dans la discrétion, et par des bailleurs sociaux étroitement liés à l'activité industrielle en crise.





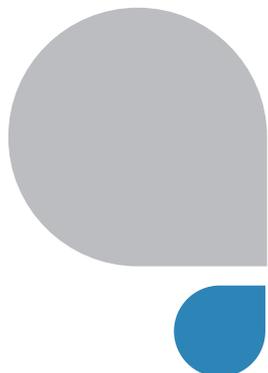
Cette politique ne peut toutefois rien contre les faits divers, ni leur instrumentalisation médiatico-politique. En juin 2005, un nouveau crime meurtrit la cité. Le ministre de l'Intérieur, Nicolas Sarkozy, se rend sur place et déclare son intention « de nettoyer la cité au Kärcher », choquant une partie des habitants et de l'opinion publique. Fin octobre 2005, à la suite de la mort de deux jeunes hommes à Clichy-sous-Bois, les violences urbaines se multiplient en Île-de-France mais aussi en province. Le Président de la République, Jacques Chirac, décrète l'État d'urgence durant près de deux mois, instaurant un couvre-feu renforçant le sentiment de stigmatisation éprouvé par certains habitants de la banlieue. Aujourd'hui, la cité des 4000, ne compte plus qu'environ 2700 logements HLM. Malgré cela, la gestion de l'ensemble reste trop lourde pour l'OPHLM municipal qui a, depuis, cédé les 4000 sud à l'OPHLM départemental et les 4000 nord à l'Office de la Communauté d'agglomération<sup>43</sup>. Alors que l'intervention sur les premières réhabilitations menées dans la décennie 1980 s'avère désormais nécessaire, de nouvelles équipes de praticiens interviennent aux 4000 pour ré-urbaniser les terrains libérés. De nouveaux logements sortent de terre, moins nombreux et moins « sociaux », pour « favoriser la mixité », tandis que de nouvelles démolitions sont prévues dans les cinq prochaines années. Cas d'école pour les urbanistes, malgré une excellente desserte (le tramway, le RER, le métro, l'A 1, l'A 86) et sa grande proximité avec Paris, La Courneuve ne parvient pas à bénéficier de son bon emplacement en terme de développement économique. Les choix faits en 1983 par le Chef de l'État, faisant fi du local et de la dynamique initiée par les élus municipaux, ont ralenti la rénovation mais aussi le changement d'image de la ville. Celle-ci, érigée en symbole médiatique de la délinquance et des violences urbaines est, en effet, restée prisonnière des « 4000 » et des généralisations abusives sur « la » banlieue. Après trente années d'investissements publics, il semble légitime de poser des questions sur l'efficacité de la politique de la Ville face aux attentes des habitants, lassés du chantier et des clichés, et des élus, dépassés par l'enchevêtrement de dispositifs techniques complexes continuellement renouvelés. Car si elle n'en finit pas de se transformer, La Courneuve peine à se faire oublier<sup>44</sup>.

43. Respectivement, l'Office Public d'Habitat de la Seine-Saint-Denis et l'OPAC Plaine Commune Habitat.

44. Merci à F. Bouveau, L. Magre et J.-M. Roy, Ville de La Courneuve, à E. Iohr, D. Sendros-Pons, J. Clesse, D. Simsen, Conseil général de la Seine-Saint-Denis, à E. Laurentin, E. Lafon, D. Voldman et à M. Bernard.







# AIX-EN PROVENCE

## L'OPÉRATION SEXTIUS-MIRABEAU

et ses péripéties  
1968-2010

**Gérard Monnier**

Gérard Monnier, Docteur ès-lettres, Professeur émérite à l'Université de Paris I (Panthéon-Sorbonne). Fondateur de Docomomo-France (1992-2002) et du groupe Architecture-Ville-Design (AVD, 1992-2003), Ecole doctorale de Paris I. Membre du laboratoire LACTH – Histoire, ENSAP Lille. Il est par ailleurs Directeur de la collection « Architectures contemporaines », aux Éditions Picard (Paris). Son dernier ouvrage, dont il a assuré la direction, *Brasilia, Chandigarh, Le Havre, Tel Aviv, villes symboles du XX<sup>e</sup> siècle*, Actes du colloque international, Le Havre, 13-14 septembre 2007, en ligne sur le site ICOMOS, 2010.

La partie occidentale du site de cette ville moyenne, en forte croissance (62 000 hab. en 1962, 114 000 en 1975, 140 000 hab. environ aujourd'hui) est le lieu de plusieurs opérations d'extension, d'aménagement et d'équipement. Dans les années 1950, les principales opérations de logement avaient été situées au nord du centre historique (200 logements, Pouillon arch., et Cité Beisson), tandis que les facultés, au sud, avaient poursuivi dans les années 1960 une implantation décidée à la fin des années 1930.

On examine ici les opérations à l'ouest du centre historique ; ce sont les plus importantes, en dimension, et en capacité (habitat, équipements, axes de circulation). Ces opérations d'extension et d'aménagement précédent et déterminent en partie l'opération de la ZAC Sextius-Mirabeau, qui achève un cycle continu.

### Le dispositif d'ensemble

Pour répondre aux besoins urgents de logements (accueil des rapatriés, habitat en partie HLM), la municipalité Ciccolini décide une extension de la zone résidentielle vers l'ouest, où des territoires agricoles sont disponibles ; cette extension – ZUP d'Encagagne, – est suivie par l'obsolescence de la zone intermédiaire (20 ha) : emprise ferroviaire d'une gare de marchandises, usine à gaz et site industriel (entreprise *Coq* de matériel agricole, manufacture



Gérard Monnier

d'allumettes, et autres). Cette extension se combine avec la mise en service de la pénétrante autoroutière Marseille-Aix (reliée à l'avenue des Belges par l'avenue de l'Europe), et du tracé de la rocade autoroutière A 7. Elle est suivie par une seconde extension vers l'ouest, au delà de la rocade, la ZAC du Jas-de-Bouffan. Les architectes qui définissent le projet de ces deux extensions, Raymond Lopez et Henri Longepierre, sont des professionnels expérimentés, qui ont conduit d'importantes réalisations à Paris et en Île-de-France. Ils contrôlent les implantations, organisent des volumes pour l'essentiel peu élevés, évitent les longues barres ; ils mobilisent des agences locales, comme Raynaud et Carta, et utilisent au mieux les ressources de la construction industrialisée.

Par ailleurs, plusieurs des constructions de cette période s'inscrivent, du point de vue de l'architecture, dans l'interprétation d'un régionalisme moderne, dont Pouillon a donné les références (200 logements, 1950-1951, et Cité universitaire des Gazelles) : la Poste (1965 ; J. Bukhiet arch.), Office de tourisme (1966 ; Weil, arch.), Hôtel Résidence Rotonde.

### Le site Sextius Mirabeau

Entre ces extensions vers l'ouest, et le centre historique, la zone intermédiaire se présente comme un ensemble complexe, grevée par l'emprise ferroviaire, en partie négociable, puisque les activités de la gare de marchandises sont déplacées en dehors du territoire communal, aux Milles.

Solliciter un architecte en vue pour obtenir un projet est la première démarche engagée par la municipalité. Le projet est demandé à l'architecte Faugeron, Grand Prix de Rome, auréolé par le succès de son projet de Pavillon de la France (1964-1967) à l'Exposition universelle de Montréal. Si on peut s'interroger sur les conditions du choix de Faugeron (par qui, dans l'entourage du maire, a-t-il été proposé ?), la pertinence de ce choix fait problème. En effet cet architecte n'a pas l'expérience des projets urbains, et son attachement à des projets spectaculaires (projet de ministère de l'Éducation nationale sur le site de la prison de la Santé à Paris), qui le fait remarquer par André Malraux, n'est pas tout à fait ce qui s'impose au contact d'un centre historique.

Les deux versions du projet Faugeron sont remarquables par l'importance et la densité des volumes prévus à proximité du centre : outre quelques indications sur le programme et l'affectation des constructions envisagées, on peut y voir l'indice d'une polarité qui déplace vers un nouveau centre urbain habitat, activités et équipements. Un volume principal continu – une barre, – accompagné d'une allée piétonne sur dalle (trois



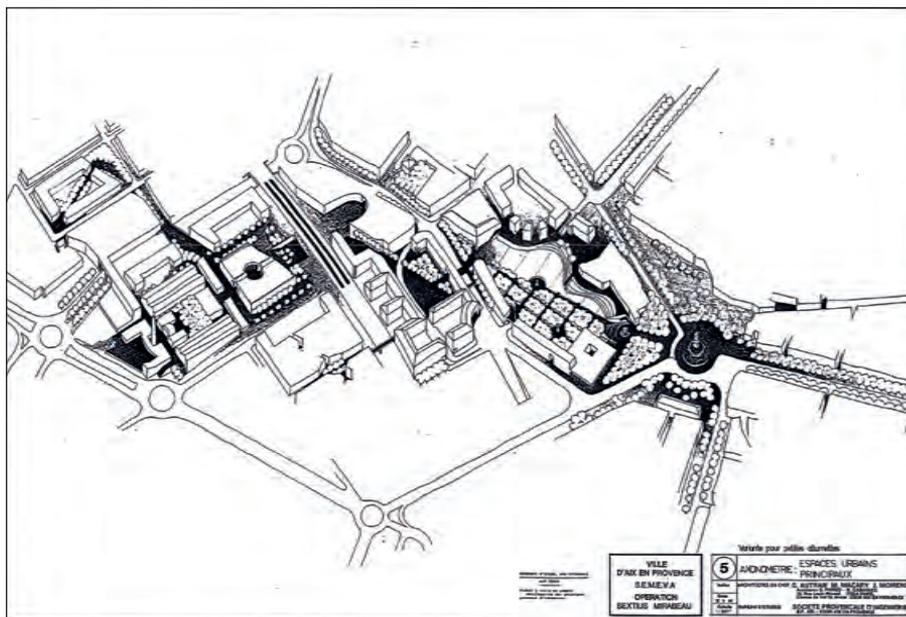


## L'opération Sextius-Mirabeau à Aix-en-Provence

niveaux de parkings souterrains sont prévus sous la dalle), prolonge, avec une longueur identique, le Cours Mirabeau, et conduit à une place circulaire, plus moins monumentale, lieu d'une nouvelle sous-préfecture, et à partir de laquelle un nouveau quartier vers l'ouest occupe l'emprise de la manufacture d'allumettes, détruite, et rejoint, par un parvis, l'avenue de l'Europe.

Si le coût de la dalle est évoqué pour expliquer la mise à l'écart – par défaut dans un premier temps, – du projet Faugeron, on peut penser que l'importance délibérée d'un nouveau centre, ainsi que la modernité agressive des formes, ont joué aussi un rôle. On peut s'interroger aussi sur le caractère délibérément dissuasif de son impact, qui justifie par la suite la recherche d'une solution modérée, plus conservatrice, mieux adaptée aux rapports de force que les intérêts commerciaux en jeu ne manqueront pas de manifester. Le coût du projet est enfin l'objet de critiques sévères de la part des services de l'État.

La phase suivante est marquée à la fois par de nouvelles études, et par des décisions opérationnelles qui réduisent le champ de l'opération <sup>1</sup>.



1. On utilise pour cette partie l'étude de Denis Berhelot et Jérôme Dubois, *Opération Sextius Mirabeau. Les figures du conformisme aixois, de la modernité à la tradition*, IAR, Aix-en-Provence, mars 2006, POPSU (en ligne).





Gérard Monnier

De 1969 à 1982, en même temps que s'affirme l'absence d'adhésion à un projet d'inspiration contemporaine, les décisions techniques sont prises, comme en 1972 la création de la ZAC Sextius-Mirabeau par arrêté ministériel, qui conduit à des acquisitions foncières par la ville (emprise SNCF). L'élection d'Alain Joissains en 1979 conduit la ville à abandonner formellement le projet Faugeron, et, après avoir écarté la SEMEVA des études, à confier en 1981 aux architectes G. Autran et M. Macary l'étude d'un nouveau projet. Celui-ci est sous-tendu par une déclaration d'intention conservatrice : compléter la ville historique, respecter la tradition d'ombrages et de fontaines, écarter les édifices élevés (rapport Autran). Les formules abondent en références aux charmes de la ville historique :

« Un urbanisme d'ombres et de jardins et une architecture qui font d'Aix-en-Provence une ville d'équilibre et de sagesse » ;

« La marque urbaine fondamentale de la ville, par l'association de l'eau et de la végétation ».

Le but est de créer « Un espace de résidence protégé où la qualité de vie serait respectée ». Au lieu de compenser la dénivelée par une dalle piétonne, un jardin public (1,6 ha), en contrebas de la Rotonde, procurera l'articulation de l'ancien et du nouveau. Le projet prévoit la destruction de la Manufacture des allumettes et au sud, sur le site de l'usine Coq, la construction d'un commissariat de police et d'un hôtel des impôts. Un





« pôle d'échange » associe une gare routière à une station SNCF. Mais en juin 1982 la démission du maire, inculpé, laisse en plan ce projet.

De 1983 à 1990, le nouveau projet étudié par la SEMEVA conduit à une sorte de synthèse entre le projet Faugeron et le projet précédent, réintroduit les besoins de parkings et de voirie. Mais le dossier de création de ZAC est bloqué par l'opposition municipale, qui réclame un concours. En 1986, De Perreti étant maire, deux opérations significatives sont engagées : la réhabilitation de la Manufacture des allumettes (nouvelle *Méjanès*), et à l'emplacement des Établissements Coq, l'ensemble résidentiel *Esplanade de l'Arche*, confiée à des promoteurs. La nouvelle Méjanès (1987-1989), à l'issue d'une réhabilitation magistrale conduite par l'architecte Philippe Deslandes, est une réussite, qui dote la ville d'un ensemble culturel, souple et polyvalent, qui équivaut à une Maison de la Culture. L'Esplanade de l'Arche (1990-1994), en revanche, introduit des formes architecturales à l'éloquence douteuse ; historicisantes, elles ouvrent la voie à des pastiches étrangers au régionalisme moderne, inspiré de Pouillon, qui jusqu'à présent donnait le ton à Aix.

En 1990, Picheral, maire, lance le projet de « concours international d'économie urbaine ». Sous cette dénomination flatteuse, la municipalité entend confier aux concurrents la conception du programme architectural et la concertation avec les promoteurs, tout en s'appuyant sur les études antérieures. Démission cachée du pouvoir municipal sur les orientations du projet urbain ? Perte de croyance dans le projet architectural ? Désengagement financier, en tout cas. Quoi qu'il en soit, ce concours est une procédure à l'opposé de la désignation de Faugeron, une vingtaine d'années auparavant.

Le projet présenté par Oriol Bohigas, architecte qui a pris une part essentielle dans le renouveau du projet urbain et architectural à Barcelone, est en 1990 le projet lauréat. De l'aveu du maire lui-même, au cours de la séance du Conseil municipal qui adopte le projet, son appréciation des vertus du projet lauréat se confond avec l'affirmation que le concours, puisqu'il a réuni une élite mondiale d'architectes, ne peut donner que des résultats pleinement satisfaisants<sup>2</sup>. Le projet lauréat ne prévoit pratiquement pas d'espaces plantés, alors que les trois projets classés ensuite, ceux de C. de Portzamparc, de V. Gregotti, de R. Meier, ont en commun de prolonger le Cours Mirabeau par une allée aux plantations de haute tige

2. Témoignage de l'auteur, présent dans le public.



Gérard Monnier

importantes. Ce choix du projet Bohigas est paradoxal, d'autant plus que la dalle piétonne, qui recouvre d'importants parkings, reprend celle du projet Faugeron. Formellement, la densité minérale du projet et sa fragmentation en îlots sont censées répondre de façon mimétique à la typologie de la ville ancienne, sans créer un centre différent, ce qui ne met pas en question les activités du Cours Mirabeau, et son « puissant lobby de cafetiers et de commerçants »<sup>3</sup>. Arrangement décidé par le jury du concours, les quatre projets classés, avec leurs partenaires économiques, se partagent les droits à construire.

La programmation du projet lauréat est évidemment prometteuse : outre une salle de spectacle et un musée, elle prévoit en effet :

« Une cité de conseils juridiques et d'entreprises, un centre de rencontres internationales, un centre de support logistique pour les PME et les PMI, une cité de la communication, des équipements scolaires et médicaux "à connotation centre-ville" (sic) »<sup>4</sup>.

### Le sort du projet

De 1990 à 2000, surviennent la crise immobilière et l'effondrement du foncier ; cette conjoncture défavorable a longtemps suspendu toute réalisation des projets ; les premiers travaux, à l'ouest de la ZAC, sont différés. Le partenariat privé-public, qu'on espérait exemplaire, s'enlise dans des tractations d'une grande complexité, dont les partenaires privés, promoteurs et entreprises, ont contrôlé l'issue<sup>5</sup>. L'ambition programmatique du projet Bohigas est pour une large part abandonnée ; les équipements publics de transport, comme le « pôle d'échange », vrai serpent de mer, sont oubliés. La SEMEVA, en revanche, est parvenue à rester concessionnaire de la ZAC pour la ville, à coordonner les opérations au moment de leur reprise, et contrôle les accords des partenaires.

En 2001, l'élection de Maryse Joissains conduit celle-ci à modifier sérieusement la partie au contact de la Rotonde ; le projet Bohigas prévoyait un immeuble important, incluant un cinéma. Pour atténuer la minéralité du parti, la ville impose à sa place un espace planté et des fontaines ; la réalisation de ce nouveau projet cosmétique, présenté sous la forme d'une maquette mensongère, se limite à un bosquet végétal autour d'une petite

3. Denis Berthelot et Jérôme Dubois, *op. cit.*, p. 23.

4. *Ibid.*, p. 26.

5. *Ibid.*, p. 28-29.



pièce d'eau. Les chiffres indiquent que cette décision entraîne une réduction des surfaces qui n'est pas symbolique : les surfaces à bâtir passent de 43.000 m<sup>2</sup> à 34.000 m<sup>2</sup>, soit une diminution de 20 % – pour compenser les droits à bâtir augmentent de 25 %<sup>6</sup>. Dernière péripétie en date, en mai 2010, le conseil municipal était saisi d'une demande de diminution du prix du foncier par le promoteur du projet d'un hôtel 4 étoiles.

Par ailleurs, les édifices publics édifiés – Théâtre, École de danse, Annexe des Archives départementales – ont en commun d'être isolés, distincts, et de ne participer en rien à l'identité du nouveau site urbain.

C'est de ce point de vue que l'approche critique est nécessaire ; elle est justifiée par l'abondance et l'emphase des arguments culturels que la ville a cru bon d'utiliser pour cette opération, à la différence de la création de la ZUP d'Engagnane et de la ZAC du Jas-de-Bouffan, qui n'avaient provoqué rien de tel. Pour Sextius-Mirabeau, on a placé la jauge du projet au niveau de la référence à des effets sur-représentés : l'histoire urbaine, les rues et les places, le confort des arbres et des fontaines, associés comme un ensemble naturel, sont mentionnés comme modèles à suivre, sans souci des effets de la transformation historique, continue à Aix comme

6. *Ibid.*, p. 30.



Gérard Monnier



ailleurs. Pour justifier la production d'un cadre résidentiel élitiste, on a négligé toute problématique contemporaine, toute typologie s'écartant d'un modèle historique de convention. L'accès au réseau du service public de transport a été maintenu en dehors des limites de la ZAC, et ses équipements sont demeurés médiocres (comme ceux de la gare routière).

Pour le respect du bâti existant de qualité : c'est le service minimum. Si la maison de Darius Milhaud a été préservée, le Casino art déco a été détruit, et on a négligé l'intégrité monumentale de la Poste, avec son portique généreux, tandis qu'on met en vente (2010) l'élégant pavillon qui abrite l'Office du Tourisme.

La qualité architecturale de l'opération n'est pas au rendez-vous, ni dans l'ensemble, ni dans le détail. Dans le Théâtre de Provence, pas un indice d'une capacité quelconque à produire une image de l'édifice dans les vues lointaines, et pas davantage dans les vues à proximité, où la vulgarité du parement saute aux yeux, quand ce n'est pas la banalité des immenses garde-corps qui ceignent les terrasses. Le Pavillon noir de l'École de danse, avec la véhémence esthétique de sa structure, est un Ovnî insolite, qui met à mal sa voisine, la discrète Cité du livre. Et puis que penser de ces édifices résidentiels dont les balcons, vastes et luxueux, surplombent un niveau de magasin et une allée piétonne ? Pour l'essentiel, l'architecture est faible, banale, sinon médiocre. Sans excepter les dérisoires efforts pour évoquer à contre-emploi des formes historiques présumées locales,





comme ces portes entresolées – un dispositif historique fréquent dans le Paris du Second Empire, – et qui n'existe pas à Aix.

L'artère principale – les allées de Provence, – n'a de prestige que par l'attrait des implantations commerciales qui s'y trouvent. Mais c'est par ailleurs un espace minéral, aride, et le véritable confort qu'apportent des arbres de haute tige lui fait défaut. On peut se demander si la fréquentation de cette allée piétonne centrale ne fait pas illusion sur la vitalité du quartier ; tributaire d'une douzaine d'enseignes populaires, réparties sur moins de 100 m, cette fréquentation diurne n'est pas relayée par des cafés, des brasseries, des restaurants en nombre suffisant. Le constat, l'après-midi du dimanche de Pentecôte (2010), était éclairant : au vide complet des allées de Provence répondaient un cours Sextius et un Cours Mirabeau très animés. Les implantations commerciales ne sont pas nombreuses à pouvoir franchir le seuil du coût du foncier.

### Conclusion

La médiocrité de la réalisation est telle – peut-on se prendre à regretter le projet Faugeron ? – qu'elle pose des questions. Qu'est devenue la conviction professionnelle de ces architectes éminents, devenus discrets au point que nulle attribution ne vient ici ou là préciser le nom d'un auteur ou d'une équipe ? Et si la faillite première et fondatrice était à chercher du côté de l'instabilité des équipes municipales, des conditions de leur renouvellement, de leur légèreté intrinsèque, de la minceur de leur engagement dans une stratégie urbaine dont les enjeux et les obligations les dépassent ? A preuve les rapports aléatoires de la ville avec la SEMEVA. Pour gérer les projets urbains, depuis que la loi de 1977 rend obligatoire le concours d'architecture, les équipes municipales ont le choix : soit trouver en interne des relais constants et compétents pour orienter et conseiller les élus, soit s'en remettre aux maîtres d'œuvre. Une étude comparée de la maîtrise d'ouvrage entre Aix-en-Provence et Nîmes serait utile.





Gérard Monnier

## Chronologie sommaire

- 1946** : Plan Hellet, approuvé en 1952, qui prévoit les implantations d'édifices élevés sur l'Avenue des Belges
- 1954** : Plan d'urbanisme Directeur, à la demande du Ministère de la Reconstruction, par Gilbert Weil,
- 1960** : Pénétrante autoroute Marseille-Aix
- 1960-1966** : Tour Mirabeau, Poste et Office du Tourisme
- 1962-1967** : ZUP d'Encagnane, Raymond Lopez arch., et SEMEVA  
4000 logements, pour 12 000 habitants
- 1967** : Mise en service de la rocade autoroutière A7 ; municipalité Ciccolini
- 1968-1969** : Projets de l'architecte Faugeron, Prix de Rome
- 1971** : SDAU d'Aix-en-Provence adopté le 18 janvier 1971 ; il définit la ZAC du Jas de Bouffan (160 ha)
- 1971-1978** : ZAC du Jas de Bouffan, Henri Longepierre arch. 5500 logements, 15 000 hab
- 1976** : Fondation Vasarely
- 1972** : arrêté ministériel ZAC Sextius-Mirabeau
- 1977-1979** : acquisitions foncières SNCF
- 1979** : Joissains maire, abandon du projet Faugeron ; mise à l'écart de la SEMEVA
- 1982** : études Autran-Macary : projet d'un parc public
- 1983** : De Peretti maire ; remise à zéro du projet
- 1985** : Nouveau projet SEMEVA , adopté février 1986, qui a pour conséquences pratiques des réalisations partielles
- 1986-1989** : Réhabilitation Manufacture des allumettes, devenue Cité du





livre, Philippe Deslandes arch

**1987-1994** : Esplanade de l'Arche, ensemble résidentiel

**1989** : Picheral, maire ; décision de lancer un «concours international d'économie urbaine»

**1990** : Concours Sextius-Mirabeau

**2001** : Maryse Joissains, maire et modifications du projet

**2003** : Concours pour le Grand Théâtre de Provence Projet lauréat : Vittorio Gregotti et Paolo Colao, arch.,

**2004** : Annexe des Archives départementales, Jean-Michel Battesti arch.

**2006** : Pavillon noir, Ecole de danse (projet 1999), Rudy Ricciotti arch.

**2007** : Inauguration du Grand Théâtre de Provence,

**2008** : Mur végétal, pont François Turpin, de Patrick Blanc

## Les maires d'Aix-en-Provence

### Henri Mouret

1945-1967 : SFIO puis indépendant

### Félix Ciccolini

1967-1978 : SFIO, puis PS

### Alain Joissains

1978-1983 : UDF Parti Radical

### Jean-Pierre De Peretti

1983-1989 : UDF

### Jean-François Picheral

1989-2001 : PS

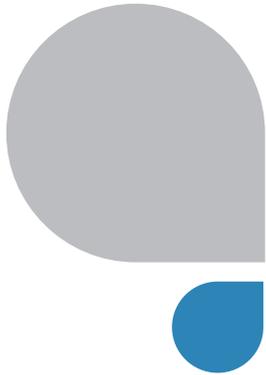
### Maryse Joissains

2001 : Parti Radical puis UMP



*Le « Grand H » après sa mise en location en 1961*





## COMMENT CONCILIER PATRIMONIALISATION AMBITIEUSE ET RENOVATION URBAINE DANS UN GRAND ENSEMBLE

Le cas de Firminy-Vert

Vincent Veschambre

Vincent Veschambre est Professeur de géographie, détaché auprès de l'École nationale supérieure d'architecture de Lyon (discipline : sciences humaines et sociales appliquées à l'architecture) et membre du laboratoire RIVES (UMR CNRS EVS 5600). Ses recherches portent sur les processus de construction et de hiérarchisation des groupes sociaux en référence à l'espace construit. Il a titré de son habilitation à diriger des recherches, *Traces et mémoires urbaines. Enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*, Rennes, PUR, 2008 qui aborde notamment la question des modes d'appropriation concurrentiels de l'espace.

Les défauts de la procédure ANRU<sup>1</sup> ont été souvent identifiés : insuffisance de l'insertion des grands ensembles à l'échelle urbaine, travail dans l'urgence, dogme de la démolition, destructions de logements bon marché alors que la crise s'intensifie dans ce domaine, insuffisance de la prise en compte de l'existant et de ses atouts... Dans ce registre des héritages bâtis, le « R » de rénovation apparaît contradictoire avec un processus de patrimonialisation qui concerne pourtant des pans de plus en plus larges de l'espace construit<sup>2</sup>.

Une inflexion est-elle possible des logiques à l'œuvre ? C'est ainsi que dans le contexte du Grenelle 2, la démolition apparaît énergétiquement coûteuse et contraire à la densification prônée. Le concours autour du Grand Paris témoigne d'une prise de distance vis-à-vis de la démolition comme *modus operandi* : l'espace construit hérité a été clairement identifié comme une ressource stratégique et la plupart des agences sollicitées ont privilégié la réhabilitation, la transformation de l'existant dans leur projet.

« *Il faut inscrire le corpus territorial énorme que représentent les quartiers ANRU dans une stratégie globale de*

1. Agence nationale de rénovation urbaine.
2. Vincent Veschambre, *Traces et mémoires urbaines, enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*, Rennes, PUR, 2008.





Vincent Veschambre

*renversement de l'ornière idéologique qui condamne encore la modernité en France. Une action optimiste de l'ANRU dans ce sens modifierait le poids de l'histoire en permettant d'en finir une fois pour toutes avec le rejet du patrimoine moderne qui grève le potentiel énorme de redéploiement des grands ensembles. Tous les architectes intervenant sur le Grand Paris l'ont dit : il faut arrêter de démolir et élargir la territorialité des quartiers à re-qualifier»*

Djamel Klouche, agence AUC, 2009, *D'architectures*, n° 185, p. 46.

Au final, sept ans après son lancement, la politique de l'ANRU peut paraître déphasée et globalement contradictoire avec les objectifs de durabilité mis en exergue par ailleurs. Alors que les rencontres organisées à Saint-Brieuc traduisent un intérêt nouveau pour cette problématique de la valeur de l'existant dans les grands ensembles<sup>3</sup>, il apparaît pertinent de s'interroger sur cette éventualité d'une inflexion de la politique de rénovation urbaine, en focalisant l'attention sur un terrain emblématique : Firminy-Vert dans l'agglomération stéphanoise offre la situation extrême où processus de patrimonialisation et dispositif ANRU sont amenés à interférer. Partant de là, le cas de Firminy-Vert peut-il aider à repenser un renouvellement urbain respectueux des héritages les plus significatifs de la modernité ?

### **Firminy-Vert : premier grand ensemble protégé**

Situé à l'extrémité occidentale de l'agglomération stéphanoise, le grand ensemble de Firminy-Vert fait figure d'exception : c'est le premier (et encore le seul semble-t-il) à être couvert par une ZPPAUP<sup>4</sup>, entrée en vigueur en 2006. Une exception qui doit être recherchée dans la qualité de sa conception, selon les principes de la Charte d'Athènes, qui fut en son temps saluée par le grand prix de l'urbanisme (1961)<sup>5</sup>. Une exception qui doit surtout à l'intervention directe de Le Corbusier, à la demande du maire de l'époque<sup>6</sup>, Eugène Claudius-Petit, pour la conception d'un

3. Même si l'on peut déplorer dans le même temps une certaine frilosité des organismes de financement de la recherche publique sur le sujet : nous avons été partie prenante de deux réponses à appel d'offre de recherche positionnés sur le sujet de la patrimonialisation dans les grands ensembles qui ont été récemment recalés (PUCA, ANR).

4. Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

5. Plan d'urbanisme signé Charles Delfante, André Sive et Marcel Roux.

6. Et ancien ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme.





## Une patrimonialisation : Firminy-Vert

« centre de récréation du corps et de l'esprit » situé au cœur du grand ensemble (Maison de la culture, stade, église : doc. 1) ainsi que d'une Unité d'habitation qui domine aujourd'hui l'ensemble du site<sup>7</sup>. Dans ce périmètre se trouvent ainsi 6 des 8 monuments historiques de la ville de Firminy.



Vue de Firminy-Vert depuis l'unité d'habitation Le Corbusier. à gauche, le grand H, au centre la tour d'André Sive, à droite de la tour l'église Saint-Pierre achevée en 2006, le stade et la maison de la culture. A l'extrême droite, au premier plan, la Haute Corniche (photo VV, déc. 2006).

Aussi remarquables soient-ils, les quelques autres grands ensembles reconnus (par exemple les grands ensembles de Beaulieu à Saint-Etienne<sup>8</sup> ou de Belle-Beille à Angers) ne le sont qu'au titre du label XX<sup>e</sup> siècle, ce qui n'entraîne aucune contrainte, ne serait-ce qu'en matière de démolition.

Cette ZPPAUP a été voulue par l'équipe municipale élue en 2001 : le changement de majorité, après 30 ans de domination du parti communiste,

7. Sur la construction et la réception de Firminy-Vert : Xavier Guillot (dir.), *Firminy. Le Corbusier en héritage*, Saint-Étienne, Publications de l'université de Saint-Étienne, 2008.

8. Rachid Kaddour, Cendrine Sanquer, *Patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle : Beau Lieu*, Saint-Etienne, 2005.





Vincent Veschambre

s'est traduit par une accélération du processus de reconnaissance de l'urbanisme et de l'architecture hérités de l'époque de Claudius-Petit. Dans le même temps, la municipalité a réussi à relancer et achever le chantier de l'église Saint-Pierre, interrompu depuis 1978. Cet événement médiatisé s'inscrit également dans la participation de Firminy au dossier de candidature UNESCO pour l'œuvre internationale de Le Corbusier. Après avoir été retenu dans un premier temps au titre de l'urbanisme<sup>9</sup>, Firminy-Vert figure désormais dans la nouvelle version du dossier de candidature pour « le centre de récréation du corps et de l'esprit ».

Même si les dernières élections municipales ont marqué un retour du PCF au pouvoir local, la nouvelle équipe qui a été élue en 2008 semble s'inscrire dans cette même dynamique, affirmant son attachement à cette candidature et plus largement à la promotion de cet héritage urbain et architectural. Ceci dit, les événements tragiques de l'été 2009 ont changé la donne en matière de politique urbanistique dans le grand ensemble.

### Les éléments déclencheurs du projet ANRU

Si l'équipe municipale est désormais candidate au dispositif ANRU, c'est en réaction aux émeutes qui se sont déroulées du 7 au 9 juillet 2009. Suite au décès d'un jeune homme gardé à vue, le centre commercial de Firminy-Vert, qui venait d'être rénové, a été incendié, ainsi que des structures associatives (les Restos du Coeur, ADAPEI), une trentaine de véhicules et de nombreuses poubelles... Ces violences étaient inédites dans ce quartier réputé plutôt calme. Elles sont révélatrices de l'enfermement d'une partie de la population locale dans de grandes difficultés sociales et d'un sentiment d'aggravation des discriminations. Le tout s'inscrivant dans un contexte de long déclin démographique et de fragilisation de la situation socio-économique locale.

Quelques indicateurs permettent de dresser un portrait social du quartier. Alors qu'il ne représente qu'un quart de la population de la commune (plus de 4000 habitants), le quartier de Firminy-Vert concentre la moitié des logements sociaux. Plus de la moitié (56 %) des actifs relèvent des catégories populaires (ouvriers ou employés), tandis que les cadres n'en représentent que 6 %. Parmi ces actifs, on compte un fort taux de

9. Il était difficile d'établir une intervention directe de Le Corbusier dans ce domaine, même si les auteurs de ce plan ont été largement influencés par la doctrine du maître. Le Comité du patrimoine mondial de Séville avait renvoyé dans son entier le dossier déposé par la France, ce qui explique qu'un nouveau dossier sera déposé à l'automne 2010.





chômeurs non qualifiés. Il faut souligner enfin une forte présence de populations issues des vagues récentes d'immigration, notamment celles provenant d'Algérie.

Suite à ces émeutes, deux édifices ont été jugés problématiques : le « Grand H »<sup>10</sup>, et les logements du haut de la Corniche. Le « Grand H » (doc. 2) – plus grand immeuble après l'Unité d'habitation, – a été l'épicentre de l'émeute : c'est à ses pieds qu'a eu lieu l'incendie du centre commercial. A l'intérieur de la partie locative de l'immeuble apparaissent des problèmes de dégradations (jets de déchets par les fenêtres, scooters dans les montées d'escaliers...) liés en partie au départ d'anciens habitants. L'office HLM – présidé par le maire – indique que la vacance a récemment augmenté dans cette partie locative de l'immeuble et que les demandes de mutation ont été trois fois plus nombreuses en 2009 que l'année précédente.

Par ailleurs, les logements du haut de la Corniche (Roux et Sive) sont l'objet de l'attention nouvelle de l'office public HLM. Ces logements, en limite supérieure du grand ensemble, ont cette particularité de suivre les courbes de niveau (doc. 1) : dans ce secteur fortement paupérisé, les habitants ressentent un sentiment d'abandon, lié notamment à une très forte vacance (112 logements sur les 128). Celle-ci avait été organisée par l'office, au cours du mandat municipal précédent, dans le cadre d'un projet d'implantation d'une maison de retraite qui n'a finalement pas abouti.

### Concilier les démarches de patrimonialisation et de renouvellement urbain : quelques pistes de réflexion

Consciente de la complexité de la situation et des interventions à imaginer, la municipalité a organisé les 9 et 10 avril 2010 un *workshop* (atelier) à la Maison de la culture, auquel ont été invités différents types d'acteurs locaux (mais aussi régionaux et nationaux) : représentants d'habitants, élus, techniciens de la Ville, acteurs économiques... Les ateliers étaient animés par des enseignants de l'École d'architecture de Lyon<sup>11</sup>. La Ville avait clairement précisé l'esprit dans lequel elle envisageait d'intervenir, tout en laissant place aux propositions et au débat :

10. Djamel Klouche, *D'architectures*, n° 185, 2009, p. 46.

11. Joan Casanelles et Thierry Saulnier, architectes intervenant par ailleurs à Firminy, ainsi que Nathalie Mezureau, directrice de cette école et moi-même.





Vincent Veschambre

« Dès lors, la Ville souhaite intervenir plus fortement sur ce quartier, en matière de protection de son urbanisme originel et dans la construction d'un projet social cohérent » (...) « Ainsi la façon de rendre compatible deux démarches est au cœur des débats : d'une part le classement à l'Unesco, d'autre part la rénovation du quartier »<sup>12</sup>.

Pris dans son sens urbanistique et tel qu'il a été délibérément choisi pour désigner la politique menée par le ministre Borloo, le terme de « rénovation » peut paraître antithétique avec ceux de « protection » et de « classement ». Si l'on en croit Djamel Klouche, cette logique ANRU, si souvent décriée, serait en train d'évoluer : « L'idéologie de départ évolue lentement mais sûrement : la démolition apparaît moins comme un préalable, le sujet patrimonial monte en puissance »<sup>13</sup>. C'est en tablant sur une telle inflexion des politiques de l'ANRU, que la Ville de Firminy envisage de pouvoir s'inscrire dans ce dispositif, malgré les engagements patrimoniaux qui sont les siens : « De plus en plus, l'ANRU est sensibilisée à la réalité que certains sites, et pas seulement du fait du dossier au patrimoine mondial, demandent des mécanismes particuliers. Il faut faire la preuve qu'une approche patrimoniale, par une exemplarité concertée, peut aboutir »<sup>14</sup>.

Il faut d'ailleurs souligner que depuis une circulaire du 2 mai 2007, les départements ont la possibilité de faire appel aux architectes-conseils de l'État pour évaluer ou orienter un plan de renouvellement urbain dans le cadre d'une mission ANRU. Si cette possibilité reste encore sous-exploitée<sup>15</sup>, le cas emblématique de Firminy peut-il faire référence ?

S'il n'y avait pas de consignes particulières données aux participants du *workshop*, la Ville avait tout de même, comme nous venons de le voir, explicité sa posture et même fourni quelques précisions concernant les deux bâtiments concernés. S'il faut démolir, selon la Ville, cela doit advenir à la Corniche, compte tenu de l'ampleur de la vacance, même si au titre du principe d'unité, la démolition d'éléments d'origine bâtis ou non bâtis est interdite, conformément au règlement de la ZPPAUP.

12. Dossier technique distribué lors du *workshop* des 9 et 10 avril 2010.

13. Djamel Klouche, *D'architectures*, n° 185, 2009, p. 46.

14. Dossier technique distribué lors du *workshop* des 9 et 10 avril 2010.

15. Selon François Gruson et Bertrand Verney (Opéra architectes), *D'architectures*, n° 185, 2009, p. 48.





Concernant le Grand H<sup>16</sup>, qui a déjà fait l'objet d'une réhabilitation ambitieuse dans les années 1980, avec une diversification des statuts du logement (location, accès à la propriété et maison de retraite), il est clairement dit qu'il représente le type même d'immeuble qui repousse, son image s'étant encore dégradée depuis les émeutes de l'été 2009.

En résumé, il s'agissait de se demander comment faire vivre le patrimoine, l'adapter aux besoins futurs, attirer de nouveaux habitants sans figer mais sans détruire.

Pour réfléchir à cela, le *workshop* avait été structuré en trois ateliers : espaces publics, Corniche, Grand H. Cette rencontre a montré qu'il fallait s'appuyer très clairement sur la ZPPAUP et donc en premier lieu ne pas démolir. Dans l'atelier sur les espaces publics, un participant a résumé l'état d'esprit général : « On regrette toujours de démolir quelque chose : ça ne résout rien ». Pour la barre de la Haute Corniche, l'atelier concerné a proposé de profiter de la vacance pour réaliser une réhabilitation ambitieuse. La générosité des espaces verts permet en effet d'envisager des formes d'appropriation par les futurs habitants, sans pour autant remettre en question, par une banale résidentialisation, le caractère ouvert de ces espaces, conforme à la volonté des concepteurs. Le boulevard de la Corniche est apparu comme un cheminement à valoriser, constituant un belvédère sur le quartier.

Les participants de l'atelier consacré au Grand H ont rejeté la tentation de la démolition-stigmatisation pour au contraire proposer une ambitieuse inversion d'image, visant à faire de cet immeuble monumental un autre emblème du quartier<sup>17</sup>. L'une des propositions visait par exemple à restituer la blancheur d'origine de l'édifice, en revenant sur les principes de colorisation de la réhabilitation des années 1980.

Enfin, reconnaissant qu'il ne fallait pas non plus figer le quartier, les participants ont admis qu'il était possible de le densifier, tout en respectant la générosité et la qualité des espaces verts.

16. Noël Jouenne, *Dans l'ombre du Corbusier, ethnologie d'un habitat ordinaire*, Paris, L'Harmattan, 2007.

17. Comme le dit l'ethnologue Noël Jouenne à travers le titre de son ouvrage, le Grand H a toujours été occulté par un édifice beaucoup plus célèbre, voire par l'élégante tour signée André Sive qui se trouve à proximité [Noël Jouenne, *op. cit.*].





Vincent Veschambre

## Conclusion

Directrice de l'ENSA de Lyon et architecte-urbaniste de l'État, Nathalie Mezureau a, dans la synthèse de son atelier, situé les enjeux de l'intervention urbaine future dans ce grand-ensemble : « Il faut avoir la même ambition que ceux qui ont obtenu le grand prix de l'urbanisme 1961 ». Placée sous les projecteurs de la candidature UNESCO, dotée d'une ZPPAUP, la Ville de Firminy n'a d'autres possibilités que d'être ambitieuse pour son grand ensemble, en déposant à l'automne 2010 un projet auprès de l'ANRU qui s'appuie sur le renforcement de sa qualité, de son attractivité. Un consensus s'est établi sur le fait que l'on pouvait conduire une démarche de renouvellement urbain sans faire de la démolition le levier principal de la revalorisation, mais au contraire en s'appuyant sur l'existant comme une ressource<sup>18</sup>. La formulation retenue par la mairie dans son compte-rendu du *workshop* est d'ailleurs celle de « projet urbain patrimonial ». Il s'agira d'un test d'importance nationale concernant les capacités de l'ANRU à diversifier ses modes d'intervention.

18. Dans le même temps, la mairie a engagé une révision de la ZPPAUP qui vise à renforcer la protection paysagère et architecturale de Firminy-Vert.





## Une patrimonialisation : Firminy-Vert

