



ATELIER 13

BILAN ET PERSPECTIVES

9 DECEMBRE 1993

COMPTE-RENDU



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS



LA RÉGION

Direction Régionale de l'Équipement - 37, boulevard Périer - 13285 Marseille cedex 8 - Tél : 04 91 00 52 47 - Télécopie : 04 91 00 52 20

Site internet : www.paca.equipement.gouv.fr / adresse mél : shcpx.drepaca@equipement.gouv.fr

RÉHABILITATION ET ATELIERS, BILAN ET PERSPECTIVES

Initié par la Direction de la Construction du Ministère de l'Équipement, l'Atelier Régional PACA permet depuis près de quatre ans de réunir périodiquement un large réseau d'acteurs de la réhabilitation pour s'informer et échanger des expériences, avec l'ambition de faire progresser les pratiques professionnelles et de faire émerger des idées et propositions.

Le moment est venu, avant d'envisager de poursuivre la démarche ou de rechercher de nouvelles formules, de faire collectivement le point.

Cette 13^{ème} rencontre se tient après la publication de l'évaluation nationale de la politique de réhabilitation du logement social, mettant à jour un certain nombre de questions de fond sur la réhabilitation engagée depuis 15 ans, à fortiori sur la manière de la conduire aujourd'hui. C'est à cet égard notamment une journée charnière.

Elle invite à un effort de mémoire, avec ceux qui ont vécu à travers leurs institutions l'évolution des pratiques, en n'oubliant pas les nombreuses tentatives de «faire autrement» dont il faut tirer parti pour ne pas «réinventer» sans cesse. Elle invite surtout à une réflexion prospective qui prenne en compte à la fois les acquis de l'expérience et les nouvelles données du contexte actuel, qui connaît notamment le développement de la crise du logement et pose par là même la question de la répartition des moyens entre le logement neuf et la réhabilitation.

LE PROGRAMME DE L'ATELIER

Envisagé sous les deux angles du regard porté sur la réhabilitation et les ateliers et leurs perspectives d'avenir, il propose :

- ☛ Un rappel des conclusions générales de l'évaluation de la réhabilitation, par Alain Fourest
- ☛ Une réflexion sur la pratique de réhabilitation en PACA : le point de vue d'acteurs au sein de leurs institutions (vécu, questions posées, évolution des pratiques...) à la fois du côté de l'Etat :
 - DDE des Bouches-du-Rhône et du Var
 - et des organismes HLM :
 - OPAC Habitat Marseille Provence et SA Vaucluse Logement
- ☛ Le bilan de l'Atelier Régional au terme des treize rencontres, appuyé sur l'analyse effectuée par le CETE méditerranée et le point de vue des participants
- ☛ les perspectives d'avenir pour la poursuite des échanges au sein de l'Atelier ; le point de vue de la DRE PACA et de la DAU et les propositions des participants.

Deux montages vidéo illustrent le sens des questionnements d'actualité : l'opération de réhabilitation, de longue haleine, du «Petit séminaire» à Marseille ; «la vie de deux enfants gâtés» réalisé à partir d'un scénario conçu par de jeunes habitants marseillais dans le cadre de l'évaluation de la réhabilitation.

LES INTERVENANTS

- A. FOUREST, Consultant en gestion urbaine, animateur de la journée
- D. DENIAU, DDE des Bouches-du-Rhône
- M. BRASSARD, DDE des Bouches-du-Rhône
- M. SIBERTIN-BLANC, DDE du Var
- R. DESCHAUX, OPAC Habitat Marseille Provence
- P. NADAUD, SA Vaucluse Logement
- P. DIEUDONNE, CETE méditerranée
- Y. LASSAIGNE, DRE PACA
- P. PELLIARD, DAU.

L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE DE RÉHABILITATION, QUELQUES ENSEIGNEMENTS

Un travail d'envergure

Mesurer si l'aide de l'Etat, telle qu'elle est utilisée par les acteurs locaux, permet la réalisation de programmes adaptés aux finalités de cette politique, ainsi que faire émerger les stratégies et dynamiques locales sur lesquelles appuyer l'action globale, tel fut, en substance, l'objectif poursuivi. Cette évaluation est le résultat d'un long travail qui s'est déroulé en trois temps:

- ◆ Une réflexion préalable interne à l'administration.
- ◆ Une approche récapitulative, par recensement et exploitation de données cohérentes et homogènes de 80 opérations (8 par site retenu) répondant à une soixantaine de questionnements, avec le souci d'une démarche pluraliste permettant l'analyse contradictoire de éléments recueillis.
- ◆ Une approche participative, portant l'évaluation sur le champ des processus locaux, par le travail au sein de 10 groupes locaux (dont un à Marseille) animant l'ensemble de la démarche sur leur territoire et devant formuler une plateforme locale issue de la réflexion collective.

Un comité national d'évaluation a synthétisé les résultats de cette réflexion, désormais publiés.

(cf le Rapport d'Evaluation édité par la Documentation Française, la synthèse remise en séance et le compte rendu de l'Atelier Régional du 8.12.92 consacré à ce thème).

Le contexte historique de la réhabilitation

La politique de réhabilitation s'est développée avec la réforme du financement du logement en 1977 et à un moment où la crise pétrolière a induit une politique d'économie d'énergie.

L'évaluation montrera l'occurrence d'effets pervers

liés à la réforme ; par exemple, le conventionnement (devant permettre une modification profonde du système des loyers) lié à des travaux de réhabilitation: la tentation de réhabiliter pour augmenter les loyers, et retrouver dans nombre de cas un équilibre de gestion, a pu l'emporter sur le seul souci de requalifier le patrimoine.

A cette époque, les organismes HLM, organisés pour produire des logements neufs, ont vu dans la réhabilitation -à un moment de chute de la construction neuve- un moyen pour continuer à réaliser des travaux, selon les processus de travail habituels qu'ils maîtrisaient bien (cette culture a marqué la réhabilitation du logement social). Toujours est-il que la modification effective des comportements des organismes n'a pu être que progressive, pour appréhender la réhabilitation comme une activité à part entière.

Les acquis, en résumé

- Une remise en état et une amélioration technique d'une grande partie du patrimoine social, (sans occulter les résultats fragiles, là où les problèmes sociaux et urbains dominant) faisant que la remise en cause de la réhabilitation n'est objectivement pas envisageable.
- Une transformation des méthodes de travail. Certes de façon inégale, les organismes notamment ont appris de nouveaux modes de gestion, la réhabilitation étant un des moments de la gestion d'un patrimoine dans une vie où interviennent les circonstances locales et nationales.
- De nouvelles relations partenariales ; la nécessité d'une approche globale est maintenant admise.

Les points faibles

- La masse des connaissances accumulées, les expériences et savoir-faire constitués devraient enlever

toute excuse aux mauvaises réhabilitations. Or, les pratiques ne suivent pas. Notamment un problème n'est pas résolu : le message de la connaissance et de la compétence doit maintenant être passé aux décideurs et approprié par eux : Maires, DDE, Directeurs d'organismes...

- La logique du «produit» l'emporte encore trop sur celle du «projet». Préalablement à l'engagement de travaux, il faut définir pourquoi et pour qui réhabiliter.
- La réhabilitation des gestionnaires n'est pas celle des habitants. La confrontation de logiques différentes persiste : entretien, rapidité des réparations, propreté, loyer pour les uns et qualité technique, fonctionnement, équilibre budgétaire, pour les autres.
- Pour les habitants, la conduite des travaux donne rarement satisfaction.
- Les responsabilités restent souvent floues, les objectifs aussi.
- L'évaluation est rarement effectuée de façon collégiale.

Les pratiques et objectifs à conforter

- La réhabilitation n'est pas une procédure "à recette unique". Ses objectifs doivent être redéfinis à l'occasion de chaque opération pour mieux répondre à la diversité des contextes locaux, notamment en termes financiers. Les investissements immatériels ne doivent pas être négligés.
- La réhabilitation doit être l'occasion de restaurer l'estime des locataires vis-à-vis du gestionnaire, du voisinage et d'eux-mêmes : ils sont des acteurs à part entière participant à la création et à l'entretien de leur cadre de vie.
- Un programme de réhabilitation doit s'inscrire dans une véritable politique urbaine.
- La compétence doit s'exercer au plus près du terrain, la décentralisation de la gestion poursuivie, la responsabilité de la maîtrise du projet y être déléguée.
- La responsabilité des partenaires doit être clarifiée. Les élus notamment auront de plus en plus à intervenir dans la démarche de projet et notamment au travers des financements.

L'ÉVOLUTION DE LA PRATIQUE DE RÉHABILITATION EN PACA : POINT DE VUE DES ACTEURS DDE ET ORGANISMES HLM

SITUATION ET PROGRES SOUHAITABLES DANS LES BOUCHES-DU-RHÔNE : LE REGARD DE LA DDE

Quelques données objectives

Depuis la période 74-75 où les premières opérations avaient pour objectif de pallier les défauts techniques et de rattraper un déficit d'entretien, une politique systématique de remise à niveau a conduit à réhabiliter, à fin 1992, un nombre important de logements sociaux (45 000 sur environ 60 000) dans dans un petit nombre de programmes (169 sur 750). Une somme de près d' 1,5 milliards de F a été investie, avec une moyenne de travaux par logement de 33 000 F et une subvention moyenne de 25 %. Ces ordres de grandeur intègrent petits travaux et travaux lourds, petites et grosses opérations. Le plafond maximal de travaux par logement a pu atteindre 145 000 F. Les chiffres sont inférieurs à ceux constatés au niveau national.

Les évolutions constatées sont diverses :

- * Le travail de médiation effectué grâce à la mise en place de MOS sur un certain nombre de sites, avec aussi des perversités dans le système, non généralisable et au coût élevé.
- * L'implication progressive des Elus, mais plus de façon ponctuelle sur telle ou telle cité que pour articuler les opérations avec la politique urbaine.
- * L'évolution dans les pratiques par les bailleurs sociaux, aux effets positifs pour leur culture et leur organisation : structuration interne par des systèmes de gestion rapprochée, contrôle de gestion plus strict des niveaux de loyers, adaptation de la structure technique au domaine de la réhabilitation, implication dans le champ de l'insertion par l'économique...
- * Le développement, ces dernières années, du parte-

nariat technique au travers de la mise en place des dispositifs de la politique de la ville, variable d'un site à l'autre, mais nécessitant une structuration complexe des méthodes de travail très longues à diffuser dans les différentes institutions...

Les lignes de progrès

Les progrès sont à rechercher dans un certain nombre de directions :

- ❖ Le dialogue avec les habitants ; moment important de remise en cause du fonctionnement de l'organisme; possibilité de mobiliser certaines strates de la population, tout particulièrement les jeunes, très absents des discussions ; nécessité de développer des règles du jeu claires, supposant la définition du type de dialogue, son objet, ses modalités.
 - ❖ La mobilisation des acteurs économiques et sociaux; place donnée aux entreprises d'insertion, aide à la poursuite de l'action des régies de quartier ; communication vers les acteurs économiques pour faciliter leur perception des valorisations économiques potentielles des sites, hors les sites «majeurs» ; mesures incitatives au développement de commerces de proximité...
 - ❖ La diffusion des connaissances ; les réseaux de capitalisation du savoir et des expérimentations doivent être consolidés, un lieu permanent d'information constitué. Le dialogue avec les médias doit être approfondi et leur intervention sur les lieux même de la réhabilitation utilisée.
- Sans compter l'aménagement du dispositif réglemen-

taire et financier et une déconcentration accrue des systèmes de décision, on peut ajouter les pistes identifiées, telles

❖ Un observatoire local de l'habitat qui serait aussi lieu de concertation pour dégager une stratégie partagée par les acteurs, en terme de politique de l'habitat,

❖ Un travail approfondi sur la politique de peuplement, au niveau des quartiers et de l'agglomération, passant par une meilleure connaissance de la demande sur le parc HLM, une appréciation fine des actions de démolition impliquant des relogements, un suivi précis des ménages relogés pour éviter des ghettos de fait sur certains sites à faible valeur foncière et immobilière, le suivi de l'évolution des loyers et des modalités de péréquations au sein du parc des organismes...

❖ Davantage de réflexion sur les questions d'accessibilité, de mobilité, de désenclavement par le système de transport en commun notamment, la réimplantation de services de proximité publics et non publics...

❖ L'établissement de chartes d'opération sur des sites choisis en commun par les partenaires permettant de définir les conditions d'élaboration et de réalisation des projets - rôle de chacun - règles du jeu - engagements des cofinanceurs - conséquences financières pour les occupants - engagements sur l'entretien ultérieur et l'évolution des charges...

Point de vue : de la cohérence des actions de la DDE, de son adaptabilité

L'administration est capable de souplesse : la preuve

✱ L'évolution de la structure DDE est importante. La DDE se présentait auparavant comme une sorte de «chaîne tayloriste» ; les acteurs ont profité d'ailleurs de cette situation pour prendre le pouvoir, à l'extérieur. Aujourd'hui, les services de la DDE 13 sont en situation de commande interne, une cohérence existe entre aides au logement sur des sites géographiques et politiques contractuelles ainsi qu'en terme d'articulation des rapports avec les autres administrations et services techniques municipaux (missions territoriales ville-habitat). Une «mission évaluation» se met en place à côté du Directeur. Elle procède à une veille permanente auprès des usagers de la DDE (évaluation des

effets des politiques menées, en vue de les adapter).

✱ Pendant des années la DDE n'a pu consommer la totalité de sa masse fongible. Se mettant en situation de favoriser une synergie partenariale, ce fut fait en 92 et...elle manque de crédits en 93, année au demeurant de consommation la plus forte pour les Bouches-du-Rhône.

✱ Les réglementations ont été plutôt simplifiées depuis 3 ou 4 ans. Les améliorations sont à mettre à l'actif de la Direction de l'Habitat et de la Construction qui de surcroît, a plutôt préservé la continuité des politiques menées.

✱ Une critique a pu être avancée vis-à-vis de l'évaluation nationale : elle s'arrête au parc social et occulte le parc ancien. Les trois missions territoriales mises en place à la DDE 13, en commande sur le reste du Services Habitat, prendront en compte le «parc social de fait».

Les partenaires de la DDE font-ils toujours preuve de la même souplesse ?

Des dysfonctionnements : la preuve

❑ L'institution HLM réalise plus aisément du PLA neuf que de la PALULOS. Les lenteurs observées dans ce domaine pour réaliser certaines opérations -7 ans pour le Petit Séminaire- l'attestent.

❑ La techno-structure fait parfois fi de la concertation minimale (cf démolition de la Savine qui a eu lieu aujourd'hui) et se contente d'une réflexion unilatérale et peu fouillée, faussant la prise de décision ultérieure.

❑ Les avantages que l'on peut tirer d'un «protocole d'occupation du patrimoine social» ne sont pas perçus par les élus. Sans compter l'Union HLM, quels responsables crédibles auprès d'eux s'en sont fait véritablement les apôtres ?

❑ La réhabilitation ne devrait pas se traiter sans être resituée dans le cadre des intentions de la Loi d'Orientation sur la Ville, mais, comme on le sait, celle-ci est en panne.

❑ Le logement est, après l'Education Nationale, le plus gros budget civil de l'Etat. Ses enjeux sont colossaux, exigeant de la part de l'Etat une commande claire, ferme et directe sur l'emploi de ces financements.

❑ Et pourtant, des défaillances du système local sur le

fond existent depuis longtemps. On ne peut se satisfaire par exemple d'une «instruction administrative de problèmes sociaux» au lieu d'une instruction préalable politique, sociale, économique. Il faut mettre le système de préparation à la décision en mesure de pratiquer plus systématiquement ces analyses, à l'occasion de chaque projet.

□ Le partenariat reste encore à certains égards à construire. L'ambition est de mobiliser sur les objectifs sociaux mais aussi sur les méthodes ainsi que sur les objectifs politiques. L'habitat n'est pas, pour les élus du département, un problème politique. Il y a là un challenge. Il s'agit d'adopter une attitude volontaire et de profiter des opérations pour développer le dialogue avec les décideurs locaux. Le livre Blanc HLM devrait déboucher, entre autres, sur la possibilité d'une pédagogie réalisée en commun vis à vis des collectivités locales.

De plus, l'évolution de la politique nationale en matière de réhabilitation devra, en particulier, faire l'objet ici d'un effort pédagogique très soutenu, si l'on ne veut pas que, mal comprise, elle devienne une excuse aux lenteurs de la réhabilitation dans le département.

Questions-débat

Le noeud gordien

L'interface entre acteurs est au coeur de la problématique pour améliorer le système. Chaque acteur interrogé isolément, qui a sa logique ou sa politique ne peut

donner la réponse. On ne sait pas encore, ici, bien travailler en concertation. Il est indispensable de réfléchir entre professionnels pour proposer une méthode faisant travailler ensemble les différents acteurs. S'agissant des élus, il convient d'aller les voir ensemble, Etat et organismes HLM. A condition d'apporter du contenu et de trouver les bonnes occasions pour faire que ce dialogue existe véritablement.

N'oublions pas que parallèlement aux efforts de la DDE, La Ville de Marseille revoit en son sein les logiques fonctionnelles en réorganisant ses services. On peut espérer à Marseille commencer à combler le déficit considérable en matière de politique de l'habitat-politique urbaine.

S'agissant de la politique de peuplement, il est trop clair que chacun «se renvoie encore la balle», Etat, HLM et Elus. Ces derniers sont réticents, il faut les convaincre. Les discussions sur l'intercommunalité achoppent sur l'habitat l'attestent.

La réhabilitation, qui ne doit pas suppléer les besoins en grosses réparations, n'est pas une politique pérenne. Il s'agit aujourd'hui de quantifier le travail qui reste à accomplir dans les délais souhaités par l'Etat. Par ailleurs, les organismes sont souvent de fait "gestionnaires" également d'espaces publics, de problèmes sociaux, économiques. Il faudra revenir au droit commun et rendre aux municipalités les responsabilités qui sont les leurs.

DES EXEMPLES CONCRETS DANS LE VAR : LE TÉMOIGNAGE DE LA DDE

D'une opération technique à une action à l'échelle urbaine à terme : la BEUCAIRE

Une grosse opération, des évolutions nécessaires

Il s'agit de la réhabilitation engagée par l'OPHLM de Toulon d'une cité de 1759 logements construits entre

71 et 77 : 5 tours R+18 (434 logements), et des bâtiments bas (1325).

La première période de réhabilitation technique en trois tranches (financées entre 84 et 87) représente 85 MF de travaux, avec de gros travaux d'économie d'énergie (28,5 MF du Fonds Spécial Grands Travaux à 40 % sur les deux premières tranches). L'ensemble des bâtiments bas ayant été réhabilité fonctionne bien

aujourd'hui. Mais cette réhabilitation technique, à la valeur ajoutée incontestable, cotoie la dégradation croissante du centre du quartier constitué par les tours et le centre commercial (quasiment fermé aujourd'hui):: processus de valorisation d'un côté, accentuation de la différence entre parties réhabilitée et non réhabilitée de l'autre.

Pour la deuxième période (à partir de 1990), la DDE est amenée à faire remettre à plat le dossier d'un projet sur les tours commandé par l'organisme à un architecte, prévoyant nombre de modifications mais aux coûts irréalistes et notamment, sans étude de marché, un changement d'usage sur 5 niveaux de 5 tours.

D'où l'exigence d'une démarche de réhabilitation par la déclinaison de toutes ses composantes.

Très brièvement on notera : l'étude de faisabilité de changement d'usage, l'étude des espaces extérieurs... L'approche technique terminée il y a un an a donné lieu à un financement Palulos de 6,8 MF, avec parallèlement l'engagement de démarches telles que la mise en place de gestion sociale par l'organisme, la prise en compte "d'exigences" de la DDE sur les problèmes de relogement, de concertation avec les habitants, etc, puis ensuite le redéploiement de l'opération à l'échelle du quartier, puis encore l'articulation à prévoir avec le contrat de ville.

Un défi, qui reste à relever

Outre l'image du quartier que la réhabilitation des tours devrait conforter, les enjeux restant à résoudre comprennent notamment la remise en route du centre commercial de quartier (dans une zone déjà pourvue en grandes surfaces...), celle la diversité urbaine par l'apport de "bureaux" (les services administratifs restent difficiles à attirer...), celle de l'attribution de logements à des ménages défavorisés suite à la majoration de subvention -Palulos adaptée avec loyers minorés- (accord entre Ville et Préfet...).

Au total, des enjeux très forts dépassant largement le projet technique de départ il y a 5 ans (un laps de temps évidemment long...) et un travail en partenariat avec

l'organisme tout à fait intéressant. L'équipe récente (3ans) de la DDE en charge du dossier et celle de l'Office, renouvelée en même temps par l'arrivée d'un Directeur, ont pu s'attaquer à une analyse «de bon sens» et réagir face à une évidence. La DDE a remis en cause fermement la démarche au départ, le reste a suivi, sans que l'on puisse attribuer la réussite à l'un ou à l'autre, au delà des erreurs initiales, certes regrettables.

Le PRADET: Pourquoi différer une opération de réhabilitation ?

Une opération plus modeste, mais significative

Dans cette petite commune de l'agglomération toulonnaise de 10 000 habitants, au renouvellement de population de 42 % entre deux recensements, on trouve peu de logements sociaux (6 %, 230 logements) dont un groupe (Clos Meunier) de 158 logements d'une trentaine d'années, avec : 60 % de T4-T5, 75 % des locataires présents depuis plus de 15 ans, pas de chauffage central. Loyers faibles, immobilité, sous-occupation, mais aussi des besoins, toutes choses que le diagnostic du Pact-Arim a mis en lumière.

La proposition Commune-Pact Arim porte sur des petits travaux et maintien de la population âgée. L'Office, en difficulté financière, conditionne une action éventuelle à l'utilisation de la PALULOS. D'où changement de l'échelle économique de la réhabilitation par rapport au souhait initial. Inadéquation dans l'occupation, pas d'urgence sociale flagrante, etc, font que la DDE fait adopter son point de vue : la réhabilitation ne saurait être faite que dans le cadre d'une politique plus large de logement ; il s'agit de provoquer une mobilité dans le parc, avec construction de logements adaptés, et produire une offre diversifiée.

En 93, financement PLA d'une quarantaine de logements en centre ville (seconde vague en 94) : c'est la réponse à une demande de réhabilitation par une politique préalable de développement de l'offre adaptée aux besoins locaux. La réhabilitation qui interviendra

à postériori pourra servir à loger les ménages aujourd'hui en attente. Les occupants de la cité -des personnes âgées en nombre- pourront rester là avec un sur-loyer ou loger à proximité dans des logements neufs aux loyers modérés mieux adaptés en surface et en confort.

Observations générales

Ces deux exemples montrent que l'approche de la réhabilitation se fait sur un mode partenarial. Si longtemps les DDE ont pu être perçues comme des « guichets », si les organismes HLM ont pu faire preuve d'immobilisme, les choses changent désormais.

Ceci étant, si l'on s'emploie à essayer de faire partager, y compris avec les municipalités, une culture commune en matière d'habitat (et de réhabilitation), il reste qu'au sein de la DDE, cette grande préoccupation n'est pas encore totalement relayée à tous les niveaux. Des passerelles avec le secteur urbanisme sont créées, mais la culture urbaine dans laquelle l'habitat vient s'inscrire mérite de faire encore des progrès.

L'ÉVOLUTION DE LA CULTURE VUE PAR DEUX ORGANISMES HLM HABITAT MARSEILLE PROVENCE ET VAUCLUSE LOGEMENT

HABITAT MARSEILLE PROVENCE

Des changements significatifs ont marqué les pratiques des organismes depuis les débuts de la réhabilitation.

Mais il convient de préciser avant tout qu'il ne suffit pas de situer les interventions sur le parc social seulement au travers des responsabilités de l'Etat, des collectivités, des organismes, mais surtout vis-à-vis des habitants, pour mieux entrevoir ce qui a été fait et reste à faire ; et cela concerne particulièrement les conséquences en matière de peuplement et d'attribu-

tion : or, il n'y a pas de véritable stratégie de peuplement à l'échelle du bassin d'habitat qui se mette en place en accompagnement des politiques de réhabilitation.

Ce qui change

☐ *Le dialogue avec les habitants s'est considérablement amélioré*

Les organismes HLM ont longtemps été isolés (aussi) : seuls avec les locataires ! ; ce qui a expliqué l'essor des MOS pour assurer un rôle de médiation face au dialogue rompu. Et si ce dialogue est meilleur, c'est sans

doute parce que la réhabilitation technique a été l'occasion d'engager la concertation et bien souvent de la pérenniser (elle s'étend par exemple aujourd'hui aux affectations de crédits pour petits travaux d'entretien : une réunion trimestrielle entre associations de locataires et agences d'HMP).

□ *L'organisation du travail s'est progressivement transformée*

HMP s'attache aux types de fonctionnement interne, au delà de l'organigramme affichant des dévolutions de responsabilités. Le Service exploitation est le leader de la négociation avec les habitants et le secteur technique apparaît comme un prestataire de services pour le compte de ce dernier. Leader au niveau des travaux, le Service technique laisse encore au service exploitation la relation avec les habitants pendant la réalisation. De plus, la réhabilitation se prolongeant par des aspects de gestion, il faut veiller à ce qu'au niveau des agences, leur traitement soit en harmonie avec le discours que l'on a voulu tenir sur la requalification du quartier. Il s'agit là de l'enjeu de la relation sociale au quotidien.

Ce qui doit encore évoluer

★ Deux efforts sont à accomplir dans le dialogue social : 1) faire participer davantage les habitants lors du suivi de l'exécution des travaux et de l'évaluation; 2) la concertation s'étant jusqu'ici instaurée surtout au niveau des cités, dépasser le cadre de l'analyse par groupes pour l'établir au niveau du patrimoine. A HMP, les programmes de gros entretien seront bientôt négociés à ce niveau là.

★ En matière de financement et s'agissant de la négociation sur les conséquences financières pour les locataires, une incertitude majeure, celle de la pérennité de l'APL, empêche de donner des assurances pour le moyen terme. Par ailleurs, vus les niveaux de loyers auxquels on parvient dans le cadre de programmes importants pouvant conduire à des évolutions fortes

dans le peuplement des cités, il faut s'interroger davantage sur la programmation et les conséquences des travaux.

★ Or la réhabilitation est un élément essentiel de la politique de peuplement. Il ne faudrait pas qu'elle contribue à des exclusions sociales par une fuite en avant technique coûteuse. La diversité des solutions et des méthodes doit pallier de tels effets pervers.

Mais pour ce qui est des organismes, cette difficile question ne peut trouver des réponses que pour autant que ceux-ci intègrent la réhabilitation comme un élément d'une politique de patrimoine. Et s'il y a des incertitudes sur les financements de l'Etat et plus encore sur les aides des collectivités locales, ils doivent aborder la réhabilitation sur des aspects financiers en regardant quel développement du parc est attendu, quelle capacité d'autofinancement cela suppose et, les budgets étant naturellement tendus, la stratégie doit aussi pouvoir comporter un volet vente.

★ Deux idées forces peuvent contribuer à avancer, qui doivent être approfondies :

- Si l'on admet que tous les quartiers ont leurs différences, les quartiers d'habitat social ont aussi les leurs, que l'on doit aussi admettre. Il faut casser la logique selon laquelle il y a des quartiers assistés qui reçoivent la manne publique et des quartiers qui contribuent à le faire. Pour ceux qui exigent un traitement spécifique, il faut considérer qu'ils ont aussi à contribuer au développement urbain.

C'est en ces termes qu'il convient de poser le problème et, partant de là, les solutions sont différentes mais la démarche reste constante : quelles sont les spécificités, les potentialités de ces quartiers qui font qu'ils peuvent participer au développement de la ville ?

- Dans les sites où les problèmes de requalification étaient tellement lourds que les améliorations allant à «l'essentiel» ne suffisaient pas, les organismes HLM ont pris une place laissée vide comme interlocuteurs uniques des habitants, mais aussi en tentant d'aborder l'ensemble des problèmes sociaux rencontrés : emploi, drogue, délinquance, et aussi certains problèmes urbains. Ils sont en première ligne.

Ils peuvent considérer qu'ils jouent un rôle intermédiaire, mais aussi que ces quartiers auront en permanence besoin d'un traitement spécifique : attention à ne pas pérenniser ce qui ne ferait qu'aggraver la différence avec le reste de la ville.

Il est indispensable aujourd'hui d'intervenir sur la relation que peuvent avoir les habitants avec les institutions, les services publics ou privés. Pour les organismes, le challenge consiste à peu à peu laisser la place, non pas vide, mais en mettant les institutions en situation de reprendre leur légitimité et leur responsabilité, ceci dans un temps fixé. Ce qui serait de nature à permettre non seulement de créer une autre forme urbaine, mais aussi de donner aux habitants une autre place par rapport à ces institutions : des citoyens comparables à ceux des autres quartiers.

VAUCLUSE LOGEMENT

Quelques données

11 000 logements composent le patrimoine de la SA, dont environ la moitié se situe sur Avignon. 2/3 d'entre eux ont plus de vingt ans d'âge ; à Avignon cela concerne les 3/4 des logements : le potentiel «prioritaire» au regard de la vétusté est donc important.

L'ensemble du parc est conventionné (expérimentation "Badet" des années 86), avec un système de grille de loyers spécifique à l'organisme ; la totalité des locataires est susceptible de bénéficier de l'APL maximale depuis assez longtemps ; l'augmentation de loyers après réhabilitation est regardée en rapport avec l'état antérieur de classification du groupe réhabilité, ce qui laisse une latitude à l'organisme pour la programmation des travaux selon les groupes. Les exigences d'équilibre par opération de la CDC sont aujourd'hui un frein au système de péréquation groupe/patrimoine.

L'une des conséquences est une habitude de relation et de négociation forte avec les locataires, du fait également de la mise en place à l'époque du «Conseil consultatif des locataires» (disparu depuis), regroupant des usagers représentatifs de la diversité des problèmes du parc, qui a permis d'expérimenter la concertation.

L'évolution vécue

Plus de 3 000 logements ont été réhabilités (toujours en milieu occupé) depuis le début des années 80. Quantitativement, les pratiques actuelles sont nettement insuffisantes par rapport aux besoins (50 % de ce qu'il aurait fallu faire). De plus, les réhabilitations ont surtout consisté en un rattrapage d'entretien.

La "charnière" dans les pratiques se situe en 88-89 : sur le plan technique (gestion intégrée de la réalisation des opérations, aux limites reconnues du fait de la prise en charge par les entreprises générales de la coordination sociale -aujourd'hui assurée par l'organisme-, études techniques mieux réalisées à l'amont, développement de la réflexion, pour procéder à des restructurations par exemple) ; sur le plan des méthodes de programmation grâce à l'utilisation d'outils nouveaux donnant un poids aux éléments sociaux par rapport aux avis techniques.

Le changement marquant opéré se situe dans la recherche systématique aujourd'hui, en amont des études techniques, d'une connaissance très fine de la structure familiale, économique, sociale des habitants à l'instar T. De façon complémentaire, l'apport, essentiel, par les agents de terrain de leur «vision» du groupe à traiter (tant actuelle que dans ses évolutions potentielles) est en cours de concrétisation à la SA. Ceci permet la recherche d'adéquation entre les souhaits, les contraintes et la capacité des habitants à supporter les augmentations. Ce n'est qu'après que sont définis la nature et le volume des travaux.

Si l'organisme est désormais présent auprès des locataires d'un bout à l'autre de l'opération, il manque un maillon important, celui du travail d'évaluation globale qui n'est pas encore une réalité, au delà de la réception des travaux avec les locataires.

L'organisme ne constate qu'une modification faible de la composition sociale des groupes réhabilités ; les nouveaux loyers n'amènent que très peu de ménages à partir pour des raisons économiques. Les incertitudes pesant sur l'APL et les plafonds de ressources font que l'on ne peut préjuger des possibilités futures offertes aux réhabilitations.

LES ATELIERS PACA : QUEL BILAN, QUELLES PERSPECTIVES ?

RÉTROSPECTIVE : QUATRE ANS DE RENCONTRES

En préalable

On ne peut pas manquer de rappeler le contexte de la réhabilitation en PACA, au sein duquel prennent place les ateliers ; une région qui a souvent fait l'objet d'expérimentations innovantes et connaît une richesse d'expériences importante. Mais comme « nul n'est prophète en son pays », on y trouve aussi des lacunes, comme une prise en compte très tardive des maîtrises d'oeuvre sociale par la PALULOS ou la persistance d'une "coupure" entre la réhabilitation du parc public et celle du parc privé.

Si des initiatives très intéressantes ont été prises à partir de 1977 pour la réhabilitation du bâti ancien (quartiers du Panier à Marseille, Vieux Nice, etc), on observe un faible intérêt de la part des organismes pour ce parc ancien, comme de la part de l'État qui, par exemple, n'a pas su contractualiser des financements spécifiques (ANAH et la palette de dispositifs adaptés) dans les quartiers anciens en DSU du Xème Plan, à l'instar de la PALULOS dans les quartiers périphériques. Or, ce plan intégrait dans ses objectifs d'intervenir fortement dans les sites anciens.

Un bilan des OPAH lancé en 1985 montre qu'un peu plus d'une centaine d'OPAH ont été réalisées en dix ans, touchant environ 10 000 logements bénéficiaires de subventions de l'Etat, ce qui est relativement faible (environ un million de logements susceptibles d'être concernés).

Du côté de la réhabilitation du parc social public, qui a connu l'une des premières HVS de France à Frais Vallon, la naissance du concept et de la pratique de MOS (Le Petit Séminaire), l'une des premières Régies de quartier (Les Flamants) à Marseille, deux des

premiers quartiers en DSQ (La Seyne et Marseille), une enquête prospective en 1990 révèle qu'il n'y a pas plus d'un tiers des logements qui sont réhabilités par rapport aux besoins.

Il est à noter qu'un bilan-évaluation sur 60 opérations ainsi qu'une réflexion sur le jeu des acteurs avaient été entrepris en 1987 pour analyser ces pratiques au niveau local, avant l'évaluation nationale.

Ces constats confortent l'idée que la réhabilitation est plutôt devant nous que derrière.

La mesure de l'impact des ateliers : de mars 1990 à octobre 1993

Nés du besoin de favoriser les échanges entre partenaires pour une meilleure appréhension des problèmes de la réhabilitation, les Ateliers peuvent être caractérisés par une liberté de ton, un lieu de débat sans enjeu de pouvoir, un public de professionnels diversifié.

✿ Les quatre ateliers 1990 ont permis, sous le titre générique « un site, une problématique, un organisme », la présentation d'opérations de réhabilitations urbaines importantes à Marseille (La Bégude, Frais Vallon, La Savine) et dans les Alpes Maritimes.

✿ Y a succédé, de 90 à 93, une formule alliant l'approche thématique à la confrontation d'expériences en PACA et hors de la région, autour de trois thèmes principaux: *les politiques publiques* (les outils en quartiers anciens, l'évaluation de la réhabilitation) *la politique de la ville* (le Développement Social Urbain, le désenclavement et les espaces extérieurs, l'évolution sociale en quartiers anciens), *les acteurs* (le statut des habitants, les collectivités locales).

◆ **L'analyse de la fréquentation** des 12 séances passées, réalisée à partir des listes de présence, fait apparaître que :

- L'ensemble des ateliers a rassemblé 1012 participants,
- 532 personnes différentes ont été présentes au fil des séances tenues,
- Près des 2/3 d'entre elles ont assisté une seule fois aux ateliers, moins d'1/4 à deux reprises,
- L'audience moyenne de chaque atelier s'est établie à 85 personnes, chacun des ateliers ayant connu une participation variable, globalement croissante, allant d'une quarantaine de personnes à l'origine à 160 lors du dernier atelier,
- Plus de 130 organismes, structures ou services différents ont été présents à travers leur représentants,
- 11 catégories professionnelles ont été identifiées parmi l'assistance. Trois d'entre elles ont dominé la représentation : les Bureaux d'études (25 %), les Organismes HLM (20 %), les Services de l'Etat (17%), les Collectivités locales venant ensuite (13 %),
- Tous les départements de la Région PACA ont été représentés, très inégalement, et la majorité des participants était originaire des Bouches-du-Rhône (65%).

◆ **L'enquête de satisfaction** menée par questionnaire, au taux de réponse de 13 %, soit 71 personnes, révèle :

❖ **Leurs impressions**, à savoir que s'ils ont manqué de temps, mais aussi d'information, pour participer davantage aux ateliers, ils expriment leur satisfaction :
 / quant à la place occupée par les débats, pour la majorité d'entre eux,
 / quant au principe adopté jusqu'ici pour les ateliers (un thème, des interventions illustratives, des débats), pour près des 3/4 d'entre eux, bien qu'ils ne seraient pas hostiles à des aménagements tels que des déplacements sur des sites,
 / quant à la forme des comptes rendus pour 80 %, mais qu'ils souhaitent recevoir plus rapidement,
 / quant à l'utilité des travaux des ateliers dans leur pratique professionnelle, pour la plupart.

❖ **Leurs souhaits**, qui montrent que tout en restant attachés au thème de la *réhabilitation* tel qu'il est abordé et qui n'a pas épuisé les sujets de questionnement, ils se prononcent favorablement pour un élargissement aux domaines de la *politique de la ville* pour 40 % d'entre eux, mais aussi de *l'aménagement-urbanisme* et de *la politique de l'habitat*, thèmes également souhaités avec 30 % de suffrages chacun et pour lesquels ils font des suggestions pour le contenu des futurs ateliers.

(On trouvera en annexe la liste des thèmes souhaités qui figurait dans le document d'analyse remis en séance).

LES ENJEUX FUTURS

Le panorama tracé au long de cette journée montre une évolution tant dans l'approche des processus à prendre en compte que dans la diversité des méthodes. Mais il y aurait un *décalage entre la capacité à aborder les problèmes dans leur complexité et une réalité qui a du mal à passer dans les faits*.

La réhabilitation va se poser dans les années à venir en des termes différents. Déjà les ateliers avaient amorcé un certain nombre d'orientations, au delà de l'aspect technique, sans doute est-il nécessaire d'aller plus loin

dans le champ de la réflexion, d'apporter aux rencontres des formes complémentaires de travail en commun.

La parole est donc donnée aux participants pour s'exprimer librement sur l'ensemble, avec des interrogations et des sentiments parfois contradictoires.

**Les réflexions émises, sur le fond, sur la forme
un axe, une ouverture**

☛ S'il est possible de décliner un à un dans les ateliers les divers thèmes proposés, tout en cherchant à fidéliser et ouvrir la participation, ne faut-il pas plutôt afficher un axe majeur à la démarche ? La réhabilitation se jugeant aux changements dans la réalité sociale des habitants, la clé permanente entre action, acteurs, vécu et réflexion d'ensemble sur l'insertion dans la ville passe par les «chefs de projet», qui doivent être beaucoup plus présents dans les échanges, pour éviter que l'on soit en situation de déphasage par rapport à cet axe majeur qu'est la politique de la ville.

Un devoir de clairvoyance

☛ Un regard critique peut être porté sur la "dérive" que constitue, aux yeux de certains, le passage progressif, au travers des opérations de DSU, de la réhabilitation classique (aux carences indéniables mais aussi correspondant aux attentes des locataires en terme de travaux) à un accompagnement social d'une sorte de paupérisation générale, dont tout le monde semble se satisfaire ; la démarche DSU tend à "instaurer" l'existence de quartiers périphériques en difficulté, auxquels "l'aumône sociale" viendrait remplacer "l'aumône travaux".

Une diminution des moyens, liée à la situation économique, pourrait faire craindre d'accentuer les choses en limitant les interventions au maintien de la marginalité à un seuil tolérable... La question mérite débat ici et ailleurs.

Une recherche de cohérence

☛ Les futurs ateliers devraient à l'évidence travailler sur la réflexion globale nécessaire sur les «effets en chaîne» entre ce que l'on fait sur le patrimoine ancien et sur le patrimoine HLM, pour mieux organiser la cohérence de l'action.

On retrouve là notamment le problème du peuplement, et le travail à faire sur les mouvements de population à l'intérieur d'une zone d'habitat et les effets de la réhabilitation sur ces trajectoires résidentielles. Sans oublier que la marge de manoeuvre des la puissance publique (la part "«contrôlable" en terme de politique de peuplement) par rapport au mouvement général de la population est faible, ce qui donne à réfléchir sur la

notion même de peuplement.

En tout cas, s'agissant de ce thème complexe, on a besoin d'études plus approfondies, de recherches : l'échange d'expériences ne peut pas suffire.

Une analyse des politiques

☛ Au demeurant, le besoin exprimé d'observer les incidences des politiques sectorielles les unes sur les autres n'appelle t-il pas en effet les futurs ateliers à traiter des politiques d'habitat...et de leur application, d'autant plus qu'en PACA, la réflexion globale sur l'habitat n'est pas fameuse (par exemple, quatre PLH seulement en cours d'étude...).

Un tel travail, avec ce thème pour «chapeau» des ateliers, pourrait s'envisager en séminaire de réflexion globale, éventuellement de plusieurs jours, complété par des réunions plus techniques sur des sujets pointus; réunions démultipliées localement, car les problématiques sont différentes selon les départements.

Un double enjeu

☛ La question essentielle, pour certains, n'est pas seulement d'améliorer les connaissances des participants qui, aujourd'hui -et ceci est à mettre aussi à l'actif des ateliers- «savent mieux faire» mais de faire passer les idées auprès des divers partenaires et surtout de *mettre en pratique un processus différent sur le terrain*. Au delà de l'élargissement des thèmes, naturellement souhaitable, il y a là matière à une véritable interrogation.

Pour d'autres, les ateliers sont des lieux d'endo-formation et doivent aussi le rester. Ils doivent centrer leurs échanges d'expériences sur les sujets précisément porteurs d'endo-formation. Mais ces deux objectifs - extension des sujets abordés et diffusion plus rapide des idées - ne sont pas exclusifs l'un de l'autre. Il s'agit donc de réfléchir sur les méthodes et pas seulement sur les sujets d'investigation.

Une démarche pragmatique...et de réflexion

☛ Le débat montre bien que l'on oscille entre la volonté de "faire bien" en tentant de sérier tous les

thèmes et celle d'être "efficace".

L'expérience des ateliers montre aussi que l'on ne peut échapper, si l'on veut toucher l'ensemble des professionnels, à l'idée initiale de «coller au terrain et à la réalité» en se nourrissant des expériences des uns et des autres, pour tenter d'être plus performant.

Il faut trouver le moyen de conserver cette orientation et ne pas «prendre le large trop vite» Ceci sans mésestimer les lieux de réflexion globale, nécessaires. Le dialogue avec les partenaires, organismes, élus notamment, sera d'ailleurs plus efficace si l'on aborde avec eux des points précis et concrets que si l'on engage de grands débats. D'autant que les ateliers ne doivent pas être les seuls lieux où l'on débattre, ils peuvent même aider à en créer d'autres.

Une capacité à innover

☛ L'Atelier Régional est lieu de rassemblement d'acteurs et de confrontation d'expériences ; cela peut être l'occasion pour le Groupe local marseillais de continuer des actions précises pour faire en sorte de déboucher sur un partenariat complet ; mais cela peut aussi être l'occasion pour les professionnels, à partir des réflexions de l'Atelier, de faire autre chose.

Les entreprises organisent des stages de formation quand elles souhaitent "faire passer" une démarche en leur sein. Pourquoi ne pas tenter d'utiliser, à l'échelon inter-structures, la même dynamique de passage des savoir-faire dans la pratique ? Des séminaires pédagogiques, en groupes restreints, viendraient compléter le travail en atelier avec pour objectif de chercher comment mettre en pratique : il s'agirait d'une «formation-action». (Un programme européen existe d'ailleurs dans cet esprit, sur le thème «Savoir réhabiliter des quartiers d'habitat populaires»).

D'une façon générale, il s'agit de mettre en œuvre une démarche pédagogique structurée, démultipliée selon les thèmes, et articulée avec des opérations concrètes.

Les ateliers ne peuvent apporter seuls la réponse à la question du comment diffuser les connaissances et les savoir-faire. Ne pourrait-on aussi placer ceux qui ont acquis des connaissances dans le processus même de

décision, en dehors des ateliers. A titre d'illustration, le groupe local de Marseille, qui a une capacité d'expertise forte, -et s'agissant par exemple de la question posée actuellement du suivi-évaluation des opérations dans le cadre du DSU prévu au XIème Plan pour les Bouches-duRhône-, pourrait constituer un noyau technique à l'amont des projets et au moment de la programmation puis de l'évaluation, et pas seulement à l'aval. Ce travail réalisé en amont pourrait aussi faire l'objet d'un débat au sein des ateliers, à partir d'exemples...

Le point de vue de la DAU

En préalable

Pour l'avenir des ateliers, il ne s'agit pas de choisir entre l'objectif de transformer les pratiques et celui d'étendre les sujets d'investigation, mais bien de se préoccuper des deux aspects.

Car si l'on se pose fortement la question de la mise en pratique, c'est aussi qu'il reste nombre de sujets à aborder du point de vue de la thématique. On peut l'illustrer au regard de points faibles soulevés aujourd'hui : ainsi, «tout a été dit et pourtant la pratique ne suit pas» : sans doute tout n'a-t-il pas été dit ; ainsi par exemple s'agissant de la démolition, car si «la réhabilitation-fuite en avant est derrière nous», la démolition-fuite en avant ne l'est peut-être pas.

Les propositions conjointes DHC-DAU

Elles répondent à la double préoccupation ci-dessus.

a) la transformation des pratiques

Il conviendrait de conjuguer la dynamique de l'Atelier Régional avec celle des groupes locaux de l'évaluation de la réhabilitation et autres (groupes conception et usage de l'habitat...), en tenant compte aussi de celle créée -à l'initiative de la DAU- par les séminaires régionaux et l'atelier national «Projets urbains et grands ensembles». Ces dynamiques s'alimenteraient l'une l'autre, l'Atelier régional, lieu d'échanges, accueillant

aussi le travail mené en groupes ; et le Groupe local de Marseille, au delà de l'évaluation, réfléchissant plus sur les pratiques actuelles ou à instaurer, «en temps réel». Il faut sans doute, dans la région PACA, créer d'autres groupes locaux interpartenariaux.

b) L'extension des sujets

«Démarche et processus de projet» peut effectivement constituer un fil directeur pour la poursuite des ateliers, dans la mesure où tous les aspects de l'évolution urbaine et de l'habitat peuvent être abordés dans ce concept. Le défi est aujourd'hui dans la réponse aux questions «comment arriver à faire des actions qui se pérennisent, comment arriver dans les quartiers difficiles à ne plus faire que de la gestion quotidienne de la ville, ici comme ailleurs», etc...

La proposition commune DAU-DHC donne l'intitulé «projet urbain, projet d'habitat».

Si la DAU et la DHC sont particulièrement concernées par le travail des ateliers, la DIV l'est aussi. La mise en oeuvre, à l'initiative de la Délégation, au sein du centre de ressources de l'Association pour une «Fondation des villes et territoires méditerranéens» d'un département régional «Politique de la Ville» ouvre des perspectives nouvelles.

Le débat est déjà amorcé en région Rhône-Alpes d'une connexion forte entre l'Atelier Régional et le centre de ressources qui vient d'y être créé.

De nouveaux gisements d'information

Rappelons que l'objectif de l'Association est de doter la façade méditerranéenne française d'un centre de ressources sur l'étude, l'aménagement, la gestion des villes et des territoires à vocation régionale et méditerranéenne et de structurer autour de ce centre un réseau permanent d'échanges ; les objectifs comprennent notamment le décloisonnement des approches sur la ville et la jonction entre recherche et pratique par des initiatives, en cours de préfiguration.

Ce centre de ressources à venir peut constituer un outil au service notamment des ateliers qu'il s'agisse, en

amont, de rassembler de la documentation ou des hommes-ressources et, en aval, de diffuser largement des travaux synthétiques.

Par son canal peut être envisagée une plus grande ouverture des ateliers sur des réseaux de chercheurs. Une synergie avec les ateliers de la région Languedoc-Roussillon pourrait être recherchée aussi à l'occasion.

En conclusion : Les ateliers continuent

En guise de synthèse

Des pistes proposées, on retiendra quelques thèmes de questionnement :

- Approche urbaine de la réhabilitation, la liaison entre les deux termes «de la réhabilitation du logement à l'urbanisme»,
- Relation entre réhabilitation et politique de la ville, tant on sait que l'on ne peut plus concevoir une réhabilitation à l'intérieur d'un quartier seulement,
- Réhabilitation et politique de peuplement : pour qui réhabilite-t-on, qui va venir, qui va partir et où ?
- Pouvoir de décision ; quid du décalage entre les analyses et propositions que l'on peut faire et la généralisation à l'échelle locale ou nationale.

Des débats sur les ateliers, on relèvera succinctement des orientations :

- ▶ La nécessité de rester concret et efficace, proche des questions que se posent les praticiens ; mais aussi prendre garde à bien donner sa place à l'approche globale, plus que jamais nécessaire, sauf à perdre de la richesse dans les pratiques et les débats ; être concret n'oblige pas à "saucissonner" les problèmes : la vie est complexité.
- ▶ En même temps, la nécessité de se situer en amont, par une préparation de terrain plus proche des réalités par des méthodes appropriées et, en aval, "faire passer

le message" à d'autres.

De fait les Ateliers constituent un moment fort dans un processus plus vaste de requalification collective à l'échelle de la région.

Les impressions de la DRE

* Le travail accompli, en commun, est positif. La technicité dégagée doit servir l'opérationnel et singulièrement la réhabilitation des sites les plus lourds prévus au XIème Plan.

* Les dimensions d'échanges, de lien avec la recherche, d'ouverture sur le monde de la sociologie, etc, qui ont fortement enrichi les relations doivent être précieusement conservées.

* Peut-être doit-on envisager de «monter la barre» plus haut encore. Faire que les rencontres soient l'occasion de bilans, de synthèses, d'évaluation, de réflexion sur la conduite générale des politiques; qu'elles soient plus proches de l'interrogation des chercheurs, permettent de poser les questions au bon niveau, pour être retraitées ensuite au niveau plus pratique et relayées par les groupes régionaux qui sont en contact direct avec

l'opérationnalité.

C'est au Comité de pilotage et aux experts qui l'assistent de débattre et de valider les orientations qui seront prises.

Il émet d'ores et déjà le souhait que les départements de PACA travaillent à instaurer, à l'instar de ce qui a pu se faire à Marseille et éventuellement avec son appui, des lieux d'échanges à vocation opérationnelle qui permettront d'enrichir les débats au niveau régional.

La prochaine rencontre de l'Atelier Régional aura lieu le **mardi 29 mars 1994** à Marseille (Centre Méditerranéen du Commerce International - CMCI); le thème en sera "**Maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'oeuvre urbaine ; leurs évolutions récentes et leurs nouveaux rapports**".