



ATELIER 29

CONSTRUCTION – DEMOLITION : STRATEGIE PATRIMONIALE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

10 FEVRIER 2000

COMPTE-RENDU



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 : shcpv.drepaca@equipement.gouv.fr



CONSTRUCTION / DEMOLITION : STRATEGIE PATRIMONIAL ET RENOUVELLEMENT URBAIN

10 février 2000

Après la démolition spectacle, la démolition sujet tabou, la démolition échec de la réhabilitation, la démolition alibi, nous sommes passés par la démolition-reconstruction, puis par la reconstruction-démolition et maintenant tous les messages officiels intègrent la démolition sous le vocable de « renouvellement urbain ». Est-ce un avatar de la rénovation urbaine ? ou est-ce une nouvelle façon d'aborder la requalification d'un territoire de manière à ce que les habitants se retrouvent plein d'urbanité et aient envie de rester dans un cadre et une vie sociale renouvelée ? Ce nouveau concept ne serait-il pas une autre façon d'intervenir sur la Ville en privilégiant la concertation entre les différents acteurs à différents niveaux : agglomération, ville, quartier, et notamment entre logeurs comme à Vaulx-en-Velin pour améliorer une gestion au plus près des habitants et permettre à la fois une restructuration de l'espace, mais aussi une qualité de services, de vie sociale, culturelle et de loisirs enviables.

Le renouvellement urbain est une entreprise de longue haleine et il ne suffit pas de reconstruire tout en démolissant sur un quartier pour ne pas ressentir des effets pervers, par exemple sur la mobilité des habitants et sur le reste de la ville comme nous le verrons dans le cas de Port de Bouc. Il est évident que ce renouvellement urbain ne peut se faire sans une volonté politique des équipes municipales qui s'inscrit dans un projet qui demande une maturation sur le moyen et long terme, avec une vision patrimoniale qui ne s'arrête pas au domaine bâti.

Animée par Philippe Oliviero, de l'association régionale HLM Provence Alpes Côte d'Azur Corse et Philippe Méjean enseignant à l'Institut d'Aménagement Régional d'Aix-en-Provence pour la table ronde finale, la journée s'est organisée autour du programme suivant, enrichie par des débats avec l'assistance :

Introduction par Philippe Oliviero.

La problématique de la construction-démolition dans une stratégie patrimoniale et de « renouvellement urbain » par Alain Fourest (consultant).

Le « renouvellement urbain et le projet », le point de vue du concepteur Bernard Paris (architecte urbaniste).

Le cas de Port-de-Bouc, Monsieur Vaxes (maire de Port de Bouc, membre du CIV), Martine Lahondes (OPAC Sud), Yves Grenier (LOGIREM), Jean-François Cerruti (Chef de Projet Port-de-Bouc).

Le cas de Vaulx-en-Verin, Emmanuelle Sibue (chef de projet Ville de Vaulx-en-Verin), Christine Cecchini (chef de projet COURLY), Dominique Mouillaux (DDE du Rhône).

Table ronde animée par Philippe Méjean (enseignant IAR) avec Nancy Chenu (DIV), Marc Beal-Raynaldi (DGUIHC), Dominique Lienhard (CDC Région PACA), Philippe Oliviero (UR HLM PACA Corse).



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

Introduction

La construction-démolition est un sujet complexe, il a donné lieu à de nombreux débats au sein du comité de pilotage, lors de sa préparation.

Le titre de l'atelier centre délibérément le problème sur les tensions qui peuvent résulter des motivations forcément différentes des acteurs concernés :

- Bailleurs et leur stratégie patrimoniale
- Collectivités locales, Etat et leur projet de renouvellement urbain.

Pour aborder ce projet complexe la problématique sera décryptée par le double éclairage de professionnels. Une approche socio-urbaine d'Alain Fourest, une approche urbanistique et architecturale de Bernard Paris. Une grille de lecture en sera déduite, puis appliquée à deux expériences : l'une à Port-de-Bouc, l'autre à Vaulx-en-Velin.

Enfin, après une relation de l'expérience de Vaulx-en-Velin, une table ronde permettra de recueillir les points de vue des institutionnels du mouvement HLM, de la DIV, de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Renouveler la ville, ce n'est pas nouveau et il y a du pain sur la planche

Décidément, réhabiliter, restaurer, requalifier, réaménager, tous ces «Re» nous tirent en arrière vers l'image d'une ville un peu historique, peut-être un peu mythique. N'est-ce pas le signe d'une difficulté à se projeter dans l'avenir ? Faisons en sorte que le «renouvellement urbain» ne tombe pas dans ce piège !

Démolition et renouvellement urbain ne sont pas des idées neuves

Il y a 15 ans déjà, Roland Castro parlait d'en finir avec les grands ensembles. La fédération du bâtiment préconisait en 1981 la démolition de 500 logements. Si cette idée est apparue comme saugrenue, dangereuse et même néfaste à l'équipe Dubedout, les démolitions ont bien commencé dans les quinze dernières années. La notion de projet urbain intégrait au delà de la réhabilitation PALULOS, un travail de restructuration pour le bâti, sur les espaces extérieurs qui dépassait une simple remise en état.

Dès 1969 le projet du Tonkin à Villeurbanne a consisté à raser une zone pavillonnaire et de délaisser pour y édifier plusieurs milliers de logements modernes. Il s'agissait déjà de renouveler la ville sur la ville. Les R.H.I. c'est aussi du renouvellement urbain.

Nous ne sommes donc pas devant un concept original. Nous sommes dans la logique d'un processus d'intervention sur le domaine urbain, avec la volonté de franchir une étape supplémentaire.

Quant aux démolitions, elles ont bel et bien commencé, souvent dans l'ambiguïté, et depuis longtemps : à Chambéry, la Courneuve, les Minguettes, Marseille... et ceci malgré les réticences manifestes d'un peu tout le monde !

La démolition de bâtiments conçus avec le concept moderne de l'après-guerre fait partie d'un processus de requalification urbaine en divers lieux. Grande-Synthe banlieue de Dunkerque, par exemple, a érigé cette solution en politique systématique, et ceci sans faire de vague. Ailleurs des démolitions, notamment les tours des Minguettes, sont réalisées sans autorisation officielle, le Préfet étant mis devant le fait accompli.

Les craintes gouvernementales en la matière restent en partie justifiées. Elles sont triples :

- la première est de caractère financier ; devant le coût, difficile à maîtriser, de telles opérations qui

peuvent par ailleurs être analysées comme un constat d'échec et constituent une charge pour la collectivité nationale,

- démolir des logements qui en apparence correspondent à peu près aux normes d'habitabilité et en tous cas supérieures à celles d'une partie du patrimoine ancien, apparaît comme contradictoire avec le droit au logement, non encore satisfait, pour l'ensemble de la population,
- l'existence de SDF, les actions de l'Abbé Pierre, rendent l'opinion publique très sensible à cette contradiction et pose alors un véritable problème politique.

Ces réticences ont amené les pouvoirs publics à fixer de nombreuses conditions à tout acte de démolition, devenu de la sorte autorisé, quoique de façon ambiguë. Depuis quelques temps les responsables, locaux ou nationaux dans leur ensemble, sont en train d'admettre qu'il n'est pas honteux de démolir, qu'il peut s'agir d'un outil de requalification urbaine dynamique permettant de répondre à certaines urgences.

Il est nécessaire d'arriver progressivement à une vision plus collective de ces opérations, leur assignant de véritables garanties sur des objectifs clarifiés, de telle sorte que soient évitées, en ce domaine, des réactions négatives d'une opinion publique restant fragilisée.

L'état actuel des différents points de vue

L'Etat est prêt à accepter certaines démolitions comme inéluctables.

Les textes et circulaires publics, le projet de loi en préparation dénotent les ambitions de l'Etat et les objectifs poursuivis.

Le paragraphe «**solidarité et partage**» de la circulaire d'octobre, précise qu'il «s'agit moins de lutter contre l'étalement que contre l'éclatement urbain». Conforter les liens propres aux fonctions d'échange et de brassage pour assurer la mixité sociale dans des villes plus sûres à

Renouveler la ville, ce n'est pas nouveau et il y a du pain sur la planche

toutes les échelles urbaines - quartier, communes, agglomération - telle est l'ambition du «renouvellement urbain».

La DIV parle dans son dossier, distribué à la rencontre de Vaulx-en-Velin du 9 décembre 1999, de «traiter les causes socio-économiques de la marginalisation des quartiers en difficulté et de manière simultanée, de transformer leur image et donc leur statut au sein de l'agglomération». On constate en effet que depuis 20 ans et plus, des séries d'intervention ont été déployées dans nombre de lieux, sans grand résultat. Cet acharnement «thérapeutique» n'a plus d'effet. Les habitants s'en vont, les organismes HLM baissent les bras, les élus s'interrogent. La démolition-reconstruction, apparaît ainsi aujourd'hui comme une démarche indispensable.

Les HLM veulent adapter leur patrimoine.

Le renouvellement urbain permet d'engager l'adaptation du patrimoine et l'évolution de produits devenus obsolètes. Une partie de la relance de la production neuve passera par cette voie.

La Caisse des dépôts et consignations souhaite mobiliser acteurs publics et privés. Elle veut «contribuer au renouvellement de l'approche du développement urbain par la recherche d'une dynamique entre secteur public et partenaire privé». Il va de soi que, pour elle, il s'agit aussi de sécuriser et de diversifier l'emploi des fonds d'épargne.

Des élus à rassurer

Le point de vue des élus est extrêmement diversifié. Ils voient encore mal comment maîtriser un processus de ce type, comment l'expliquer correctement à une population et comment faire face financièrement. Inquiets, ils attendent de nous certains éclairages et une vision un peu cohérente, qui puissent les rassurer.

Le «temps» du renouvellement n'est pas celui des habitants.

La population, de la même manière est partagée. Ce qui l'interpelle c'est surtout la durée, une dizaine d'années au minimum, pour de telles opérations. Comment vivre cette longue transition ? Il est clair qu'il faut travailler sur : comment expliquer, comment débattre, comment gérer dans la durée et donc comment répondre aux attentes.

Questionnement préalable pour engager un tel processus

Renouveler, démolir, reconstruire, quelle est l'amélioration apportée à la population en terme de service, d'habitat, d'environnement urbain, de transport en un mot de bien être social ?

Comment situer une opération de démolition renouvellement/reconstruction dans un contexte du marché du logement local ? Une intervention de ce type là, conduit à des modifications de l'offre et de la demande, à des transferts de population. Une opération de ce genre ne peut se concevoir que dans une réflexion un peu stratégique à l'échelle de l'agglomération.

Comment travailler avec au moins 4 partenaires. Il est impensable aujourd'hui d'engager un processus de cette importance en terme financier, de délai, de durée sans partenariat dont les habitants ne soient pas exclus.

Comment, enfin, rassembler la capacité de compétence, d'expertise, d'ingénierie, d'analyses, les moyens intellectuels et financier, qui de tous temps ont été en deçà de ce qui serait nécessaire pour reconstruire la ville ? On a mis autrefois le paquet au profit des villes nouvelles. Agir sur le construit avec des habitants en place c'est extrêmement plus difficile ! Il y faut beaucoup de professionnels dans de nombreuses disciplines. C'est compliqué mais passionnant.

La « révolution » des problèmes urbains

Les conditions du renouvellement urbain ont bien changé au cours de l'histoire. Jusqu'au 18/19^e siècle la ville s'est toujours faite « sur elle-même » ; corsetée qu'elle était dans ses remparts. Sa densité était très forte mais elle ne cessait de vivre, de respirer, de se transformer. Puis fin 19^e siècle les remparts devenus inutiles ont explosé et la ville s'est répandue au-delà. Cette facilité, comme souvent, s'est soldée par l'anarchie, celle de morceaux de ville collés les uns aux autres sans beaucoup de réflexion au niveau de la composition urbaine.

Aujourd'hui les villes se sont progressivement remplies et l'on pose à nouveau la question de refaire la ville sur elle-même. Le problème est non seulement celui des grands ensembles mais aussi celui des grandes entités militaires, des friches industrielles. On peut à juste titre parler aujourd'hui de friches d'habitat. Ce qui différencie notre approche de celle des siècles antérieurs tient à la disparition de certaines contraintes, militaires, de protection de la ville, qui conduisent à des schémas souvent très précis. En revanche les ambitions actuelles sont beaucoup plus complexes : travail en concertation avec les habitants, démocratie, écologie, la loi du marché. La somme des paramètres à prendre en compte augmente. Les organigrammes d'approche à mettre en place aussi. Saurons-nous, pourrions-nous le faire ?

La vacance, moteur de la démolition

Le phénomène de la vacance, produit chez les responsables politiques et les gestionnaires un sentiment d'urgence, devant une situation jugée intolérable. Il faut trouver des solutions très vite, ce qui peut amener des propositions totalement aberrantes, dont la démolition d'ensembles très importants sans savoir faire quoi à la place. A Lyon on a étudié par exemple la démolition de 2000 logements sur les 9000 sur plusieurs quartiers. Il y a aussi des problèmes qui se posent à des échelles non pas de l'îlot ou du quartier mais plutôt de la ville. Certes les grands ensembles souffrent de nombre d'handicaps que l'on connaît bien mais présentent des particularités et des atouts qui ne doivent pas être négligés.

Des projets à la carte

Chaque problème urbain mérite une réponse adaptée, originale. Il est essentiel d'en prendre conscience. Il n'y a pas de démarche toute faite. Une analyse approfondie de l'histoire du quartier doit faciliter la découverte des méthodes qui devront être appliquées pour réussir sa mutation.

Les habitants acteurs, oui, mais !

Enfin exigence évidente : on ne peut pas faire des projets de ce type contre les habitants. Mais en faire des acteurs forts de la mutation est un problème difficile qui exige la mise en place de règles du jeu. Après avoir abandonné les habitants pendant des décennies on ne peut, tout d'un coup, leur donner l'impression qu'ils ont tout le pouvoir ! La

responsabilité de tous les acteurs, État, logeurs, collectivités, doit être explicite et reconnue, en même temps que sont précisés les modes d'intervention des habitants. Là encore une adaptation des méthodes à la réalité locale est indispensable.

Mettre en place des organisations, des méthodes, des financements spécifiques

On ne peut continuer à penser que les maîtres d'ouvrages sociaux ont pour objectif de faire la ville ; en particulier les problèmes de limites de propriété foncière ne doivent pas être occultés si l'on veut agir à l'échelle convenable sur le tissu urbain préexistant. C'est une donnée fondamentale pour préparer les évolutions futures à moyen et long terme.

Les méthodes d'intervention des urbanistes, architectes, paysagistes - concours anonymes, marché de définition et passage direct au contrat de maîtrise d'œuvre - , ne sont plus adaptées aux problèmes posés. Ceux-ci ne peuvent être abordés dans l'urgence et ils requièrent une certaine stabilité des équipes. Paradoxalement, les maîtres d'œuvre privés deviennent souvent la mémoire des opérations après 2 à 3 années de travail sur le terrain, pendant lesquelles les mutations dans les administrations se sont multipliées.

Après ces observations préliminaires, Bernard PARIS présente avec des diapos quelques exemples d'opérations qui se sont déroulées depuis 1985 avec son concours. On ne pourra retenir ici que son avis sur les causes des échecs qu'il a essuyés ou des succès qu'il a obtenus, à défaut de les voir nous retranscrivons l'essentiel de ses commentaires :

- Deux photos extraites d'une publication à la suite de la réalisation de l'opération de Bron - Parilly

La « révolution » des problèmes urbains

dans la région lyonnaise. Ces opérations (barres HLM) ont été porteuses d'espoir. C'est la période du mouvement hygiéniste qui fait passer les habitants de logements insalubres à des logements munis d'un certain confort. A gauche, je respire, tu respirez, etc. à droite les enfants : ils profitent. On oublie souvent que les opérations ont été réalisées dans des contextes d'environnement urbain qui a fortement changé et qui contribuent de manière très importante à rendre la situation très difficile.

- On est toujours dans le même quartier, à Bron - Parilly. On voit très bien les boulevards urbains qu'il y avait le long de cette opération et aujourd'hui les tranchées qui correspondent d'une part à l'autoroute A 43 en direction de Grenoble et d'autre part au périphérique avec 12 ou 14 voies qui mettent un certain nombre de ces bâtiments dans des situations d'enfer au niveau acoustique, mais là ce n'est pas une mauvaise réponse urbanistique qui a été donnée par les gens qui ont conçu ces opérations à l'époque, ce sont les travaux d'infrastructure qui ont suivi les opérations qui sont fautives.
- Echec à Marseille Fontvert où 300 logements sur 800 ont été démolis le long de la L2, mettant les logements restants en présence et du bruit et du mistral. Alors qu'il eut été possible de leur donner de nouvelles fonctions de locaux d'activité pour des très petite entreprises à un prix du m² défiant toute concurrence. Raison de l'échec de ce projet : une intervention tardive et un positionnement administratif aberrant, parce que le bâtiment avait obtenu 2 ans auparavant un permis de démolir pour réaliser une voie dont le projet a été abandonné ! A terme les logements restants, qui subissent de plein fouet le bruit de la L2, sont condamnés à disparaître.
- A Marseille la restauration de la Halle Puget devait s'accompagner d'une fonction culturelle sous une forme architecturale démontable en verre et métal respectant la dimension historique de la Halle. Une association de défense du «nouveau» monument historique a empêché cette réalisation. Pour faire la ville sur la ville, il faut réunir de la volonté, de la force et de l'intelligence.
- 5. Sur la presqu'île de Thau (Sète), les voitures passent à l'intérieur de blocs de logements qui font caisse résonance. Le projet proposé qui visait à mettre fin à cette nuisance a été approuvé à l'unanimité lors du concours par des élus de la majorité et de l'opposition. Il n'a pu être réalisé, bloqué par un conseiller général de l'opposition à la municipalité qui habitait dans l'opération.

- A Montélimar on a réussi à conserver une tour qui était centrale par rapport à l'opération, en opérant un transfert d'usage.
- Dans la ville de Bron, on a été conduit à une solution débile et coûteuse consistant à réunir en duplex les 3^e et 4^e étages d'un bâtiment, qui ne pouvait justifier la construction d'un ascenseur pour 4 logements, alors même que les logements démolis par ailleurs au 4^e étage n'en bénéficiaient pas initialement ! En revanche les espaces extérieurs réalisés sont d'une certaine qualité et la composition urbaine constitue une réussite après 12 ans de travail. Quand même une difficulté pour terminer, c'est-à-dire que les gens ont changé, la motivation n'est plus la même, on ne pense pas qu'on ait encore forcément besoin d'architectes, d'urbanistes ou de paysagistes, et c'est très difficile d'essayer de faire en sorte que la cohérence finale existe au bout du projet.
- A Vallauris ce n'est pas un quartier de banlieue, c'est un quartier dans la ville mais qui est complètement coupé physiquement et qu'il faut essayer d'arriver à recoudre par rapport au tissu urbain, à alléger au niveau du nombre de logements. S'agissant de familles difficiles dont personne ne veut sur la commune, la recomposition urbaine a dû être faite strictement sur le site lui-même, ce qui était très compliqué.
- A Givors on est en présence à la fois d'un site historique en grande difficulté et d'une opération de logements sociaux très connue, les Etoiles de Renaudie. Cette rencontre montre bien que le problème qui se pose aujourd'hui n'est pas forcément un problème de grand ensemble mais celui de la mutation d'une ville par elle-même d'une manière globale.

DEBAT

Le débat permet d'insister sur la nécessité :

De renforcer les moyens, notamment financiers, de ne pas les disperser dans de multiples opérations, d'éviter le saupoudrage en impliquant les Conseils Généraux et Régionaux à côté de l'Etat.

De comprendre que tout projet peut être remis en cause le lendemain, qu'il faut réajuster le tir constamment et aussi procéder à une amélioration en continue du patrimoine. Il faut avoir présent à l'esprit qu'au départ les problèmes sont presque toujours mal posés avec pour conséquence la nécessité de déroger au règlement de concours et alors de prendre le risque de répondre hors concours.

La « révolution » des problèmes urbains

D'assortir le renouvellement urbain de mesures nouvelles capables de faire plier les intérêts très privés ou très corporatistes, de permettre à l'intérêt public de gagner les conflits inéluctables. Pourquoi ne pas recourir à la DUP pour ces opérations ? La dimension enquête publique étant par ailleurs une mesure très démocratique.

Que la première réhabilitation qu'il faut faire, c'est la relation humaine avec les habitants parce qu'ils ont été trop mis de côté, trop abandonnés et une fois qu'ils se sont exprimés de laisser le temps aux habitants concernés, de « cracher leur venin » puis de leur faire admettre que ce projet doit être construit aussi avec d'autres pour satisfaire d'autres objectifs que la seule amélioration du logement...

Port-de-Bouc : une stratégie globale du développement

Un travail de longue haleine

Le maire de Port de Bouc, Michel VAXES refait l'historique de l'évolution de sa commune constituée à la fin du 19^e siècle autour d'activités industrielles et confrontée depuis les années 70 à de graves difficultés liées aux mutations économiques : fermeture des chantiers navals, création de la Zone Industrielle de Fos amenant son flot d'habitants à accueillir dans des logements sociaux alors que la ville perd sa population de cadres et de techniciens.

Il a fallu mettre en œuvre une stratégie de développement fondée sur trois priorités :

- Opérer la mutation économique par la mise en valeur de son potentiel maritime (services portuaires, pêche professionnelle et loisirs)
- Restructurer son tissu urbain par l'aménagement de la friche des chantiers navals, la rénovation du centre ancien et la réhabilitation des quartiers dégradés de logements sociaux et reconstituer ainsi un noyau urbain doté d'une nouvelle centralité et des espaces publics requalifiés, porteur d'une nouvelle image de la ville.
- Développer une politique d'accompagnement social portant sur l'éducation, la formation, la culture et le sport, en soutenant activement le mouvement associatif local, qui a, et continue de jouer un rôle essentiel dans la confection du tissu social et pour l'implication des habitants.
- Prendre en compte pour ce faire, les caractéristiques sociologiques propres à Port de Bouc qui accueille des populations issues de tout le bassin méditerranéen : Italiens, Espagnols, Turcs, Grecs, Maghrébins !

Cette stratégie devait s'inscrire dans un territoire beaucoup plus large, ce qui a orienté l'action vers l'intercommunalité. Pour s'assurer d'un diagnostic, d'une orientation de développement qui soient partagés, il faut travailler ensemble sur les contenus en laissant de côté les préoccupations de prise de pouvoir.

Du renouvellement urbain à une stratégie patrimoniale

La présentation de l'opération des « Aigues Douces » avec ses écrêtements de tours, de démolitions de bâtiments et aussi de constructions nouvelles est l'occasion de préciser :

- Qu'effectivement la vacance est souvent l'élément déclenchant d'une opération de restructuration mais que ceci n'empêche aucunement de se poser des questions de renouvellement urbain très approfondies ,
- Que le meilleur gage de réussite tient à l'engagement des partenaires, à leur persévérance tenace ;
- Que « d'accrocher » les habitants à un changement de vie ne peut s'obtenir qu'à partir d'un dialogue concret portant sur un projet précis, même si celui-ci doit être remanié, rediscuté ;
- Que la réussite se mesure dans le temps par le retour d'un quartier au droit commun avec une gestion urbaine de proximité classique ;
- Que les investissements réalisés ne vont pas durer ad vitam eternam et qu'il faudra bien un jour défaire et refaire à nouveau.
- Et qu'enfin la réflexion doit s'élargir au delà de la ville certes, mais aussi s'élaborer avec les autres propriétaires bailleurs.

Au delà de ces constats, le gestionnaire doit se poser la question du passage, en terme de capitalisation du savoir-faire, d'une opération de renouvellement urbain à une stratégie patrimoniale.

Quelques outils et des pratiques peuvent y aider

Constitution d'un «observatoire d'alerte» qui permette de déceler le plus tôt possible l'existence d'une situation de non attractivité d'un groupe de logements.

Travail prospectif pour répondre mieux aux attentes des habitants et des futurs clients, qu'il s'agisse du produit habitat, ou de la destination d'une cité au sein du quartier ou de la ville.

Travail en commun avec les autres bailleurs pour éviter les phénomènes de vases communicants.

Se situer dans le droit fil de la stratégie de la collectivité qui doit être leader en la matière.

Envisager les interactions de toute action avec et sur le patrimoine des communes avoisinantes. Travailler donc dans le cadre d'un contrat d'agglomération.

Port-de-Bouc : une stratégie globale du développement

Opération les Comtes (Logirem) : une réussite sociologique ?

Une longue histoire

Les Comtes ont été construits en 1969 pour reloger notamment les habitants d'un bidonville, selon les normes de l'époque : bâtiments de grande hauteur de R + 9 à R + 14 et une proportion importante de grands logements = 139 T4 - 18 T5 - 11 T6. Au total 604 logements.

En 1985, le nombre d'occupants étant tombé à 400, les techniciens ou techniciens supérieurs avaient quitté Port de Bouc à la suite de la désindustrialisation. Seuls restaient les anciens du bidonville. Deux tours sont détruites, soit 104 logements ; pour l'essentiel des logements de 3 et 4 pièces. Difficile dans ces conditions d'attirer de nouveaux locataires.

Le phénomène de la vacance se poursuit.

En 1994, après une réhabilitation technique des logements et un regroupement des anciens du bidonville dans certains bâtiments, le maire est sollicité pour que soient démolies deux bâtiments vides ; celui-ci, fort heureusement, refuse. Si bien que Logirem est obligé de mettre sur pied une nouvelle stratégie patrimoniale afin d'attirer de nouveaux locataires dans les 210 logements vacants à cette époque.

Du refus du maire de démolir, à une file d'attente de nouveaux locataires !

Le marché est exploré, le recensement de 1990 est analysé. On s'aperçoit que la population âgée de plus de 50 ans est à Port de Bouc, plus forte qu'ailleurs en moyenne. Une enquête est lancée la concernant. Ces «vétérans» juniors», jeunes « pré retraités » ont des besoins précis : certains services de proximité, un souci de sécurité, des espaces piétonniers et de promenade, des jardins.

Un nouveau plan masse est étudié comportant un jardin belvédère grâce au canal de Caronte. La voiture est exclue du quartier, des services de convivialité créés, les bâtiments vides réhabilités.

Résultats : bien que le marché du logement soit affaibli à Port-de-Bouc, les nouveaux logements sont réservés 3 mois avant leur livraison ! le positionnement envisagé se réalise. Près de 40 % des familles relogées font partie de la cible de clientèle

et, fait étonnant, 36 % des ménages viennent d'ailleurs. Il s'agit, pour 86 %, de personnes ayant des revenus supérieurs à 5.000 F, voire 10.000 F par foyer.

DEBAT

Où il est question d'échelles

Echelle de temps, à travers les durées d'amortissement.

On est passé de 65 ans à 33 ans et en fait on travaille dans une perspective d'une quinzaine d'années, parce que tout est en mouvement.

Echelle territoriale. Il est vrai que le quartier est un cadre trop étroit que nombre de problèmes ne peuvent trouver des éléments de solution qu'au niveau communal, voire intercommunal, voire hexagonal, voire européen. La géométrie des périmètres varie suivant le sujet traité, la question posée. La loi en préparation prévoit des schémas territoriaux de compétence qui devront s'appuyer sur un diagnostic. Quelle part sera-t-il faite aux besoins de populations dans ce diagnostic ? Dans quel projet d'aménagement s'inscriront-ils ? A quel niveau territorial ?

Il serait souhaitable que l'on envisage celui de l'aire métropolitaine marseillaise.

En tout cas, à **l'échelle d'une commune** comme Port-de-Bouc, il est souhaitable de gommer progressivement les limites étroites des différents quartiers en rénovation, d'articuler chacun et de promouvoir un schéma d'organisation urbaine global mis en œuvre conjointement par l'ensemble des promoteurs sous l'autorité du maire.

Ce souci est permanent et se lit dans les modifications de liaisons : transformation en voie urbaine de la R.N. 56 - contournement de la ville par le prolongement de l'autoroute A55 - ouverture des quartiers par le centre ville. Ce souci sous-tend un objectif plus ambitieux : faire reconnaître Port de Bouc comme une ville touristique ayant des liens privilégiés avec la mer.

Echelle du marché du logement qui est celle d'une aire assez vaste. Une étude associant DDE, caisse des dépôts, Conseils Régional et général - Villes d'Aix et de Marseille - va décrypter ce qui se

Port-de-Bouc : une stratégie globale du développement

passé en un an sur l'ensemble de l'aire métropolitaine marseillaise, élargie aux départements voisins. Il s'agit de décoder les migrations, le rôle du locatif privé, la captivité, le vieillissement, l'ouverture des territoires, le fonctionnement des marchés locaux du logement.

La participation des habitants : une routine !

La concertation «alibi» est terminée. On est entré dans une phase où le locataire, citoyen, est coproducteur de son quartier.

Aux Aigues Douces : le processus de participation a débuté dans les années 80 dès avant la réhabilitation. Un véritable collectif de réflexion, s'appuyant sur le centre social s'est constitué. Il regroupe l'association des locataires, des travailleurs sociaux, l'école, le bailleur, la mission locale ANPE et bien sûr les élus.

Il a été demandé aux enfants d'imaginer leur quartier. Les familles, par ce biais, se sont trouvées concernées. Les enjeux ont été mieux compris et les débats ont permis de gérer la légitime impatience des habitants.

La fin de la réhabilitation n'a pas mis fin au collectif. Celui-ci est aujourd'hui reconnu pour aborder les problèmes de gestion au quotidien. Des habitants qui ne font pas partie de l'association des locataires, y participent de plus en plus.

Aux Amarantes : un collectif s'est mis en place avec le CIL avant même la phase d'étude de la réhabilitation, ce qui montre à quel point l'idée de la participation des habitants s'est maintenant imposée. Ce collectif prend en charge globalement le problème du cadre de vie avec des commissions famille, école et s'implique dans la question de l'insertion des jeunes dans les futurs chantiers.

Une nouvelle démocratie de proximité est en train de naître. Pourra-t-elle demain dépasser le cadre du quartier et concerner les projets à l'échelle de la ville ?

Les 55 communes qui forment la communauté urbaine de Lyon (COURLY) de 1 167 000 habitants. Globalement c'est une situation qui évolue positivement entre les 2 recensements. Progression de la population en moyenne annuelle de +0.6% sur l'ensemble de la communauté avec des évolutions différentes selon le territoire. La population dans les villes et communes centre de Lyon et Villeurbanne a progressé : + 30 000 habitants, alors que les populations diminuaient dans la première couronne Est de l'agglomération dans laquelle se situe Vaulx-en-Velin et la plupart des territoires sensibles de l'agglomération lyonnaise.

C'est en particulier le cas à Vaulx-en-Velin où la vacance progresse. On a actuellement 16,2 % de logements vacants, soit un millier sur les 6 000 du territoire du GPU.

Le GPU se situe sur le périmètre de l'ex ZUP, il intègre l'opération centre ville qui existait déjà sous la forme d'une ZAC. Ont été mis en quartiers prioritaires un quartier de copropriété situé à proximité et les quartiers Est.

Un nouveau centre habité !

Au centre il s'agit d'une opération très lourde de renouvellement urbain, avec démolition d'une galerie commerçante et reconstruction d'un centre, de toutes pièces.

Le « nouveau » centre était vide d'habitants. Il rassemblait les équipements majeurs d'une commune : hôtel de ville, poste, centre culturel, gymnase, centre commercial et en l'occurrence les écoles d'architecture et des ITPE. Si, galerie commerçante exceptée, ces équipements ont été conservés, ils ont été remis en situation. Des îlots avec des commerces sur rue et des espaces publics ont été créés avec des logements sociaux collectifs et en accession, produits par des bailleurs sociaux dont 3 OPAC et des sociétés anonymes.

A l'Est : création de résidences

A l'Est, le quartier est géré par 7 bailleurs différents. Il était desservi par des impasses, entouré d'immenses dalles de parking semi enterrées, et coupé des axes extérieurs par des murs hauts de 1,30 m.. Il a fallu faire un projet global de restructuration : hiérarchiser les espaces, attribuer des espaces privatifs aux différentes résidences, désenclaver certains groupes, mailler l'ensemble, assurer l'ouverture du quartier sur le centre ville, intervenir - notamment dans la zone franche - en frange et enfin ramener des équipements ; un collège a été construit. Une série de petits dossiers, mis bout à bout, ont ainsi permis de recréer une vie urbaine et d'ouvrir le quartier sur l'extérieur.

Ce travail a été mené en concertation avec les «habitants relais», c'est-à-dire avec ceux des habitants qui s'investissent dans le secteur associatif

qui sont toujours disponibles et par les chefs d'agence des bailleurs qui vivent au contact du terrain.

Des démolitions sans a priori

La démolition, quant à elle, s'est imposée comme une nécessité qui découlait logiquement du projet urbain et social, sans a priori. Il a bien fallu démolir quelques «allées¹» pour relier les tissus urbain et désenclaver, casser de grands blocs trop uniformes pour réduire la taille des résidences, se donner une marge de manoeuvre pour créer une nouvelle image. Au début il y a eu beaucoup de résistances d'abord de la part du bailleur et ensuite de l'Etat, mais le critère insertion dans le projet a enlevé la décision. Ainsi les démolitions n'ont pas été décidées en fonction de la seule vacance, mais aussi des besoins propres du projet de renouvellement urbain.

Le dispositif GPU

Le rôle de la ville a été, en l'occurrence, très moteur, dans le cadre du dispositif GPU qui associe dans son instance technique : l'Etat, la Courly, la ville, le département et la région.

Un comité de pilotage présidé par le préfet et réunissant les élus des différents niveaux de collectivité constitue l'organe de discussion.

«Un groupe technique» se réunit toutes les semaines avec les bailleurs pour évoquer l'évolution concrète du projet.

Récemment les 14 bailleurs concernés se sont regroupés au sein d'une association et sont représentés dans l'organe de décision, autant que dans le groupe technique de projet.

¹ Dans la région Lyonnaise «allée» veut dire : cage d'escalier.

Hors du GPU il reste beaucoup à faire

Les interventions ne sont pas limitées à Vaulx-en-Velin au centre ville et sur les quartiers est. Différents quartiers ont fait l'objet d'interventions diverses, aussi bien sur le plan de la démolition que sur le plan de la restructuration urbaine dans différents quartiers de Vaulx-en-Velin. En revanche, il y a des quartiers qui ont été peu investis. La réhabilitation y est assurée à 90%.

Cependant il reste un gros travail à accomplir sur certains secteurs. Mas du Taureau, quartier du Pré de Lerpe notamment où presque rien n'a été entrepris jusqu'ici, au titre de la restructuration urbaine. Le contrat de ville qui démarre devra se pencher sur eux. Des projets de démolition radicale et de production d'une offre nouvelle existent.

Pour la communauté urbaine la réponse ne peut s'élaborer qu'à partir d'une réflexion plus large portant sur la problématique habitat au niveau de la 1^{ère} couronne de l'agglomération qui dans son ensemble perd des habitants mais offre certains atouts dus à sa proximité du centre de l'agglomération.

La gestion urbaine de proximité : 3 étapes

1. En 1995, signature d'une convention de gestion de proximité entre l'Etat (8 Bailleurs sur 14) la ville et la COURLY, centrée sur les logements et leur environnement immédiat. Objectif : lutter contre la vacance, améliorer la vie quotidienne, développer des initiatives inter organismes sur le périmètre du GPU.

Trois séries d'actions : remise en état des logements, notamment à l'occasion de changement de locataires. Programmes d'insertion à l'occasion de ces travaux et aussi de petits travaux sur les espaces extérieurs. Pour assurer le travail d'insertion des jeunes, il y a eu création d'une association l'ARADEP (Association Régionale Rhône Alpes pour le Développement des Emplois de Proximité). Renforcement du nombre de gardiens et formation de ces derniers.

2. En 1998 : création d'une association (loi de 1901) «HLM Vaulx» qui regroupe les 14 maîtres d'ouvrage avec désignation d'un «réfèrent» par quartier, désignation d'un représentant au comité de pilotage et au groupe projet, mise en place d'un centre de ressource pour la formation des gardiens, redéfinition juridique de la propriété foncière et partage de celle-ci entre partenaires pour s'assurer de nouvelles

modalités de gestion, intervention au profit de la tranquillité publique.

3 Actuellement, à la veille de la 3^{ème} étape, on aborde 3 grands sujets :

- Le 1^{er} sujet, aller au bout de la logique inter-organisme en réfléchissant à des regroupements de patrimoine ou à des transferts de patrimoine sur certains quartiers. C'est l'une des options qui est évoquée aujourd'hui sur le quartier du Mas du Taureau, par les bailleurs, avec un partenariat de la Caisse des Dépôts pour rassembler des moyens de gestion.
- Deuxième grand sujet, c'est le portage de la vacance qu'on aborde dans le cadre du contrat de Ville qui seraient de trouver un accord entre les organismes, les collectivités et la Caisse des Dépôts sur un partage concerté du coût de la vacance là où il y a des projets pendant la durée de ceux-ci.
- Troisième grande question sur cette convention de gestion de proximité, c'est l'association des habitants. qui ont été assez peu associés au contenu des actions qui sont menées et que là, on a une marge de progression importante. On voit très bien que cette évolution inter-organismes fait passer les bailleurs pendant ces 5 dernières années d'un statut d'observateur intéressé des projets urbains, partenaire un peu passif sur les questions de projet urbain, à aujourd'hui, à un positionnement qui est un peu celui d'acteur, voire d'opérateur urbain, d'ensemblier urbain., qui sera en quelques sorte concessionnaire d'une opération d'urbanisme

La position de l'État sur les démolitions

Le positionnement de l'État, qui est un peu pris entre une pression nationale et les réalités locales, n'est pas évident. il faut que l'État soit en capacité d'être présent dans la proximité et dans la durée autour de ces opérations.

Des effets d'annonce sur des chiffres de crédits considérables qui sont affichés à Paris pour les projets urbains et la démolition, constituant le remède miracle qui allait tirer tout le reste et ceci après 15 ans de politique de la Ville et de développement social urbain...

Le 1er objectif devrait être de redonner confiance aux habitants présents avant d'envisager l'arrivée hypothétique d'habitants de l'extérieur. C'est dire qu'il faut leur parler de leur vie quotidienne, sachant

que la réalité est un maintien durable de la vacance ; les seuls postulants étant d'ailleurs pour 90 % d'entre eux des gens qui relèvent du PLA d'insertion.

La position constructive de l'État consiste à éviter les positions doctrinaires et à comprendre qu'il est nécessaire de s'adapter en permanence aux réalités. Il ne s'agit pas de refaire un plan masse, mais de mettre en œuvre un projet intelligent, c'est-à-dire qui soit évolutif et adaptable à d'autres options futures.

Le travail interministériel ne s'arrête pas au projet physique. La direction du travail et de l'emploi est sollicitée pour bâtir un volet emploi-insertion autour de la gestion de proximité.

Le relogement, quant à lui, n'est pas une exclusivité du bailleur. Il doit mobiliser les élus au profit d'une véritable solidarité d'agglomération, notamment s'agissant des familles les plus difficiles.

La reconstitution de l'offre doit obéir aux règles fixées par le contrat de ville certes un peu simplistes, mais qui constituent des garde-fous. S'il y a moins de 20 % de logements sociaux dans la commune il y a obligation de reconstituer en totalité l'offre démolie. Au delà et jusqu'à 40 %, c'est 75 % de l'offre qu'il faut reconstruire. Si le seuil est de 50 % on reconstruit 50 % de l'offre.

Ces règles sont d'autant plus indispensables que depuis quelques années la production de logements sociaux, notamment très sociaux, est en baisse constante pour des raisons plus politiques que financières.

Ceci peut compromettre la politique de l'habitat sur la 1^{ère} couronne et nous inciter à la fois à avoir une approche globale, la mixité se jouant à cette échelle, et à finir un travail de pré-commercialisation très fin, la prospective étant difficile et aléatoire.

DEBAT

La participation des habitants : Il faut des moyens pour les habitants car ils ont un certain savoir complémentaire des autres. Il y a une circulaire qui prévoit cela, mais c'est très difficile de les obtenir dans la plupart des cas.

Il y a un véritable problème de langage d'intercommunicabilité qu'il faut résoudre au niveau du langage et des concepts. Il est indispensable d'apprendre, dès le plus jeune âge, à participer, à comprendre l'espace, l'architecture, son cadre de vie.

Il faut un statut (formation, absence au travail, etc.) pour les habitants, leurs représentants, sinon ce sont des concertations alibis.

Il faut aussi démultiplier les formes de concertation car il y a différents publics (séances plénières, petits comités) il y a différents temps d'intervention. Le but de la concertation n'est pas forcément de faire venir le plus de monde possible devant une tribune. Il faut l'initier dans différents lieux avec des publics différents (collèges, écoles, parents d'élèves, locataires, etc.)

On peut travailler à différents moments du processus du projet : du diagnostic à l'appartement témoin. Il est important d'arriver à un consensus sur les enjeux.

La trame urbaine : Le quadrillage que l'on peut constater dans certains secteurs et notamment sur le centre de Vaulx-en-Velin, facilite la densification (ex : New York) mais aussi le repérage dans l'espace. Le parti pris de tenir les angles, sur les îlots orthogonaux du centre-ville, c'est la possibilité de produire de la Ville par strates et remplissages successifs.

Mais qui décide de la forme urbaine, qui produit l'espace public (la rue, l'îlot) qui gère ces espaces différents et leurs limites ?

La démolition il ne faut pas en avoir honte. Ce n'est pas forcément négatif d'envisager la démolition de centaines de logements, lorsqu'on sait qu'il y a plus de 1000 logements vides. Il est irréaliste de penser que l'on fera revenir les « couches moyennes » dans un délai court. Il faut envisager la démolition comme un élément dynamique et mettre les habitants dans cette dynamique et non pas les culpabiliser par « on va vous démolir ».

Il faut que l'État, les élus soient d'accord pour dire : on fait un grand projet de ville dans lequel il y aura de la démolition mais on se donne les moyens pour reconstituer un patrimoine diversifié dans Lyon, dans le centre de Marseille etc.

Quelle forme urbaine ? Il faut s'interroger sous quelle forme on reconstitue le patrimoine, si c'est du pavillonnaire en bande, on ne va probablement pas vers une évolution positive. Vers quel devenir peut-on s'orienter ?

Le territoire, l'étalement urbain : il est très important et il provoque des problèmes de gestion urbaine. La reconquête du territoire Est de Lyon passe par une redensification notamment sous des formes différentes. Le contexte de l'agglomération et la place du territoire sont déterminants par rapport à ce qu'on pourra produire et sous quelle forme.

De l'application des engagements

contractuels : Le contrat de Ville de Lyon s'engage sur des objectifs courageux de relance de la production de logement sur le centre, de rééquilibrage entre Ouest et Est, l'annonce de 2000 à 2500 logements démolis sur l'agglomération, de reconstruction, de réservations foncières etc. Le problème est, qu'au niveau d'un maire d'une des communes de l'Ouest, qui va certainement bloquer les permis de construire en se moquant des engagements du contrat de Ville.

Le frein à l'étalement urbain : Celui-ci est l'occasion rêvée de refaire de la ville sur la ville, mais - est on armé politiquement, techniquement pour intervenir à cette échelle de territoire ?

Il faut réfléchir à cette question de production de logement et de nouveaux produits à une échelle qui va au-delà du GPU et des ZUS. Il faut une approche globale pour faire de la mixité sociale. D'après les études prospectives, il ne devait y avoir aucun candidat pour la ZAC centre-ville de Vaulx-en-Velin. En faisant un travail très fin de pré-commercialisation avec l'OPAC du Rhône, il a trouvé des candidats qui n'étaient pas dans nos observatoires. Il y a une réflexion à mener sur l'avenir du logement dans ces secteurs.

L'inter organisme : 3 points qui témoignent d'un mode de fonctionnement partenarial exemplaire à Vaulx-en-Velin, car il y a des bailleurs qui :

- sont au comité de pilotage du GPU,
- ont convaincu les partenaires d'un partage de la vacance alors que les projets ne sont pas encore définis,
- sont capables de désigner un référent par quartier.

Qui balaie ? La réponse à cette question fixe les devoirs de chacun : municipalité, bailleurs. Ceux-ci envisagent de mutualiser leurs moyens de gestion de proximité des espaces privatifs. La communauté urbaine a un concept de «sur-entretiens», c'est à dire de prendre en charge les surcoûts de gestions des nouveaux espaces (publics ou privés) qui ont une qualité nettement améliorée par l'investissement de celle-ci.

Table ronde

DGUHC, DIV, A.R. HLM et CDC

Qu'avez-vous à faire valoir aujourd'hui que vous ne fassiez pas valoir déjà ?

Y a-t-il des éléments nouveaux en terme d'analyse, de procédure, de concept, de moyens, de méthodes, que vous ne fassiez pas valoir jusqu'à présent auprès de vos partenaires ?

La DGUHC : Le renouvellement urbain doit s'inscrire dans la durée

Il faut reprendre des analyses anciennes pour réussir à requalifier ces quartiers d'habitat privé, la nouvelle loi SRU reprend cette problématique ancienne.

Les éléments nouveaux, c'est l'interpellation sur le rééquilibrage de l'offre en répartissant par exemple les logements sociaux au niveau de l'agglomération. Le bilan de la LOV en matière de répartition des logements sociaux est calamiteux et la nouvelle loi va re-intervenir sur ce sujet avec la contrainte de paiement pour ceux qui sont en dessous des 20%. Cela devrait réactiver les PLH malgré les difficultés politiques bien connues en PACA et dans le Rhône.

La DIV : faire davantage et différemment

Il est nécessaire de croiser davantage toutes les dimensions de la vie quotidienne, de l'emploi, de sécurité, de santé, un travail plus près du terrain.

Il faut continuer un travail collectif d'organisation entre bailleurs, puis entre les bailleurs et la municipalité. Ce travail de la gestion urbaine de proximité doit se faire de manière plus large que l'habitat : les déplacements, l'école, la santé etc.. Il ne faut pas rester à l'échelle du quartier car les déplacements, l'habitat, l'emploi ne peuvent pas se résoudre à l'échelle du quartier.

Au sujet des GPV qui sont en train de se mettre en place, comme à Vaulx-en-Velin, il faut une structuration forte des acteurs autour d'un projet. Il y

a nécessité d'un partenariat fort parce que la situation est complexe.

L'AR HLM : l'émergence de nouvelles pratiques dans les organismes HLM

1. Une approche en terme de marché, de clientèle évidente : il y a une prise en compte du marché et de l'obsolescence durable du point de vue commercial d'une partie du patrimoine et de renouveler sur place ou ailleurs.

2. Une prise de conscience de la dimension urbaine. En période de pleine occupation des logements, les organismes vivaient bien repliés sur les cités sans difficultés. Aujourd'hui il est impensable qu'une cité ou une résidence vive repliée sur elle-même et ne s'ouvre pas sur la ville et l'urbain.

3. Le développement de l'inter organisme : Depuis 2 ou 3 ans, il y a une évolution très nette, pas seulement sur le sujet du renouvellement urbain, les organismes ont une volonté et une capacité à travailler ensemble et à faire des propositions collectives.

Dans le renouvellement urbain, ce qui est important, c'est que l'on change d'échelle. De la logique d'un promoteur gestionnaire, ils passent à une logique d'opérateur aménageur. Là les organismes ne sont plus seuls. Il y a plusieurs acteurs qui peuvent être en situation d'opérateurs. Cette question est loin d'être réglée. Il y a un nouveau statut à inventer pour ces opérations.

Les attentes, que nous pouvons avoir par rapport à nos partenaires, sont des prises de décisions moins dogmatiques et plus pragmatiques.

Dans la préparation des contrats de Ville avec, les villes, les associations, les organismes, il y a un thème qui émerge, c'est la gestion urbaine de proximité. Les quartiers doivent être gérés comme le reste de la ville. Il faut arrêter de demander aux locataires de payer 2 fois les services urbains. L'enjeu de la gestion urbaine de proximité c'est l'éclairage, la collecte sélective, la distribution d'eau, c'est tous les services quotidiens, la sécurité, y compris notre propre responsabilité.

Autrement dit, nos attentes vis à vis des partenaires est de savoir si à l'occasion des opérations de renouvellement urbain et de la préparation des contrats de Ville, nous allons pouvoir réfléchir ensemble à la façon de redistribuer la question des charges de gestion urbaines des quartiers.

Table ronde

La Caisse des Dépôts et Consignations de PACA : un banquier partenaire

Son représentant souligne qu'elle travaille sur le renouvellement urbain depuis plus de 30 ans sous des vocables multiples. La CDC est avant tout un banquier même si elle est un établissement public et si elle possède des filiales qui sont opérateurs dans le logement social.

Les partenaires sont de plus en plus obligés de rentrer dans des logiques d'acteurs ce qui veut dire aussi respecter les stratégies des uns et des autres.

Il souhaite qu'à l'instar de Vaulx-en-Velin, nous favorisions d'avantage le rapprochement entre bailleurs pour être crédible.

La CDC traditionnellement est porteuse de 95% des encours HLM qui sont garantis par les villes. Ce qu'il y a de nouveau, c'est qu'elle a mis 300 MF de fonds propres par an pendant 3 ans et 2 fois 10 milliards de francs de prêts à taux bas équivalents à 5 milliards de francs de subvention.

Il y a aussi, comme cela a été évoqué pour Vaulx-en-Velin, le portage de cette vacance à condition qu'il y ait un véritable projet urbain.

La CDC soutient des projets opérationnels comme la Zaïne à Vallauris considéré au niveau national comme exemplaire. Ça s'est concrétisé par le transfert des actifs de l'OPAM dans l'outil SEM, une capitalisation de cette SEM et la mise en place d'un tout nouveau prêt participatif d'accompagnement de l'opération. Elle fait du cas par cas. La question a été posée de savoir si elle a les mêmes sites que ses partenaires État et Région ? La réponse est oui dans le temps, ce sont les mêmes, car la CDC privilégie d'aider les sites qui vont avoir des actions dans les 3 ans.

A-t-on sur la question des habitants quelque chose de nouveau ?

Pour la DGUHC : Elle constate que dans les dossiers qui remontent pour la démolition, la concertation n'est pas tellement explicitée, ce qui peut laisser croire que la concertation alibi n'est pas finie. Il y a un manque d'échanges, de méthodes, de précisions sur le type de concertation et ses limites. Les enquêtes de satisfaction auprès des habitants sont peu réalisées.

Il est prévu de favoriser et d'instituer un peu plus de concertation entre locataires et bailleurs, les compétences de la commission départementale de conciliation seront étendues aux logements sociaux. Il est prévu dans la loi SRU un plan de concertation locatif.

Le discours de l'État central Équipement a évolué par rapport aux démolitions, mais il y a une inquiétude sur le fait que la plupart des dossiers sont loin de la qualité des opérations de Vaulx-en-Velin ou de Port de Bouc.

Dans les petites agglomérations, il n'y a pas la tradition du travail transversal et partenarial et les financements de la démolition jouent comme un effet d'aubaine. La déconcentration des avis est envisagée malgré l'opposition des DDE des zones très urbanisées qui voient dans le jeu des aller-retour avec la centrale, un moyen d'amélioration des projets. La bonne mesure est peut être d'instituer une commission locale indépendante avec avis consultatif.

Pour la DIV : La meilleure façon de faire participer les habitants est de les associer dès l'élaboration du projet en se posant la question, qu'est-ce que le projet va apporter aux habitants, est ce qu'il répond à leurs attentes ?

Nous allons poursuivre l'action engagée dans les 14 GPU et sur 50 sites qui méritent des efforts financiers pour lesquels sont prévus 5 milliards supplémentaires

Pour la CDC : D'après les sondages, il y a un réel décalage entre les technocrates et l'attente des habitants, entre ce que nous faisons et ce qu'ils souhaitent.

Le renouvellement urbain, ou rénovation urbaine (cela dépend de l'époque), a des effets sur l'éviction des couches populaires. Il est important de prendre au sérieux le risque dans les nouveaux projets et de vérifier comment se fait cette gestion à l'échelle du territoire ? et où va être relogé l'habitant ?

Des méthodes renouvelées, une opérationnalité qui cherche à se renouveler, avec des systèmes d'acteurs qui cherchent à se stabiliser et à produire davantage d'efficacité, des financements dopés, vont peut-être produire au final des opérations intéressantes.

Table ronde

Intervention de Jean-Pierre PARET (directeur général de la LOGIREM)

Pour lui la question du marché est fondamentale car quoique l'on fasse pour certains logements, les locataires, « les clients », eux n'en voudront plus.

Afin de relancer le débat, il nous propose l'intervention suivante un peu provocatrice. La démolition est paraît-il entrée dans les mœurs! Il y a des études qui ont été faites sur ce sujet déjà depuis plusieurs années, notamment dans les Bouches du Rhône : il faudrait pouvoir en disposer et en discuter tous ensembles.

Les modes changent. Il y a 20 ans on faisait de grands halls d'entrée pour la convivialité, puis comme les jeunes y jouaient au ballon et ennuyaient les autres, 10 ans après on a fait des petits halls, maintenant on les refait un peu plus grands !

C'est comme les bailleurs, on les appelle ainsi pendant quelques temps après c'est logeur, et ça tourne. Aujourd'hui c'est bailleur !

Pour l'inter-organisme, je donnerai un exemple : Plan d'AOU. Il y avait une société appelée Foresta qui traitait pour les 3 organismes présents². Cela a été un tel échec sur la gestion commune qu'il a été supprimé. L'inter-organisme n'est pas la panacée, la situation est différente à Vaulx-en-Velin et à Marseille.

Autrefois il fallait 10 ans pour démolir et maintenant quand on voit le nombre d'acteurs qui peuvent intervenir dans la décision, je ne suis pas du tout rassuré. Pour un certain nombre de démolition, comme par exemple un petit immeuble au milieu d'un grand ensemble, on peut aller plus vite au lieu de se perdre en questions oiseuses.

Les démarches sont devenues de plus en plus inadaptées ; et si un organisme démolit sans rien demander à personne, comme cela s'est déjà fait dans le passé, quel est le risque réel?

Je suis heureux d'apprendre que la CDC a mis 300 MF sur la table, mais il faudrait faire une évaluation pour savoir à quoi, à qui et comment, année par année, ils ont été utilisés. En ce qui me concerne, je

préfère un prêt au taux du marché et une subvention de 1,5 MF ».

Ces propos ont engendré plusieurs types de réactions et de constats

C'est vrai qu'il y a eu des erreurs dans le traitement urbain dans les démolitions antérieures.

L'inter organisme est une vraie question, si les organismes ont su construire ensemble, ils doivent bien arriver à gérer ensemble.

Pour un représentant de l'État, il n'est pas possible de laisser passer dans cette intervention précédente l'idée que ce serait mieux de démolir sans rien dire, et que tout est de la faute à l'Administration, alors que l'on reconnaît que trois organismes n'ont pas réussi à gérer ensembles une cité, et que tout ce qui a été dit dans le courant de cette journée prouve le contraire.

Il faut s'interroger sur la formalisation des procédures et plutôt regarder l'objectif à atteindre.

Si l'on pouvait passer de 7 ans à 3 ans pour agir plus rapidement, ce serait bien, mais il faut laisser aux acteurs le temps de réfléchir à leur rythme avec le souci d'arriver aux meilleurs résultats possibles

Comme les interventions l'ont prouvé, le débat n'est pas clôt ! Cette journée devrait permettre de poursuivre la réflexion sur ce sujet pour l'ensemble des acteurs, sans oublier de prévoir le temps de la concertation avec les habitants ; cela pourrait constituer le thème d'un nouvel atelier.

² C'était un organisme qui gérait l'ensemble à tour de rôle, ce qui est une situation complètement différente de la situation de Vaulx-en-Velin (note du rédacteur).