



Centre de Ressources pour la Politique de la Ville - PACA

ATELIERS  
REGIONAUX DE LA  
VILLE

## LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Effet de mode  
ou nouvelle approche de la ville ?

### *COMPTE-RENDU*

---

Journée organisée par le Centre de Ressources  
pour la Politique de la Ville - PACA

---

Avec la participation  
du Centre d'Etude Technique  
de l'Equipement Méditerranée





Centre de Ressources pour la Politique de la Ville - PACA

## Atelier Régionaux de la Ville

### LE RENOUVELLEMENT URBAIN Effet de mode ou nouvelle approche de la ville ?

*COMPTE-RENDU*  
*Réalisé par le CETE MEDITERRANEE*

*Responsable : Christian Boyer, DHACE*

---

Journée organisée par le Centre de Ressources  
pour la Politique de la Ville - PACA

---

Avec la participation  
du Centre d'Etude Technique  
de l'Equipement Méditerranée



« Réhabilitation », « requalification », « revitalisation », « rénovation », « démolition-reconstruction »..., depuis une quarantaine d'années les termes se succèdent pour désigner l'action à conduire sur les « quartiers difficiles ».

Aujourd'hui on parle plus volontiers de « renouvellement urbain », même si la « rénovation urbaine » fait son retour avec l'intitulé actuel du ministère de la ville et le titre du projet de loi qu'il prépare.

De quoi s'agit-il au juste ? Comment expliquer cette difficulté à nommer cet enjeu majeur du devenir des territoires urbains dévalorisés ? N'y a-t-il pas un risque dommageable de confusion entre les acteurs, mais aussi et plus encore entre eux et les habitants, destinataires de ces politiques ?

Avec le « renouvellement urbain » progresse-t-on dans la compréhension et dans le traitement de ces situations ? Autant que le regard que nous portons sur ces quartiers, nos cultures techniques et nos méthodes de travail semblent aujourd'hui en question.

Le CRPV se devait d'ouvrir un débat sur ce sujet qui est au cœur de sa mission.

Pour ce premier Atelier Régional de la Ville, nous confronterons les points de vue d'observateurs et d'acteurs, tant nationaux que locaux, et nous nous appuierons sur l'opération du quartier Teisseire à Grenoble qui paraît riche d'innovations et de questionnements.

## PROGRAMME

### ■ LE RENOUVELLEMENT URBAIN : EFFET DE MODE OU NOUVELLE APPROCHE DE LA VILLE

Journée animée par Philippe Oliviero  
(Directeur de l'Association Régionale des organismes Hlm)

#### ■ MATIN

9h00 - 9h15 **Accueil du public et présentation de la journée** (café d'accueil)  
Odette Casanova (Présidente du CRPV-PACA)

9h15 - 9h45 **Introduction : Histoire des politiques et sens des mots**  
André Bruston (Sociologue-urbaniste)

9h45 - 10h15 **De la ville secourue à la ville renouvelée : réflexions à partir du cas de la métropole lilloise et de quelques autres**  
François-Xavier Roussel (Consultant à la SCET)

10h15 - 10h45 **Débat**

**10h45 - 11h00 / Pause**

11h00 - 12h30 **L'opération Teisseire - Grand projet de la ville de Grenoble**  
Dominique Gremeau (Directrice habitat à la METRO - Communauté d'agglomération de Grenoble),  
Alain Villard (Directeur Général ACTIS - OPAC de Grenoble)

12h30 - 13h00 **Débat**

**13h00 - 14h15 / Déjeuner sur place**

#### ■ APRES-MIDI

14h15 - 14h45 **L'opération Teisseire - Grand projet de la ville de Grenoble (suite)**  
Laurent Gaillard (Directeur de l'urbanisme à la ville de Grenoble)

14h45 - 15h15 **Renouvellement urbain ou renouvellement territorial ?**  
Jacques Touchefeu (Chef de la Mission Grands projets de ville à la DIV)

15h15 - 15h45 **Débat**

15h45 - 16h30 **Table ronde**

André Bruston, François-Xavier Roussel, Jacques Touchefeu,  
Roger Deschaux (Directeur du GPV de Marseille)

16h30 - 16h45 **Clôture de la journée**

Dominique Michel (Directeur du CRPV)

## Accueil du public et présentation de la journée

*Philippe Oliviero (Directeur de l'Association Régionale des Hlm)*

Je suis à la fois heureux et fier de vous accueillir aussi nombreux pour ce qui sera dans l'histoire le premier *Atelier Régional pour la Ville* en région Provence Alpes Côte d'Azur. C'est une sorte de changement dans la continuité.

En tout cas au niveau de l'animation, j'en suis désolé pour vous, on n'a pas réussi à renouveler complètement le contingent.

J'essaierai donc d'animer cette journée de façon à ce que chacun puisse avoir le temps de parole qu'il souhaite.

Je ne vous présenterai pas Odette Casanova qui est la présidente du Centre de Ressource pour la Politique de la Ville en Provence Alpes Côte d'Azur. Vous savez maintenant que le centre de ressource est le vecteur de ce que nous appelions les Ateliers Régionaux de la Réhabilitation et qui s'appelle maintenant les Ateliers régionaux de la Ville.

Je cède la parole tout de suite à Odette Casanova

*Odette Casanova (Présidente du Centre de Ressource pour la Politique de la Ville en PACA)*

*Des ARRR aux ARV...*

Bonjour à tous.

*Le Centre de Ressource de la Politique de la ville* est très fier de récupérer en son

sein les Ateliers de la réhabilitation.

Ces ateliers de la réhabilitation ont une longue histoire voulue par un certain nombre de fonctionnaires, des hommes et des femmes qui étaient dans des collectivités locales, l'Etat, le Conseil Régional, la Caisse des Dépôts et Consignation et l'association régionale des HLM et qui pendant 12 ans ont fait fonctionner ces Ateliers de la Réhabilitation d'une façon artisanale en trouvant dans leur collectivité et dans l'Etat les enveloppes budgétaires et les intervenants.

Je crois que c'est un travail exemplaire. J'ai été terriblement fière en temps que présidente du GIP de recevoir et d'accueillir en notre sein les Ateliers de la Réhabilitation qui sont devenus les Ateliers Régionaux de la Ville.

Avant de commencer ces travaux je voudrais rendre hommage à un de ceux qui ont été à

l'initiative des ateliers de la réhabilitation, Philippe Dieudonné qui a longtemps navigué dans les eaux de la politique de la ville mais qui aujourd'hui n'est pas avec nous. Il a préféré naviguer dans les eaux de la méditerranée qui sont plus douces et plus agréables. Mais je pense qu'il aura une petite pensée pour nous ce matin.

*...et au CRPV*

Si nous sommes heureux d'accueillir les ateliers de la réhabilitation c'est parce qu'il y a un travail depuis douze ans, une documentation et que le Centre de Ressource pour la Politique de la Ville est un bon lieu pour accueillir ces travaux et pour les faire fructifier. Ces ateliers sont maintenant gérés par le Centre de Ressource pour la Politique de la Ville dont le directeur est Dominique Michel. Le CRPV a montré depuis ses quelques mois d'existence, sa nécessité auprès des professionnels de la politique de la ville et des différentes collectivités puisque nous avons une demande à la fois de formation et d'informations au centre de ressource qui prouve que c'était une nécessité. L'intégration des ateliers Régionaux de la Ville va être une richesse pour le centre de ressources.

Je souhaite que cette journée soit une belle journée et une journée réussie et sans préjuger des résultats de cette journée, je voudrais émettre deux souhaits :

- Nous élus nous savons que toute cette partie de réflexion sur la rénovation urbaine s'intègre dans ce que nous appelons nous plus

*Des terri toires*

généralement politique de la ville, qui a été d'abord

Développement Social des Quartiers, qui est devenu politique de la ville puis maintenant politique de l'agglomération. Qu'est ce qu'elle va devenir cette politique de rénovation urbaine, cette politique des quartiers au niveau d'une agglomération, d'un pays, et au niveau des conventions collectives que nous avons signées avec quelques communes dans notre région. Il ne faudra pas

oublier cette dimension dans nos réflexions parce que c'est une dimension à la fois urbaine et sociale.

### *Aux habitants*

- Comment trouver le moyen que les habitants se sentent concernés par cette

politique ?

Il y a des associations qui travaillent et qui émergent comme on dirait vulgairement dans le cadre de la politique de la ville mais au-delà il y a l'ensemble des habitants qui doivent se sentir concernés et de plus en plus parce que c'est de ça dont on a besoin. Nous avons besoin de convivialité et de proximité pendant qu'un monde global et mondialiste est en train de se constituer et contre lequel nous devons lutter en faisant de la proximité et en faisant que les habitants soient concernés dans toutes vos réflexions.

### *Philippe Oliviero (Directeur de l'Association Régionale des Hlm)*

Je m'acquitte d'une partie de ma tâche pour vous indiquer deux choses :

D'une part, il y a un dossier qui a été préparé par l'équipe du centre de ressource et l'équipe de maîtrise d'œuvre des Ateliers Régionaux de la Ville dans lequel vous trouverez une bibliographie sélective et une sélection d'article dont vous remarquerez qu'ils ont été écrits pour la plupart par nos intervenants d'aujourd'hui. Vous y trouverez également le projet de loi d'orientation et de programmation pour la ville présenté ces jours ci par le Ministre délégué à la ville Jean Louis Borloo que nous évoquerons cet après midi.

D'autre part, un petit aménagement de programme par rapport à ce que vous avez reçu et qui figure dans le dossier. Pour des raisons d'organisation, André Bruston fera bien l'ouverture de cette journée mais nos

intervenants grenoblois qui ont des contraintes matérielles interviendront dans la deuxième partie de la matinée ce qui nous conduit à proposer à ce que François Xavier Roussel intervienne plutôt en début d'après midi avant Jacques Touchefeu. Ça permettra aussi d'avoir un exposé global sans avoir la pose déjeunée au milieu de l'intervention prévue sur l'opération Teisseire de Grenoble. Du point de vue de la cohérence ça ne sera pas plus mal.

André Bruston a un long parcours : Il est sociologue, urbaniste, il a fait des passages entre les chercheurs les hauts fonctionnaires. Il a animé le Plan Urbain et on a pensé que nul n'était mieux placé que lui pour ouvrir cette journée voire ce cycle. Je ne sais pas si nous pourrions donner suite au projet que nous avons au comité de pilotage, mais je pense que cette journée à la vocation d'être un premier débroussaillage à la fois théorique et pratique autour de la notion de renouvellement urbain et nous n'excluons pas du tout que nous consacrons encore d'autres journées à approfondir ce thème.

Il n'est peut être pas mal d'avoir une personne qui a vécu l'histoire des concepts, l'histoire des politiques pour nous aider à y voir un petit peu plus clair dans le sens des mots. Encore aujourd'hui, selon les acteurs institutionnels, derrière un mot qui paraît simple comme renouvellement urbain, on s'aperçoit qu'il y a des conceptions différentes, qu'on recouvre des notions différentes, qu'on parle de territoire qui ne sont pas forcément les mêmes, qui sont parfois les centres villes, les quartiers périphériques, les copropriétés.

Il est donc intéressant d'avoir un premier temps d'échanges sur l'histoire de ces mots, l'histoire de ces concepts.

## « Histoire des politiques et sens des mots »

André Bruston (Sociologue urbaniste)

Je vais essayer d'être plus rapide que je ne l'aurais souhaité mais surtout je souhaite qu'il puisse rester du temps pour que vous puissiez poser des questions et engager un débat.

On m'a demandé de vous parler de l'histoire des politiques et du sens des mots et pour préciser dans quel esprit je me place, je mets tout de suite une citation qui exprime à peu près une partie non négligeable de mon sentiment là dessus :

*« La justification urbanistique renvoi toujours en dernier ressort à la question de la légitimité proprement politique et du contrôle ainsi exercé sur les processus de coopération qui font la vie urbaine et sur le partage des bénéfices collectivement produit par ces processus ».*

Définition qui s'applique assez bien au renouvellement urbain et on le verra, un des éléments clé de lecture des situations réside dans la possibilité de dire *à qui ça profite*. C'est un des éléments à partir duquel on peut se placer en position de jugement. Logiquement en essayant d'entrer dans une analyse des situations des différentes politiques de transformation des villes on peut soit s'en tenir à des positions de descriptions juridiques successives, soit à une description à caractère historique soit à une description idéologique.

Ce que je vais essayer de faire ce matin c'est de plaquer quelques flashes sur des moments où les idées, les textes, les lois, les pratiques, ont trouvé des formes d'expression et des mots qui étaient les leurs.

La question qui nous est posée aujourd'hui est : est-ce que sur le renouvellement urbain, on va trouver des éléments de même nature ou est ce qu'on est dans des situations qu'on peut typifier, à qui on peut donner des éléments typiques différents des éléments précédents ?

J'ai prévu de l'aborder en utilisant quelques mots successifs dans lesquels se sont inscrites les situations sociales :

- Régénérer la ville
- Restaurer rénover l'espace urbain et construire
- Réhabiliter l'habitat

- Renouveler la ville ou le renouvellement urbain
- Rénover les quartiers puisque rénover les quartiers c'est l'expression qui se trouve dans le texte de la loi Borloo et il n'y a pas de raison de faire comme s'il n'y était pas.

*1802 - 1870 :  
régénérer la  
ville*

Je me place dans la position grosso modo du XIXème siècle (1802-1870)

*Au début était le propriétaire.*

1802, le code civil c'est fondamentalement ce qui, dans les villes restructure la relation entre, les pouvoirs publics et l'exercice au quotidien de la construction, de la destruction, de la reconstruction.

On fige de manière claire dans le code civil et dans la loi, les conditions par lesquelles le propriétaire exerce l'intégralité de sa liberté sur son bien ou au contraire dans lesquelles la puissance publique peut disposer de pouvoirs exorbitants lui permettant d'annuler partiellement ou totalement les droits des propriétaires.

C'est une problématique de fond. Elle reste encore valable aujourd'hui.

Le problème que nous avons aujourd'hui c'est qu'une bonne partie du renouvellement urbain s'exerce dans des domaines qui sont ceux du logement social où la propriété est une propriété para publique. On fait comme si le problème n'était pas posé avec une même acuité qu'autrefois.

Ce n'est pas vrai, il l'est toujours.

Le problème sur l'ensemble de la ville est bien posé de manière très claire. De manière tellement claire que sous le premier empire, sous Napoléon Premier entre 1808 et 1810, ont paru des textes qui permettaient à la puissance publique de récupérer la plus value que représentait pour les propriétaires le fait de faire un équipement public.

On savait pertinemment que tracer une voie nouvelle ou faire un nouvel équipement c'était

donner de la valeur au foncier qui était à proximité et donc une plus value.

La loi a permis de récupérer cette plus value lors des ventes. Chose extraordinaire parce qu'on la très largement perdu de vue pendant fort longtemps.

Il y a eu toute une série de tentative en urbanisme de récupérer les plus values créées par les équipements. Dès 1810 il y a un texte appliqué à plusieurs reprises, jamais de manière complètement claire, parce que bien entendu la résistance des propriétaires était farouche.

L'intervention publique est possible dès le démarrage au nom de l'intérêt public qui ne sera définitivement concentré dans la loi qu'avec les textes sur le droit public de la fin du XIXème siècle. Mais dès le début du XIXème siècle le droit permet à la puissance publique d'aller contre les intérêts du propriétaire et c'est exceptionnel.

Quand il s'agit de réguler le travail d'un propriétaire qui va construire c'est relativement simple mais quand il s'agit d'entrer dans le cœur du tissu urbain, de détruire pour construire autrement, là on prend de plein fouet les propriétaires et par conséquent on ne peut qu'exproprier.

***L'expropriation c'est la première bataille du renouvellement de la ville*** parce que le propriétaire sur son parcellaire il détruit. La ville change sous vos yeux tous les jours sans que la puissance publique ait besoin d'intervenir. A partir du moment où une ville est construite à l'ancienne avec des parcelles, avec des rues des petites parcelles qui correspondent à des petits immeubles ; le propriétaire privé de l'immeuble quand l'immeuble est en mauvais état, il peut le raser reconstruire et faire une plus value.

C'est tellement vrai qu'à Paris aujourd'hui le meilleur moyen de gagner de l'argent c'est d'avoir des immeubles en très mauvais état, de continuer à les louer à des gens très pauvres. On y gagne quand même sa vie largement et plus ils se dégradent mieux c'est. Parce qu'on finit un jour par le détruire et faire une considérable plus value dans le renouvellement urbain que représente la reconstruction par le propriétaire privé de son immeuble.

Ce sont des cas comme ça qui montre que le statut du propriétaire reste une donnée dominante.

En plein XIXème siècle la ville traditionnelle et médiévale fait problème et par conséquent les pouvoirs publics se mettent en position de transformer la ville à la demande d'un certain nombre de couches sociales qui exigent la consommation urbaine.

Qu'on prenne le cas marseillais avec la rue de la République, qu'on prenne le cas lyonnais avec la rue Impériale et la rue de l'Impératrice ou le cas parisien plus tard sous le second empire avec le Baron Haussmann - un sociologue à la fin du siècle Maurice Halbwachs\* l'a bien montré - les spéculateurs se mettent au travail et la puissance publique encadre le travail des propriétaires et de la propriété.

Ce dont on parle à ce moment là c'est de ***faire renaître la ville*** de ***refonder la ville***. La régénération, c'est encore le terme employé par les Anglo-saxons quand ils parlent de la transformation des villes.

***Régénérer*** : par exemple on régénère un tissu, c'est un terme emprunté à la biologie, on régénère, on fait revivre, on fait renaître et ça a une connotation morale.

Tout ce passe comme s'il s'agissait de ***moraliser la ville***. Parce qu'en régénérant la ville on ne fait pas seulement du neuf mais on fait de ses habitants pauvres, en situation difficile, dans un habitat médiocre, on en fait une société urbaine modernisée.

C'est donc l'habitant qui devient très vite la référence du travail de régénération le tout dans un contexte qui notamment dans les années 1830 est un contexte de moralisation sociale.

C'est le début de toute une série de mouvements qui sont empruntés au catholicisme social, qui sont empruntés à la pensée sociale du temps et qui font une connotation morale.

Dans les justifications d'aujourd'hui vous trouverez peut-être, en y regardant d'un peu près, des éléments d'une morale contemporaine, qui évidemment n'est pas la morale du baron de Gérando en 1830, mais d'une morale, d'une éthique.

Et enfin, ça ne se renouvelle aussi que parce que ça entre dans un mécanisme économique qui

---

\* Voir par exemple : Maurice Halbwachs, la politique foncière des municipalités, Brochure de la librairie du Parti socialiste, collection : « les cahiers du socialistes », N°3, Paris, 1908, consultable sur : [http://www.uqac.quebec.ca/zone30/Classiques\\_des\\_sciences\\_sociales/](http://www.uqac.quebec.ca/zone30/Classiques_des_sciences_sociales/)

n'est pas seulement ce qu'on croit aujourd'hui un mécanisme pur et simple de marché, mais un mécanisme économique qui donne pour ceux qui obtiennent une transformation de la ville des profits de deux natures :

- Des profits symboliques parce que ça veut dire avoir réussi la transformation de sa ville, avoir marqué par quelques monuments nouveaux, par quelques carrefours nouveaux, par des espaces publics plus ou moins splendides.
- Des profits financiers parce que ce qui s'échange dans ces opérations, ce sont des plus values, c'est de la rente foncière et à des niveaux parfois très élevés. C'est pourquoi tout le XIX<sup>ème</sup> siècle est dominé par le travail de l'expropriation pour pouvoir détruire démolir et reconstruire sous le contrôle et par la fixation des prix d'un jury. C'est un jury d'expropriation - loi de 1855 - qui s'appuie par exemple sur l'insalubrité - loi de 1841 - pour dire, il y a dans cette ville des espaces insalubres, nous allons les détruire et les reconstruire et les propriétaires seront indemnisés en fonction de la règle fixée par un jury composé de propriétaires pour l'essentiel. Il y a donc un véritable processus social d'échange autour de la démolition de la reconstruction.

Voilà pour le XIX<sup>ème</sup> siècle.

*1955 – 1975  
Restaurer,  
rénover  
l'espace  
urbain,  
construire*

Dans la période beaucoup plus récente 1955 – 1975 on est dans une phase où le droit de l'urbanisme est clairement établi, pas si éloigné de ce qu'il est aujourd'hui,

et dans lequel le travail sur l'espace urbain est commandé par deux ou trois préoccupations majeures des pouvoirs publics :

- d'un côté il y a du *centre ville* sur lequel on peut opérer de deux manières
  - soit par la *restauration* (loi Malraux, les secteurs sauvegardés et toute une série de règles fiscales qui permettent de travailler sur les centres villes dans une logique de restauration),

- Des espaces remarquablement dégradés, obsolètes et sur lesquels au nom de l'insalubrité parce que les lois sur l'insalubrité ont été renouvelées par la loi Vivien, il est possible de *détruire et de reconstruire*
- Une logique des *périphéries* qui est
  - pour une part *l'éradication des bidonvilles* (éradication d'un certain nombre d'espaces de périphérie considérés comme dégradant et dégradés, les cas existent dans de grandes agglomérations mais particulièrement dans l'agglomération parisienne et l'agglomération marseillaise)
  - *La construction de masse*

C'est dans ces années là qu'on dispose à la fois de la loi de 58 sur la rénovation des textes de 60, 61 sur les ZUP etc.. On a une série d'encadrements législatifs et réglementaires qui attaque l'espace urbain dans une logique de construction de masse et dans une logique de rénovation, éradication, transformation. Le mot rénovation c'est là dedans qu'il prend son sens le plus strict dans la tradition française dans les années 60.

Dans les années 70, ces opérations sont largement dénoncées à travers toute une série de travaux : la rénovation déportation c'est le thème de la fin des années 60.

Les luttes urbaines sont contre la *rénovation déportation* parce que les études sociologiques de l'époque et notamment le livre fondateur d'Henri Coing\* sur la rénovation urbaine, montre bien comment dans un quartier comme celui du XIII<sup>ème</sup> arrondissement à Paris, les opérations de rénovations ont été des opérations théoriquement tiroir et en réalité de l'émigration massive vers les périphéries des classes ouvrières au profit des classes moyennes. La rénovation dans notre imaginaire urbanistique des années 60 c'est la rénovation déportation, c'est clair pour une bonne part en tout cas.

C'est quelque chose qui dans son terme même à du même coup été daté.

Ce n'est pas pour rien que pendant très longtemps plus personne ne va oser employer le terme de rénovation à cause de cette mémoire.

---

\* Henri Coing, *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, les Editions Ouvrières, 1966, 295p

Pour quelqu'un de ma génération, ouvrant le texte de la loi Borloo est tombant sur la rénovation urbaine on a un instant un peu difficile, il faut le relire un peu à fond pour se dire non on est plus en 60 on en n'est pas là.

Mais ça existe.

Interaction avec la construction de masse : on ne comprend pas les obligations, les exigences et objectifs de la rénovation urbaine à ce moment là si on ne l'inscrit pas dans le fait qu'au même moment on est dans la phase de construction de masse. Il y a des processus de valorisation économique massive qui se produisent du côté de la rénovation (par exemple le XIIème arrondissement Porte d'Italie : on y fait un plus value foncière considérable ça va de soi). Une production de masse qui va soit nourrir au début des années 60 du logement social dans les ZUP soit et on l'oublie un peu de la copropriété à relatif bas prix par le Crédit Foncier. Copropriétés qui constituent sur ce territoire une part non négligeable du bâtiment pour lequel on se pose aujourd'hui la question d'une destruction.

Ce sont des mécanismes qui sont liés entre eux dans cette logique des années 60-70 et jusque vers les années 72 à peu près.

*1975-1995 :  
réhabiliter  
l'habitat et  
ses habitants,  
rendre ses  
droits ou  
restituer  
l'estime  
perdue*

Une autre phase que j'appelle « réhabiliter » On est de nouveau dans le champ de la morale. On réhabilite un condamné après qu'il ait été condamné par la

justice.

La réhabilitation c'est une manière de rendre une estime de *redonner une valeur perdue*. C'est dans cet esprit là que le débat s'est organisé autour de la réhabilitation au milieu des années 70. C'est en fait le VII<sup>ème</sup> plan (1977) qui a mis sur la table la question de la réhabilitation de masse et qui en même temps a créé l'opération habitat et Vie Sociale (HVS).

Dans ces années vous avez de nouveau une situation qu'il faut décrypter : 1976 c'est la loi Barre qui prend de plein fouet toute la logique constructiviste des années 60 et qui dit

clairement que ce constructivisme national, cette volonté publique à la fois d'éradiquer de rénover de restaurer et de construire, c'est trop. Ce n'est pas dans la responsabilité des pouvoirs publics que de tenir l'intégralité de cette structure de l'urbain, et par conséquent on va introduire des mécanismes beaucoup plus proches du marché dans le fonctionnement même de ce système.

La loi Barre ça consiste à dire très simplement qu'il suffit de solvabiliser les ménages pour les rendre capables d'intervenir comme n'importe qui dans le choix du logement et nous verrons bien que forcément le marché du logement en subira les effets.

Ca n'a pas fonctionné pour des tas de raisons que l'économie des conventions a démontré admirablement. Les économistes qui ont travaillé sur la régulation ont montré qu'il n'est pas vrai que lorsqu'on a mis à un même niveau de revenu les gens ils ont des pratiques comparables dans des situations différentes.

A ce choix politique s'ajoute son pendant social qui est de dire que nous avons derrière nous un énorme stock de logement social qui se dégrade. Nous devons à la fois solvabiliser les ménages et attaquer la réhabilitation de ce logement social pour lui rendre sa dignité et pour éviter qu'il se vide d'un certain nombre de couches sociales qui y sont encore. Et donc la réhabilitation a comme effet dès les années 77 – 80 de reconcentrer l'attention publique sur les quartiers d'habitat social.

Dans la phase précédente on faisait du centre et de la périphérie ; on se jouait si j'ose dire de différentes techniques et de différentes tactiques. Là les choses sont claires on se concentre sur ce qui apparaît comme étant de la responsabilité publique et tant pis pour le reste.

Il y a vraiment une question qui est très forte et le VIII<sup>ème</sup> plan le montre bien, il abandonne toute prétention à fixer des objectifs en matière de développement urbain. On n'ouvre donc une vingtaine d'années qui sont centrées sur la question du logement social et avec une série de retrait de l'ensemble des autres mécanismes du logement en dehors de la défiscalisation des emprunts, en dehors des aides invisibles apportées aux classes moyennes en matière d'appropriation de l'habitat, en matière de construction individuelle.

Ce sont des aides très importantes sans lesquelles les classes moyennes n'accéderait pas mais qui

## *Renouveler la ville*

sont beaucoup moins  
visibles politiquement  
beaucoup plus en retrait.

Le mot vient de  
plusieurs influences :

Une influence anglo-saxonne à partir du mot  
« urban revival ».

Il vient de la manière dont les professionnels  
notamment la Caisse de Dépôts, des  
professionnels au sein des administrations  
centrales se sont reposés la question de comment  
on fait pour repartir de l'existant et transformer  
la ville avec une stratégie publique ou para  
publique. C'est vrai que le mot rénovation, je l'ai  
dit tout à l'heure, ce n'était pas franchement  
inspirant pour des tas de raisons.

Le mot renouvellement est apparu comme plus  
satisfaisant. C'est dans la loi Solidarité et  
Renouvellement Urbain qu'elle trouve son  
expression officielle et ses aspects législatifs et  
réglementaires.

Le mot lui-même peut être considéré comme  
l'acceptation de ce que l'on remplace :

*Il y des espaces à remplacer.* Et dans remplacer,  
il y a le mot place. Ça veut dire que remplacer  
c'est prendre la même place et changer ce qui  
était pour autre chose ; mais on est sur la même  
place, on ne bouge pas de place, on ne se déplace  
pas. On fait du remplacement. Ce n'est pas tout à  
fait pareil. Autrement dit le changement fort de  
logique par rapport à ce que j'ai dit sur la  
réhabilitation c'est qu'il s'agit d'accepter que  
l'on démolisse ; et que l'on démolisse infiniment  
plus qu'on ne l'imaginait précédemment. Il y a  
donc une évolution des esprits mais sur un point  
fondamental qui est le territoire sur lequel ça  
s'exerce, il y a remplacement il n'y a pas  
déplacement.

Dans le Renouvellement Urbain on dispose  
d'entités foncières qui sont des quartiers  
d'habitat social pour une bonne part, les Zones  
Urbaines Sensibles.

C'est dans ces territoires là que l'on situe le  
problème du renouvellement urbain. On dit bien  
dans la loi, et on le dit également dans toute une  
série de texte, qu'il faut se situer dans une  
logique de *restructuration urbaine*, que la  
restructuration urbaine par conséquent ça  
concerne la ville tout entière, mais l'espace de  
l'action c'est l'espace de la place sur laquelle on  
remplace.

Jacques Donzelot\* vient d'écrire un livre qui  
soulève beaucoup de polémiques non sans raison  
mais qui mérite d'être lu comme un livre  
d'opposition un peu brutal et simple entre des  
modèles américains et français d'une part et  
puis entre deux stratégies sociales et urbaines :  
L'une qui consiste à viser la place et l'autre à  
viser la population : « people and place ».

Ces deux stratégies ont été tentées aux Etats  
Unis. La stratégie « Place » fait partie des  
stratégies américaines de transformation de  
l'urbain et le « housing adaptment departement »  
américain a consacré dans les années 70 des  
ressources tout à fait considérables à la  
transformation des territoires en prenant le  
territoire comme point d'appui de sa stratégie. Et  
il y a renoncé. Le gouvernement américain a fini  
par renoncer aux interventions territoriales. Et  
ont déplacé la stratégie vers la stratégie  
« people » population.

Si j'évoque ce débat - parce que le livre par  
ailleurs est contestable sur un certain nombre de  
point mais par ailleurs très intéressant - c'est  
pour dire simplement que, dans la loi SRU, on  
fait à la fois tout un dégagement sur la solidarité  
- et la solidarité sa vise des populations et des  
territoires - et un dégagement sur le  
renouvellement urbain et ça, ça vise les  
territoires, ça vise la place, ça vise les lieux.

Il y a donc avancée, si j'ose dire, par rapport à la  
logique démolition remplacement. Dans la loi  
Solidarité et Renouvellement Urbain on s'est  
posé la question de la possibilité de voir se  
privatiser partiellement des espaces ou des lieux  
qui sont des lieux publics ou para publics, des  
quartiers ou bien de rester quoiqu'il arrive,  
statutairement si j'ose dire, dans ces espaces  
publics sur lesquels l'action publique s'exerce de  
manière privilégiée.

La logique qui avait été augurée et très  
largement ouverte précédemment se perpétuerait  
dans ce cas là.

D'où question : s'il s'agit de renouvellement  
urbain, que construire en termes socio-spatiaux.  
Est-ce que la construction dans les quartiers est  
susceptible de bouleverser la structure urbaine  
ou est ce que c'est une transformation des  
logiques de construction dans la structure

---

\* Jacques Donzelot, Catherine Mevel, Anne Wyvekens :  
Faire société, la politique de la ville en France et aux Etats  
Unis, Paris, Seuil, 2003, 362p.

urbaine qui sont susceptibles de transformer les quartiers ? Question tout à fait intéressante et dont on n'a pas forcément les moyens ni analytiques ni pratiques. C'est là qu'est le débat. La puissance publique a les moyens pratiques d'un certain nombre d'action et pas les autres. Donc de mon point de vue, je pense que la question du renouvellement urbain ouvre des possibilités qui ne doivent pas, sous prétexte que le renouvellement c'est remplacer et c'est remplacer sur la place, ne doivent pas s'y tenir. L'intérêt de l'actuel développement des pratiques, c'est de faire attention à ne pas se concentrer sur ce mot là, à ne pas rester ancré sur les territoires pour lesquels on a imaginé le renouvellement urbain. Pour moi c'est un élément très important. Je reviens pour terminer sur ce que j'ai dit au début : si on remplace sur le territoire même un type de forme architecturale par une autre forme architecturale et que par un souci moral et

éthique bien légitime, on le fait avec un souci que ce soit ceux qui y étaient qui y reste, quel est le degré de changement que l'on espère de cette stabilité du lieu de « place and people ».

Qu'est ce qu'on en espère ?

Et à qui ça profite ?

Est-ce que ça profite à une population urbaine qui partout ailleurs se satisfait de ce que finalement une certaine population soit maintenue dans des lieux suffisamment éloignés pour qu'on n'ait pas à les voir tous les jours ?

Est-ce que ça profite pour l'essentiel à ceux qui y étaient et qui y restent avec peu de moyen d'en partir etc...

*La question de savoir, à l'échelle d'un projet dit de renouvellement urbain, à qui ça profite reste quand même, d'une manière ou d'une autre, un critère de jugement à mon sens définitif.*

---

## Débat avec la salle

*Philippe Oliviero.*

J'avais cru noté qu'il y avait un cinquième thème au départ. C'est pour le débat ?

*André Bruston*

J'ai vu que vous aviez le texte de la loi Borloo dans les documents et Jacques Touchefeu et quelques autres auront l'occasion de revenir dessus en profondeur plus que je ne peux le faire. J'avais deux ou trois mots à dire dessus mais ont les dira dans le débat.

*Philippe Oliviero.*

Merci pour cette introduction.

La parole est dans la salle.

*Philippe Méjean (Professeur IAR)*

Petite nuance par rapport à la présentation que tu fais de la loi SRU. Quand tu dis que la loi SRU entend le renouvellement urbain au sens du remplacement urbain : Je ne trouve pas que ce soit l'aspect dominant.

La logique dominante de la loi SRU c'est une logique de renouvellement d'ensemble de la ville. La logique est faiblement patrimoniale. Elle est faiblement spatialisée, elle est faiblement

patrimoniale à l'exception de ce qui concerne les copropriétés dégradées, mais finalement la logique principale est une logique de planification et donc de redistribution avec un certain nombre de mécanismes qui sont conçus pour ça, avec de la redistribution des fonctions urbaines et des occupations du sol. Il y a toute une série de mécanismes qui dissuadent l'étalement urbain et, simultanément, il y a un certain nombre de mécanismes qui encouragent la densification, la reconstruction de la ville sur elle-même.

Je trouve intéressant de pointer d'abord que la loi ne définit jamais ce qu'est ce terme de renouvellement urbain qu'elle porte dans sont titre et qu'il y a au minimum deux façons de concevoir (au minimum je dis bien) le renouvellement urbain : au sens où tu l'as développé de remplacement de l'existant sur la même place mais ce n'est pas la logique dominante de la loi SRU, et au sens plus difficile à appréhender parce que plus subtile moins pratique, au sens de progressive recomposition du système urbain avec rééquilibrage des fonctions des usages etc.

Il y a là deux acceptions avec des registres d'ambition et des registres de temporalité qui ne sont pas les mêmes. Composition urbaine et mécanisme progressifs de redistribution de densification etc.

#### *André Bruston*

Tu as raison en ce qui concerne l'ensemble du texte. Je suis resté dans la logique qui était celle du passage de la réhabilitation au renouvellement en tant qu'il concerne les espaces d'habitat social. Il est clair que la loi SRU est sur tout le reste une loi de planification j'en suis d'accord.

#### *Philippe Méjean*

C'est important pour notre débat. Notre souci c'est de se mettre d'accord sur le sens des mots, « l'essence » des mots mais en sachant à chaque fois de quoi on parle, il faut qu'on se positionne. Quand on parle de renouvellement urbain est ce qu'on parle d'un vaste chantier de recomposition de la ville moyen long terme et ou (parce que ça peut être et ou) est ce qu'on parle de la façon dont certains secteurs se remplacent ?

#### *André Bruston*

60% la loi SRU, tu as raison pourraient être consacrés à la question de la croissance urbaine.

#### *Marie Odile Thorette (CETE Méditerranée)*

Si j'ai bien compris dans votre allocution ce qui constituerait le renouvellement urbain se serait une nouvelle opportunité pour reposer la question du projet social qui est à l'origine éventuellement d'un projet urbain

#### *André Bruston*

On a envi de répondre oui parce que tous les changements quels qu'ils soient, des différentes situations dont j'ai parlé et des situations contemporaines, à partir du moment où elles font événement, à partir du moment où elles font bouger les conditions de manière mineures législatives et réglementaires de leur application, donnent une occasion (il faut savoir si l'occasion il faut s'en saisir) de retrouver du sens. Pas seulement aux mots, du sens aux pratiques. Si j'ai dit par exemple pour ma part un des critères c'était de voir « à qui ça profite », c'est parce que c'est l'occasion de se reconstruire une éthique de l'intervention publique. Est-ce qu'on

peut dire qu'une intervention publique peut se contenter de gérer et de réguler l'ajustement de l'offre et de la demande ? Probablement pas, au moins dans ce domaine et les textes de lois qui ont été mis en place ont été mis en place pour ça, pour donner une occasion de faire autre chose, tout en étant dénoncés par certains comme étant une espèce d'aggravation, d'augmentation radicale de la capacité d'action des pouvoirs publics qui serait contraire à la liberté des individus. Si j'ai situé les propriétaires dès le début c'est pour rappeler que tout ceci se situe dans un choix politique, morale, éthique entre les droits individuels et les droits de la collectivité. Et si vous avez un projet social sur lequel vous pouvez caler votre projet de rénovation de la ville c'est parce que vous avez un projet une conception de la relation entre les droits individuels et les droits collectifs.

#### *Alain Farache (PACT ARIM 83)*

Est-ce que la même définition peut être utilisée pour la rénovation d'un territoire d'extension urbaine ou de centre ancien ? Est-il possible d'utiliser les mêmes mots ?

Est-ce que remplacer ce qui marche mal à la même place par quelque chose qui marche mieux c'est la même chose que remplacer dans une zone ancienne chargée d'histoire ?

#### *André Bruston*

Non. C'est certain que les moyens ne sont pas les mêmes. Les mots ne sont pas les mêmes non plus.

Actuellement dans les quartiers tels qu'ils sont qualifiés par un périmètre sauvegardé, on a des règles du jeu que la loi SRU ne change évidemment pas, dans lesquelles on fait à la fois du curetage, du nettoyage, de la restauration et tout ça ne s'appelle pas de la rénovation parce que la rénovation au sens strict c'était de la démolition. On prenait un quartier entier et on passait le bulldozer. Le mot rénovation ne s'est jamais appliqué au travail sur les quartiers anciens. En revanche, il s'est appliqué sur les quartiers péri-anciens c'est à dire des quartiers pauvres, taudifiés, considérés comme insalubres et là on passait le bulldozer sans hésiter en considérant qu'il n'y avait pas de qualité patrimoniale ni de qualités architecturales.

Ce n'était pas forcément vrai mais si politiquement on le décide, on le fait. Autrement

dit la qualité architecturale et patrimoniale c'est aussi de la décision politique. Mais une fois que ceci est acquis et qu'on a décidé que ça n'avait pas de qualité on passe le bulldozer. Ca veut dire d'une certaine manière que dans la rénovation urbaine telle que prévue aujourd'hui ou dans le renouvellement urbain des quartiers d'habitat social, quand on dit qu'on se propose de démolir 200 000 logements, on dit clairement qu'ils n'ont pas de qualités architecturales ou urbaines et que leur passage au bulldozer est dans la nature des choses.

*Nancy Spinouza (Fondation pour les villes et territoires méditerranéens)*

D'ailleurs le terme de requalification urbaine je ne pense pas qu'il soit utilisé dans les quartiers périphériques. C'est un terme que vous n'avez

pas utilisé mais qu'on utilise généralement pour les centres anciens. Vous le mettriez où ? A quel moment apparaîtrait-il ?

*Philippe Oliviero.*

On a quand même beaucoup parlé de requalification urbaine dans les quartiers périphériques.

*Nancy Spinouza*

Alors dans quel sens requalification : plutôt renouvellement ou rénovation urbaine.

*Philippe Méjean*

Est-ce que c'est redonner de la qualité ?

# Le projet Teisseire : Grand Projet de la Ville de Grenoble

Dominique Gremeau (Directrice des politiques urbaines à la METRO – Communauté d'agglomération de Grenoble),

Alain Villard (Directeur Général ACTIS - OPAC de Grenoble)

Laurent Gaillard (Directeur de l'urbanisme à la Ville de Grenoble)

Dominique Gremeau

## Portrait d'agglomération

Je crois que ce n'est pas inintéressant pour donner un peu de relief à l'exposé que

Alain Villard et Laurent Gaillard vont faire sur l'opération de Renouvellement Urbain du quartier Teisseire à Grenoble, de vous dresser en quelques mots le portrait de cette agglomération grenobloise en matière urbaine et d'habitat.

C'est une agglomération de montagne d'environ 400 000 habitants sur laquelle depuis des années maintenant et de manière continue et de plus en plus fort, s'exerce une pression extrêmement importante sur le coût du foncier, le coût de l'immobilier, avec une tendance qui avait été repérée dès le début des années 70 lors de l'établissement du premier schéma directeur en 73, une tendance relativement forte à l'étalement urbain. Entre les deux schémas directeurs celui de 73 et celui de 99 on a constaté qu'à urbanisation équivalente la région grenobloise avait consommé un tiers de terrain en plus que ce qui était prévu.

C'est une agglomération qui est à la fois extrêmement contenue par ses massifs montagneux et qui développe, dans le cadre de la région urbaine, un système d'urbanisation extrêmement étalé et relâché.

Vous en avez peut être une image de l'agglomération elle-même avec les industries de pointes, une université relativement forte notamment dans les domaines scientifiques.

On se trouve avec une espèce de césure, une pression très forte sur l'immobilier y compris sur le locatif moyen et haut de gamme et une offre locative à loyer modéré pour des familles plus modestes extrêmement peu importante et, globalement, l'ensemble de l'offre locative, en terme de montant de loyer, connaît une véritable flambée.

Cela explique pourquoi nous n'avons aucune vacance de logement social (400 000 habitants, 10 000 demandeurs de logements sociaux

recensés) et pourquoi quand la ville de Grenoble a décidé d'enclencher un projet de renouvellement urbain à Teisseire, tout le monde a regardé cette affaire comme un véritable prototype parce que nous n'avons aucune tradition en matière de démolition reconstruction.

C'était vraiment un cas d'école, une nouveauté que dans une agglomération aussi tendue et difficile en matière d'habitat on tente de penser le renouvellement des quartiers existants.

## Contexte du projet, le GPV

La ville de Grenoble a démarré son projet en 97-98 dans un contexte sur lequel Alain Villard et Laurent Gaillard reviendront, et en 2001 le projet Teisseire a été englobé dans un ensemble territorial plus vaste celui d'un Grand Projet de Ville de la nouvelle génération pour le Contrat de Plan en cours 2000 – 2006.

Ce Grand Projet de Ville a trois accroches :

- Il est sur un territoire faubourien de l'Est grenoblois qui englobe des quartiers comme Teisseire construits à la fin des années 50,
- un habitat pavillonnaire ouvrier du début des années 30,
- et des cités plus récentes du début des années 80.

Il est intercommunal, à cheval sur la limite Est de Grenoble et sur l'Ouest et le centre d'une commune de première couronne qui s'appelle Saint Martin d'Hères qui fait 35 000 habitants et qui a la particularité d'avoir le campus sur son territoire.

En masse, le Grand Projet de Ville prévoit de l'ordre de 100 millions d'Euros d'investissement sur tout ce qui concerne les équipements publics et aménagement d'espaces publics et un même montant sur les questions d'habitat, toutes problématiques et tous types d'opérations confondues.

Ce que le Grand Projet de Ville apporte c'est de replacer des opérations pensées à partir de

limites d'un territoire communal dans une perspective plus vaste et du coup il agence :

- des opérations déjà démarrées, déjà pensées par les deux villes, Grenoble et Saint Martin d'Hères, mais lourdes et de longues durées et qui nécessitaient d'être consolidées dans une certaine durée, d'où l'intérêt de postuler à un Grand Projet de Ville. C'est notamment le cas de l'opération Teisseire,
- des opérations nouvelles pensées récemment ou à caractère structurant pour l'agglomération et en particulier sur la réalisation d'infrastructure de transports en commun ou de déplacement (la troisième ligne de tram, dont les travaux commencent maintenant, dessert le territoire du Grand Projet de Ville et un axe structurant Est Ouest, pratiquement le seul axe structurant Est Ouest continu de cette agglomération passe à l'intérieur du territoire du GPV).

C'est grâce à la concomitance dans le temps, dans le cadre de la procédure GPV, entre des opérations sectorielles visant des quartiers ou des sous quartiers et déjà pensées, imaginées ou projetées par les deux villes, et des préoccupations d'aménagement et de développement de l'ensemble de l'agglomération à partir de grandes infrastructures, qu'un travail d'ensemble sur la revalorisation du territoire a pu être engagé et mis en place.

A travers les évocations qu'Alain Villard et Laurent Gaillard vont faire sur l'opération Teisseire, il y a quatre questions qui me semblent absolument centrales compte tenu du thème de la journée d'aujourd'hui et sur lesquelles je trouverai intéressant que vous nous interrogiez ou que nous débattions ensemble.

- Comment stabilise t-on, sur un temps long, qui est celui des opérations de renouvellement urbain c'est à dire sur une jauge de 10 à 12 ans, un dispositif de maîtrise d'ouvrage extrêmement complexe, une maîtrise d'œuvre urbaine dont on a éventuellement du mal à tenir les coûts sur la durée, avec des procédures, des contextes institutionnels, réglementaires et financiers

qui eux sont en évolutions permanente ? Comment est ce qu'on stabilise sur une durée nécessaire le renouvellement urbain et comment progressivement prend-on en compte dans un dispositif de pilotage et d'animation politique et technique, l'évolution des contextes ?

- Une deuxième série de questions porte sur la figure de la résidentialisation dont vous allez voir l'archétype dans le projet urbain de Teisseire.
  - Est-on sur une optimisation d'un mode de gestion donc avec une entrée relativement patrimoniale ?
  - Est-on sur une réflexion de fond sur la constitution de la ville et ses possibilités d'évolution et notamment cette forme de ville traditionnelle à base de parcelles et d'îlots renouvelables, et peut-on conduire cette réflexion dans le temps en conservant une maîtrise publique forte sur l'ensemble du territoire.

A quoi nous renvoi finalement cette figure de la résidentialisation ?

- Une troisième série de questions portent sur les formes à donner à la concertation locale. Je vais l'illustrer par deux exemples qui concernent tous les deux Teisseire :
  - Comment est ce qu'on fait un travail de participation, de concertation locale quand on est dans des opérations à très fort taux de démolition ? Comment est ce qu'on travail avec des habitants qui vont être relogé et a qui on impose la démolition de leur immeuble ?
  - Est-ce qu'on peut, sans être dans une position un peu paradoxale - et là je pense beaucoup aux élus locaux - arriver sur un quartier qui pendant trente ans, quarante ans a vécu sa vie comme il a pu, qui a été relativement délaissé par les pouvoirs publics, avec un message de changement, de renouvellement et dire à la population en place on va changer votre cadre de vie, on va l'améliorer mais on va complètement le transformer et aussi on va amener de nouvelles populations sur le quartier ? Comment apporter un

message de changement, à partir d'un modèle relativement communautariste, à partir d'espaces publics relativement indifférenciés mais qui n'avaient pas que des inconvénients dans l'usage quotidien, qui ne soit pas perçu par les habitants comme un véritable déni de ce qu'ils sont et de leur identité culturelle ou sociale.

- Comment réfléchit-on en matière financière sur l'économie globale du renouvellement urbain ?

Quand on voit l'extraordinaire importance des mobilisations des masses financières on ne peut que s'interroger sur ce que l'on fabrique à très grand prix ? Est-ce que cela vaut le prix que cela coûte ? Et comment peut-on faire un calcul, une estimation de la valeur coût avantage d'opérations de ce type.

---

### *Laurent Gaillard*

[Carte de situation]

L'opération Teisseire a été lancée en 98 avec des études préalables sur l'ensemble des aspects du quartier, les équipements, les déplacements, le parc de logement etc...

Puisqu'on parlait des mots en début de séance, le marché de définition a été lancé sur une logique d'intégration urbaine.

On n'a pas évoqué ce mot, c'est pour ça que je me permets d'en parler. L'idée était de dire, ce quartier qui a la chance inouïe d'être en plein milieu du tissu urbain grenoblois et pourtant en périphérie, souffrait d'une situation d'îlot un peu reclus. La logique qui a été proposée c'était de travailler sur son intégration au reste de la ville qui je le répète était quand même plus facile pour ce genre de situation qui était une situation péri urbaine.

Quelques mots sur la situation pratique :

- 3 500 habitants
- 1 250 logements
- 26 hectares
- Une maîtrise d'ouvrage ville,
- les cofinanceurs habituels.

A l'issue du marché de définition, le choix s'est porté sur l'équipe Panerai qui proposait de travailler en co-maîtrise d'œuvre avec notre bureau d'études espaces publics et réseaux de la ville de Grenoble et évidemment en partenariat étroit avec le bailleur unique du quartier à l'époque, l'OPAC aujourd'hui ACTIS représenté par Alain Villard.

Mon exposé va s'articuler sur les points primordiaux de cette démarche

- L'approche globale du renouvellement urbain et son découpage sur
  - Les espaces extérieurs
  - Les équipements publics et privés
  - Le logement
  - L'approche financière
- La concertation indispensable
- Les moyens humains, l'organisation Humaine.

## Une approche globale du renouvellement urbain

### Espaces extérieurs, résidentiels et saturation

Ce qui ressortait de la proposition de Panerai, - c'est sûrement pour ça qu'il a été choisi - c'était l'idée de s'inscrire d'avance dans cette intégration à long terme du quartier Teisseire à la ville et donc de partir d'un travail sur *la matière première de l'urbain qui est le foncier*. On en revient à ce qui a été présenté par le premier intervenant qui est la propriété.

Dès le départ on est sur cette logique de s'inscrire tout de suite dans une mutation à long terme du foncier.

[schéma]

Au départ vous avez un grand tènement classique propriété du bailleur HLM à l'époque où il a construit en grande quantité des logements avec quelques chemins de grues bien placés.

Aujourd'hui on hérite de tout ça. Comment s'inscrire dans une réintégration progressive à la ville et faire en sorte qu'à terme ces espaces mutent plus facilement, soient diversifiés et surtout s'inscrivent dans un maillage de la ville ? La première caractéristique c'est ce *maillage*, c'est la trame viaire, cet espace public qui fait la ville.

Je reviens sur la question de Madame tout à l'heure, quel projet social ?

De toute façon par essence même agir sur l'espace public c'est une forme de projet social. Relier ce quartier à l'ensemble de la ville c'est une forme de projet social. Débattre si un projet social est à l'origine d'un projet urbain ou l'inverse n'a pas tellement de sens à mon avis.

On a inscrit ce quartier dans la ville on le remet dans le maillage de la ville, permettre d'accéder, permettre de sortir dans ce que Panerai appelle la banalité de la ville au sens positif du terme et non pas l'isolat repéré comme tel, comme quartier HLM qui craint pour certain.

Deuxième action dans cette logique de maillage de redécoupage en tènements fonciers indépendants qui pourront muter : L'idée de travailler sur ce qui s'appelle maintenant la résidentialisation et ce que Panerai appelait des *unités résidentielles* c'est à dire retrouver par

immeuble pour ceux qui sont conservés - c'est la grande majorité dans ce projet - l'idée de tènement foncier qui correspondent à chaque immeuble avec le travail sur la limite entre espaces publics et espaces privés.

En termes d'objectif de politique de la ville, de diversité des fonctions et de mixité sociale c'est par l'action sur le découpage foncier qu'on obtient à terme des possibilités de mutations plus importantes.

En termes de résidentialisation, l'idée de passer sur un secteur où vous trouvez un ensemble d'immeubles assez bas - constituées essentiellement de barre R+3, R+4 et de quelques tours à R+10 ou R+11 - d'un ensemble où tous ces immeubles donnent sur un espace qui est à tout le monde, qui se confond avec les espaces publics sans distinction entre ces espaces, à une notion d'espaces privatifs affectés à chaque immeuble. Ce qui revient à l'idée qu'une certaine forme d'appropriation de l'espace de transition entre la rue et l'immeuble permet à chacun de retrouver l'identité de son habitation.

Une des caractéristiques propres de ce qui a pu être construit sous cette forme d'habitat posé sur des espaces non définis, c'est que la rue remonte jusqu'à la porte de l'appartement.

On revient à une logique inverse où on a des espaces de transitions privatifs qui permettent un système d'auto contrôle, de repérage et qui permettent de donner une diversité d'espaces et des affectations différentes.

On a bien la rue, sa limite par un petit mur, un portail, une entrée, des espaces privatifs communs à tout l'immeuble et des espaces privatifs privés, c'est à dire accessibles seulement aux logements du rez de chaussée avec jardin terrasse etc.

Voilà jusqu'où est allé le travail sur la résidentialisation.

Je précise qu'il *ce n'est pas une recette* qui peut se répéter partout, ça correspond au type d'habitat qui caractérise Teisseire et ça ne peut pas s'appliquer à des ensembles de grandes barres ou de grandes tours de R+15. Ça ne semble pas du tout approprié.

Ce travail sur les espaces extérieurs est mené progressivement petit à petit, immeuble par immeuble à un rythme d'environ trois unités résidentielles par an.

L'ensemble du système existant est conservé à l'exception de deux tours qui ont été démolies et d'une barre pour faire une percée vers la place.

### *Equipements publics et privés*

C'est une donnée fondamentale dans l'idée de renouvellement urbain, d'intégration urbaine.

Comment s'articule la présence d'équipements publics ou privés, c'est à dire les commerces de proximités situés dans ce quartier ou à ces abords, et comment s'organise sa fréquentation pour tenter d'aller vers une meilleure intégration urbaine.

L'analyse qui a été faite sur ce quartier a été conduite en considérant un périmètre beaucoup plus large et en analysant ce qui relevait :

- des équipements de proximité pour des publics qui n'ont pas forcément beaucoup d'aptitude pour se déplacer loin (petite enfance et personnes âgées)
- Pour les équipements qui concernent les publics un peu plus mobiles, l'idée a été de les sortir du cœur du quartier pour les mettre sur des jonctions stratégiques entre ce quartier et d'autres.

Une immense avenue Nord Sud qui traverse toute l'agglomération de Grenoble jusqu'à l'extrême sud (l'avenue Jean Perrot) a été repérée par l'urbaniste à son intersection avec l'avenue principale de Teisseire comme un lieu où reconstituer un espace fort de place urbaine avec un rôle de jonction avec le quartier voisin Malherbe beaucoup plus résidentiel.

Il y avait un centre social posé au milieu de cet espace (le quartier Teisseire), il a proposé de le démolir et de le reconstruire en face et de reconstituer une vraie place à ce carrefour en s'appuyant sur la présence de commerce de quelques activités, d'un supermarché qui a accepté de jouer le jeu alors qu'il s'apprêtait à partir du quartier et qui s'est rénové et agrandi pour participer à la rénovation du quartier.

L'idée a été d'aménager cette place, de construire de nouveaux locaux commerciaux, de renforcer le seul pôle à peu près constitué de services, de

commerces et d'équipement d'intérêt inter quartier.

A l'intérieur du quartier se situait un bureau de poste en rez de chaussée d'un immeuble d'habitation très connoté, très marqué. L'idée a été de convaincre la poste de venir participer à cet espace de place reconstituée, reconstruire le bureau de poste à cet endroit et de libérer le rez de chaussée d'immeuble à d'autre fin.

On va finir aussi par construire à la place d'un immeuble qui donne sur ce grand espace public la médiathèque de secteur qui aujourd'hui est provisoirement dans une des écoles.

La réflexion sur les écoles a été très difficile aussi puisqu'il existait une école dans le cœur du quartier en baisse d'effectif énorme et une également au sud du quartier. Là aussi après beaucoup de débats il a été acquis de fermer l'école de Teisseire pour en démolir une bonne partie, reconstruire de l'habitat et tout miser sur une rénovation de l'école sud qui est par sa position moins marqué et plus ouverte sur un ensemble de quartiers environnants.

Sur l'équipement petite enfance il a été décidé de reconstruire au cœur du quartier ainsi qu'une future résidence personnes âgées.

Dans le volet espaces publics il a été décidé de marquer un coup très fort - et ça c'est inévitable à toute opération d'urbanisme ou d'aménagement - qui est de travailler tout de suite sur la rénovation de l'avenue principale pour marquer tout de suite le rythme, l'identité et la qualité de la rénovation. Cette avenue qui était laissée quasiment à l'abandon avec parfois même pas de trottoirs a été entièrement reconstituée, rénovée tout de suite comme première opération pour donner le ton de la qualité avec tout le registre du mobilier urbain des espaces de qualité, qu'on retrouve dans le centre ville.

### *Diversité de l'habitat*

Ce volet sera développé beaucoup plus par Alain Villard.

Dans la logique de capacité de mutation et d'intégration urbaine, il s'agit de sortir du

monotype de l'habitat par la diversité de la forme urbaine de l'habitat en utilisant les registres :

- de la réhabilitation,
- les logiques de la démolition, à dose homéopathique,
- la logique du neuf c'est à dire réintroduire un petit peu de densité à certains endroits, par ce que c'est un quartier qui est très peu dense finalement, et des logements individuels groupés,
- la logique de greffe sur des immeubles existants qui fonctionne assez bien.

Faire muter un immeuble existant en en cassant un morceau et en lui adjoignant un morceau neuf pour marquer une rue, marquer un alignement. C'est une manière d'éviter le phénomène de table rase de la démolition par une évolution du bâti qui rappelle la tradition de l'évolution par strate par stratification de la ville.

C'est toujours par une approche bien différenciée, bien dosée, globale qui analyse l'ensemble des problèmes qu'on trouve des solutions et non pas par des recettes miracles.

Je crains beaucoup personnellement l'attitude qui consiste depuis deux ou trois ans à dire qu'il faut démolir à tour de bras, ça me fait penser à l'époque où on disait, il faut construire à tour de bras. Dès qu'on ne parle que quantité on se trompe c'est la qualité qui compte, c'est le travail fin et surtout pas les grands effets de balanciers à la mode française du syndrome révolutionnaire.

Il y avait dans l'idée de Panerai et dans l'idée du bailleur l'idée de masse critique : au-delà d'un certain nombre de logement par immeuble ce n'est plus gérable de manière correcte. La résidentialisation consiste aussi à redescendre à des unités qui ont une taille acceptable pour la gestion.

Tout cela n'aurait pas pu se faire sans un petit peu de concertation – pardon, beaucoup de

### *Concertation*

concertation.

Si vous faites le cumul de toutes les réunions de concertation vous en avez une tous les jours à peu près sur l'ensemble des actions de la ville. Il

y a, à Grenoble, un très fort développement de la concertation et il est assez ancien.

Dans une opération comme celle ci, il était indispensable de faire adhérer au projet et surtout de corriger le projet en fonction des réactions des habitants et pas seulement des habitants du quartier mais également des quartiers alentour.

C'est pour ça qu'à été élaboré un système de concertation à plusieurs niveaux, du niveau inter quartier au niveau de l'immeuble.

- deux fois par an une grande réunion avec l'ensemble des habitants du quartier et des quartiers environnants,
- ensuite environ tous les trimestres des réunions de concertation avec les habitants des grands secteurs du quartier (partie Nord, Partie Sud, correspondant à des pratiques habituelles du quartier)
- et ensuite au quotidien, c'est à dire autant que de besoin par rapport à l'avancement des différentes opérations, par groupe d'immeubles ou par immeuble, des réunions sur les projets de rénovation où on est toujours ensemble avec le bailleur pour rencontrer les habitants pour représenter à la fois l'aspect bâtiment et l'aspect aménagements extérieurs.

Une petite précision c'est la ville évidemment qui paye la maîtrise d'ouvrage des espaces extérieurs y compris des petits aménagements en pied d'immeuble et qui ensuite redécoupe et remet au bailleur les îlots qui ont été définis selon le plan Panerai.

Des réunions pieds d'immeuble ont lieu bien avant le projet pendant la phase esquisse, ensuite pendant la phase ATD ensuite juste avant le démarrage du chantier, ensuite bilan d'évaluation, après, enquête de satisfaction sur tout un îlot qui était le premier et qui, malgré la réticence des gens au départ qui ont cru qu'on allait les murer ou qui ont cru qu'on allait les virer, ont conduit à un certain taux de satisfaction voire un taux de satisfaction certain de 70% sur l'ensemble.

### *Les moyens humains*

Les moyens humains c'est une équipe sur place en permanence qui est à la fois constituée des aspects

DSU des services de la ville et des aspects de la

maîtrise d'ouvrage et puis un système de co-maîtrise d'œuvre entre l'urbaniste Panerai et nos services qui assurent la maîtrise d'œuvre au quotidien.

Je reviendrai sur l'aspect financier après mais pour laisser le temps à Alain d'exposer et surtout vous laisser le temps de lui poser des questions avant qu'il s'en aille, je lui passe la parole.

---

## *Ce que je crois après 20 ans de logement social*

*Alain Villard*

### **Actis :**

- 12 000 logements sociaux
- Premier bailleur de l'agglomération
- Ancien Office Public HLM de la commune
- 12 communes
- 60% du parc en ZUS, GPV ou PIC Urban
- 7 agences décentralisées.

### **Teisseire :**

- 38 bâtiments à l'origine
- 4 bâtiments vendus à Grenoble Habitat
- 2 bâtiments vendus aux locataires
- 31 barres
- 7 tours R+11 dont 2 ont été démolies, 4 réhabilitées et une transformée en pôle étudiant.
- Quartier le plus pauvre du parc (75% d'APL)
- Deux populations « cibles » :
  - Faire revenir les personnes âgées
  - Clientèle traditionnelle des HLM (famille avec enfants)

### **Les 5 axes de travail**

#### *La démolition*

128 logements : 2 tours et une barre ont été détruits plus des bouts d'immeubles (greffe sur immeubles existants)

#### *La transformation d'usage*

On l'a fait une fois, on ne devrait plus le refaire à l'exception d'une tour qu'on devrait transformer en pôle étudiant.

On a transformé un bâtiment de 24 logements en pôle tertiaire de 1800m<sup>2</sup> de bureau qui comprend essentiellement des bureaux publics et para publics mais aussi des bureaux privés et au pied duquel on devrait installer notre agence.

#### *La vente*

C'est un axe de travail très fort pour nous.

Quand on a dit qu'on souhaitait vendre des logements, ça a fait sursauter tout le monde. On va vendre des logements aux locataires en place, on va essayer de permettre à des familles du quartier d'accéder à la propriété.

On a mis les logements en vente avec les locataires en place, c'est à dire qu'on n'a pas vidé le bâtiment. Quand dans les deux bâtiments concernés les logements se libéraient, nous ne les relouons pas, nous les mettons en vente aux locataires de Teisseire et plus largement à tous les locataires de notre parc.

On vend à un prix qui défie toute concurrence et pour éviter la constitution de copropriétés dégradées on utilise deux outils :

- On reste syndic. On a un gros service qui gère 60 copropriétés.
- On réhabilite avant de vendre. On vend un bâtiment vraiment en bon état

Voilà l'exemple d'une copropriété qui est en train de se constituer toujours avec la logique que Laurent vous a présentée tout à l'heure, c'est à dire de l'unité résidentielle, des garages qui doivent atténuer, des locaux containers qui ont été installés, un programme de réhabilitation qui a été mené – on a investi à peu près 60 à 70 000 Francs par logement.

Nous vendons à un prix aujourd'hui de 4 200 F /m<sup>2</sup> de surface habitable ce qui est très bas, trop bas à mon avis. Ce prix a été calculé par rapport à un coût de 3 à 400F/m<sup>2</sup> pour nous pour rembourser ce qu'on a à reverser à la Caisse et pour dégager notre marge plus les 800 F de travaux. Aujourd'hui on va certainement

revaloriser ces prix de vente pour remonter aux alentours de 4 500, 5 000 F/m<sup>2</sup>.

Le coût de l'immobilier Grenoblois aujourd'hui dans du neuf en périphérie est aux alentours de 13, 14, 15 000 F/m<sup>2</sup>, dans le marché de l'occasion de deuxième main en copropriété à côté de Teisseire on est à deux fois le prix auquel on vend, soit 7000 à 8000 F/m<sup>2</sup>.

On a fait aussi très attention dans les actes à éviter que les acquéreurs puissent être des marchands de sommeil ou puissent revendre derrière.

### *La construction neuve*

On a aujourd'hui 48 logements construits ou en cours de construction.

Les premiers bâtiments construits ont été 4 petites maisons de villes avec la volonté de casser l'image de grand ensemble et avec une demande très forte sur ces logements là. Un choix a été fait par notre conseil d'administration et affirmé très fort, qu'à chaque fois que des logements neufs sont livrés dans le quartier on en réserve la moitié aux locataires du quartier et la moitié à des gens extérieurs qui ont le 1% patronal.

### *La réhabilitation*

Voilà un premier bâtiment. En partie haute vous avez tel qu'il était avant travaux en partie basse vous avez des simulations. Sur cet immeuble R+3 de 32 logements on avait envisagé avec Bernard Paris l'architecte urbaniste, de le surélever pour essayer de gagner un petit peu en construction. On n'a finalement pas pu le faire et on est resté dans une réhabilitation plus traditionnelle.

[plan]

Nous avons délimité un espace qui est fermé avec des garages, des jardins privatifs pour les locataires du rez de chaussée, un espace privé collectif et avec l'idée derrière d'une appropriation collective forte.

Chaque fois que nous réhabilitons nous allons voir les locataires quatre fois. Nous essayons de mettre en place ce que nous appelons des comités de résidences, d'unité résidentielle, de façon à ce que les gens se prennent un peu en charge.

On va voir les habitants avec nos collègues de la ville pour une première enquête pour savoir ce

qu'ils veulent, on y va une deuxième fois en réunion publique pour leur présenter le projet, on y va une troisième fois en réunion individuelle chez eux pour voir avec eux les travaux parce que à chaque fois qu'on fait de la réhabilitation on finance des travaux à l'intérieur des logements, et on y va une quatrième fois pour engager les travaux.

Les travaux s'exécutent avec un comité de résidence qui se crée à ce moment là et qui assiste aux réunions de chantier. Et enfin quand le chantier est fini, on a une unité résidentielle qu'on essaye de faire prendre en charge le plus possible par les habitants.

Le plan de financement :

On a des coûts de travaux par logement de l'ordre de 200 000 F – un logement neuf à Grenoble ça se produit à environ 600 000 F – quand on fait des réalisations aussi belle que celle là on est à peu près au tiers de la réalisation de logements neufs.

Le plan de financement est traditionnel :

- Subvention Etat 32% (on était en plan de redressement qui donne droit à 40%)
- Subvention ville
- L'apport OPAL
- Prêt CIL
- Des loyers de sortie après travaux de 192 F/m<sup>2</sup> par rapport à des loyers avant travaux qui étaient à 155 F/m<sup>2</sup>.

On a baissé les loyers dans le quartier pendant plusieurs années pour les remonter ensuite afin de se donner un peu de marge d'emprunt. On a des loyers de sortie qui à Grenoble sont très très bas (un T3 charge comprise, chauffage compris ressort à peu près à 2000F)

Une deuxième opération me semble très intéressante. [Photo immeuble avant travaux].

Démolition de l'allée du 23, on a reconfiguré les logements du 21 droite et on a cassé une demie montée d'escalier au 15 de façon à recréer 12 logements neufs et surtout ça nous a permis de mettre un ascenseur et donc de desservir les logements parce que dans l'étude diagnostic qu'on avait faite au départ on voyait qu'il fallait répondre aux questions des cuisines qui étaient trop petites, qu'il fallait répondre au vieillissement de la population (les ascenseurs n'existaient pas) il fallait essayer de traiter les questions d'acoustiques, il fallait essayer de

traiter les question d'annexes au logement (absence de garage de cellier et de balcon).

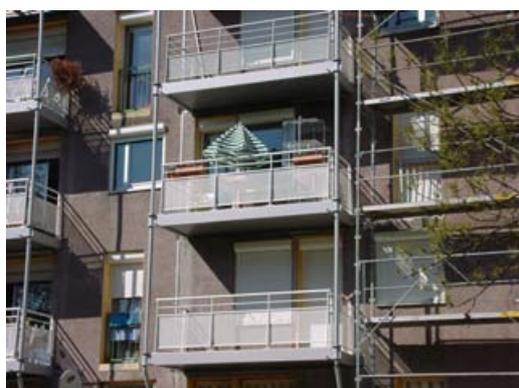
- Immeuble dans lequel on est venu greffer une montée d'escalier, créer une coursive. On va essayer de desservir avec la montée d'escalier et l'ascenseur un minimum de 15 logements à la fois parce qu'amortir un ascenseur en terme d'investissement sur une montée c'est difficile mais surtout parce qu'en terme de charge c'est rédhibitoire pour les locataires.



- Le même bâtiment avec l'extension de cuisine qui donnent largement satisfaction.



- Extension de cuisine à l'extérieur avec bardage bois qui donne une qualité architecturale et un ressentie par les habitants,



- Les balcons sont très demandés, nous ne pouvons plus aujourd'hui réhabiliter sans faire de balcon sinon nos programmes de réhabilitation sont refusés par les habitants.



- Voilà des halls qui ont maintenant trois ans et qui tiennent bien, on a une maintenance après travaux assez efficace et ça résiste bien.



- Un des deux bâtiments qui est en vente, 8 logements au-dessus des commerces.



- Arrière d'un bâtiment réhabilité avec des petites protections pour les jardins privatifs. Vous avez noté la suppression des paraboles. Nous avons installé des paraboles collectives sur le toit et fait la chasse aux paraboles individuelles.



- Deuxième immeuble mis en vente. Vous voyez les travaux qui ont été fait.



- Une autre photo de l'immeuble en transformation d'usage dont je vous parlais tout à l'heure.



- Démolition d'une tour



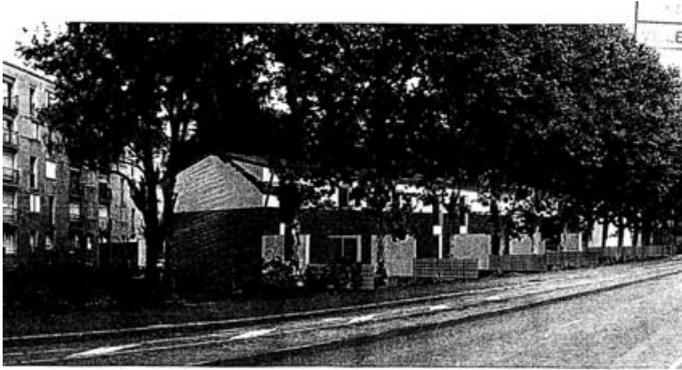
- Tour après démolition. Le petit immeuble que vous voyez au milieu va être démolie au début de l'année prochaine ; la tour qui est derrière n'existe déjà plus, elle a été démolie et on reconstruit avec nos collègues de Grenoble Habitat 50 logements : 8 logements accession faits par Grenoble Habitat, 22 logements PLUS par nous et 20 logements PLS.



- Les quatre petites maisons que je vous ai présentées tout à l'heure.



- Dessin d'un petit bâtiment de 4 logements qui va se réaliser.



- 3 petites maisons de ville en structure bois qui vont être créées dans une unité résidentielle devant le bâtiment.





- Voilà le plan masse : tout ce qui est vert c'était les tours qui ont été démolies, les petits plots en bas c'est les huit logements en accession à la propriété de Grenoble Habitat, les deux plots de gauche c'est 22 logements PLUS CD, accessibles handicapés, les trois plots en haut c'est les 20 logements en PLS.



- Un bâtiment où on a fait une greffe. La partie gauche en jaune c'est une greffe de 8 logements neufs et de 6 garages et on a gardé les trois cages d'escaliers principales.



- Unité résidentielle de Bernard Paris dont je vous ai parlé tout à l'heure.

Un troisième métier nouveau est arrivé dans le mouvement HLM aujourd'hui.

Jusqu' alors on faisait un premier métier qui était de gérer, ensuite on fait un deuxième métier qui est de construire et ça on sait à peu près faire et aujourd'hui un troisième métier arrive, il nous prend de plein fouet beaucoup plus fortement

chez nous les organismes qui travaillons en milieu très dense. Ce métier a des conséquences très forte sur notre organisation. Nous avons du spécialiser la direction de la maîtrise d'ouvrage à l'intérieure de laquelle nous avons une petite cellule de quatre personnes qui ne font que du renouvellement urbain et qui sont spécialisées là

dessus. On a du spécialiser, chose à laquelle on ne s'attendait pas, la direction de la gestion sociale pour les relogements qui sont une vraie question préalable. Reloger c'est compliqué, c'est long, et là il faut vraiment être professionnel.

On a fait entrer cette culture du renouvellement dans l'entreprise. On a mis en place une gestion post réhabilitation très pointue. Quand on vient réhabiliter ces quartiers il y a un préalable qui est de tenir les deux bouts de la corde c'est à dire qu'il faut vraiment être bon au quotidien et être bon sur le long terme. La première chose à conseiller à des collègues qui voudraient réhabiliter dans des quartiers comme ça, c'est de réagir au quotidien parce que nous ne sommes pas crédibles quand nous expliquons à des gens comment sera leur quartier dans dix ans si nous ne sommes pas capables de changer la porte et l'interphone dans les 48 heures.

Nous devons modifier nos pratiques mais les communes doivent également modifier leurs pratiques dans l'approche de la gestion de ces quartiers et notamment dans la gestion urbaine de la quotidienneté. L'Etat est également amené à modifier sa préhension. Je pense aujourd'hui après 20 ans dans ces quartiers que la politique de la ville n'a jamais été aussi compliquée. On peut espérer que la création d'une agence nationale du renouvellement urbain pourrait permettre d'améliorer les choses sur les quartiers anciens sauf que, quand on s'aperçoit qu'elle va se centraliser sur 150 ou 200 quartiers, on peut être inquiet sur l'efficacité du système. Nous avons vu le Ministre Borloo dans un livre « un homme en colère »\* que vous connaissez tous, décrire les dysfonctionnements de l'Etat et depuis un an qu'il est au pouvoir, je ne vois pas l'Etat mieux fonctionner au contraire, je le vois moins bien fonctionner au quotidien. Je ne vois pas les choses s'améliorer, je vois un discours gouvernemental qui nous dit qu'on va aller vers la proximité et je vois également le renouvellement urbain être recentralisé.

Quand on veut réussir de telles opérations on est obligé de mélanger trois ingrédients :

- Une forte dose de pragmatisme, c'est à dire qu'il faut certes étudier mais il faut être capable de faire et de financer.

- Il faut avoir une dose de distance et d'intelligence, ce n'est pas moi qui le dit mais Alain Fourest le disait : Il faut avoir l'intelligence de l'instant. Il faut savoir différer son projet, le reprendre après. Il faut patienter, il faut s'adapter, il faut négocier.
- Le troisième ingrédient est celui qui nous rassemble : le professionnalisme. Des opérations comme celle là ça ne s'appréhende pas avec du militantisme sans professionnalisme. Il faut professionnaliser les structures. Ça a amené chez nous en interne à une implication beaucoup plus forte du directeur général par rapport à des besoins d'articulation et de médiation entre la direction de la maîtrise d'ouvrage, la direction de la gestion sociale et la direction de la gestion financière. Je crois que c'est le renouvellement urbain qui nous a amenés à faire ça. La coordination des différents services est encore plus forte pour ces métiers là.

---

\* Jean Louis Borloo, *Un homme en colère*, Ramsay, 2002, 192p.

---

## Débat avec la salle

*Philippe Oliviero.*

Merci Alain Villard

Merci aux trois intervenants grenoblois. On a eu une présentation à la fois exhaustive et passionnante de cette opération, des enjeux et des interpellations qu'elle constitue.

Je pose la première question : tu as dit « nous avons appris un troisième métier : avant c'était gérer et ensuite construire » ; quel serait le verbe que tu utiliserais pour le troisième ?

*Alain Villard*

Pour moi le troisième métier c'est opérateur urbain, c'est à dire, je ne dis pas développeur urbain mais opérateur urbain. On fait des opérations qui touchent à l'urbain, on crée des centres commerciaux, on crée des centres sociaux, on est maître d'ouvrage délégué, on a installé avec nos collègues de la ville un lieu de culte musulman au pied d'une tour. On va bien au-delà de notre métier, on démolit, on reconstruit du neuf, on fait un peu d'accession, on touche à différentes facettes du métier qui sont bien au-delà du métier de gestionnaire et de constructeur de logement locatif social.

*Alfredo Fabris (Architecte urbaniste à Florence)*

Je suis en France depuis dix ans et maintenant je m'occupe de produire une sorte de responsabilisation chez les habitants.

Ce qui m'a toujours choqué depuis que je suis en France c'est ce qu'on peut construire des villes à coup de millier de logements parfois.

Je trouve que l'histoire nous a démontrée que ce n'est pas ça.

*Philippe Oliviero.*

Je ne sais pas qui se sent habilité à répondre à cette question.

Pour ce qui est de construire à coup de milliers de logements, c'est une ère qui est révolue. Nous n'en avons plus les moyens ni financiers, ni fonciers. Mais c'est vrai que tout à l'heure on évoquait aussi l'idée de démolir à coup de millier de logements et ça je pense que même si on en avait l'ambition, on n'y arrivera pas non plus malgré les discours tenus en la matière. La réalité des choses, et la réalité bien illustrée par une opération comme Teisseire mais on pourrait

en citer une dizaine d'autres, c'est qu'on sait très bien que reconstruire pour reloger tout cela ne se passe pas au rythme que certains souhaiteraient.

*Isabelle Gielly Placide (PACT ARIM 13)*

Comment au niveau de la concertation vous avez pu gérer d'une part l'incrédulité préalable de la population en règle générale sur ce type d'opération, puis après quand les constructions et rénovations ont été faites comment vous avez pu gérer la population, la transformation, tout ce qui peut être induit par ça, éviter les dégradations etc...

*Alain Villard*

Sur la concertation : l'incrédulité n'est pas linéaire. Elle existe sur les deux ou trois premières opérations. Après, quand les gens ont vu ce que vous avez fait, ils ne sont plus incrédules, au contraire. Ils viennent vous voir pour vous demander quand est ce que les travaux démarrent chez eux. Pour qu'il n'y ait pas d'incrédulité, il faut leur montrer qu'on est capable d'entretenir notre parc correctement et donc il faut qu'on soit bien présent sur les questions de quotidienneté. Il faut avoir une bonne équipe sur le terrain. Nous avons fait le choix d'avoir une équipe qui ne soit pas une équipe externe. Il y a beaucoup de choses qu'on fait sur le quartier qu'on fait parce qu'on a une agence qui tient la route qui comprend bien et qui embraye bien avec les habitants. L'agence Teisseire est installée en plein cœur du quartier.

La qualité de ou des techniciens qui suivent le chantier est extraordinaire. Quand je suis arrivé dans cet établissement en 97 et que j'ai imposé des travaux optionnels aux techniciens, ils n'en voulaient pas mais ça a été un moyen considérable d'appropriation de la réhabilitation par les habitants. On leur laisse à disposition une somme de 8 à 10 000 F à peu près, dans laquelle ils choisissent sur un menu à la carte qu'on a bâti au préalable avec eux, de changer l'évier, le meuble sous l'évier, de refaire un sol, de retapisser trois pièces à l'intérieur de l'enveloppe financière indiquée. Aujourd'hui même la présidente du comité de quartier qui ne nous est pas très favorable reconnaît en réunion publique que nous faisons des choses biens.

On a reçu une demande de logement de quelqu'un qui voulait revenir habiter à Teisseire. C'est des signes qui ne trompent pas. Quand vous avez 5 ou 6 bâtiments qui sont démolis qui sont améliorés et quand tout ça vient se caler sur ce que Laurent Gaillard et Dominique Gremaud ont décrit tout à l'heure c'est à dire la reprise d'espaces extérieurs et tout ce qui est équipements publics, la transformation urbaine elle se voit.

L'incrédulité des habitants disparaît de facto. Il faut être très bon au niveau des coordinations entre les maîtres d'ouvrage de façon à ce que quand on a fini de réhabiliter un bâtiment l'unité résidentielle soit faite rapidement derrière et qu'on n'ait pas d'immeubles réhabilités au milieu de no man's land.

#### *Laurent Gaillard*

Il y a eu à la base le courage de croire au projet Panerai et de le défendre et de l'expliquer. Ça a été difficile et assez long. C'est par la capacité à démarrer sur l'espace public et sur une première opération de logement, montrer ce que ça donnait en réel, qu'on a pu ensuite mieux faire comprendre l'idée du projet. Avec le vécu et le témoignage des habitants des premières opérations réalisées, on a pu convaincre qu'on pouvait avancer dans cette direction à quelques rectifications près (cheminements entre immeubles, garages) jusqu'à parfois dire "on y va" même s'il y a un refus majoritaire, on montre que c'est possible et que ça donne des améliorations, on prend le risque. Pour les quelques cas où on l'a fait le résultat est plutôt positif.

#### *Philippe Méjean*

Je voulais demander à Alain Villard ce qui, de son point de vue, constitue dans une opération de ce type, la vraie nouveauté si tant est qu'il y ait une vraie nouveauté.

Ce que vous avez présenté est de bonne facture de bonne qualité mais j'ai envi de dire que c'est assez logiquement le point d'aboutissement de 20 ans de progrès collectifs en matière de traitement de ce type de territoire. Est-ce qu'on a là un gisement d'innovation véritable permettant demain d'amplifier le processus de passer la vitesse supérieure, d'aller plus vite.

Est-ce qu'il y a deux trois points qui font vraiment nouveauté y compris avec des aspects

de rupture par rapport à des pratiques antérieures ?

#### *Philippe Oliviero*

Pour compléter la question, est ce que c'est sur le registre de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage où est ce que c'est sur l'émergence ou l'appropriation d'un nouveau métier ?

#### *Alain Villard*

Pour avoir beaucoup travaillé sur ce quartier et dans beaucoup d'autres quartiers – c'est le 12<sup>ème</sup> ou le 13<sup>ème</sup> quartier sur lequel je travaille – ce qui m'apparaît très fort à Grenoble c'est la volonté politique. Ça ça m'apparaît un peu nouveau parce que je ne l'avais pas vu ailleurs. Il y a une volonté politique forte et des moyens.

#### *Philippe Méjean*

Donc la transférabilité ne va pas de soit.

#### *Alain Villard*

Non. Quand j'écoute par exemple Philippe Panerai parler de Teisseire, il dit que ce qui le frappe le plus c'est l'harmonie qui règne entre la maîtrise d'ouvrage ville et la maîtrise d'ouvrage habitat ACTIS. On a une envie d'aboutir des deux côtés qu'il n'a jamais rencontré ailleurs.

Je pense qu'à partir du moment où il y a d'un côté une volonté politique et des moyens humains, des moyens financiers fournis par la ville et de l'autre, des moyens humains et financiers fournis par l'organisme, bien oui on fait nouveauté.

Tout ce que l'on a décliné c'est des recettes. La résidentialisation on l'a faite ailleurs bien avant.

Il y a peut être une nouveauté que je n'avais pas connue ailleurs qui est la volonté, qui est la volonté de considération des habitants de la part des élus grenoblois qui, je dis mon sentiment, me paraît quelque fois un peu excessive. Il y a une volonté d'aller au devant des gens. On a posé des clôtures, on a été à deux doigts de supprimer les clôtures qu'on avait posées trois semaines avant.

Il y a une volonté de considérer les habitants qui me semble un peu hors du commun et qui quelque fois nous gêne parce qu'il y a toujours la volonté de rechercher l'assentiment des habitants. On doit toujours essayer de faire avec les habitants, on ne doit jamais faire contre parce que sinon on va à la catastrophe mais quelque fois il faut accepter de faire sans.

Quand il n'y a pas d'habitant en face de nous, et bien il faut bien avancer, il y a une logique patrimoniale.

Les deux choses un peu nouvelles et un peu exceptionnelle c'est la symbiose entre la ville et l'organisme et cette volonté politique très forte de considérer les habitants.

Par moment même on a l'impression que la recherche de la concertation est devenue une fin en soit et plus un moyen.

#### *André Bruston*

Vous nous avez dit, au début, techniquement vous vous êtes appuyé sur une redistribution des sols entre la ville et les organismes HLM.

Est-ce que de votre point de vue il y a eu une innovation statutaire qui permet une mutabilité ?

Sur Grenoble même lors de la construction de l'Arlequin il y a eu un travail juridique qui a consisté à essayer d'éliminer les problèmes que posait la propriété privée, y compris des copropriétaires sur la SD HLM, pour permettre à la ville de conserver la maîtrise des sols par la propriété des piliers et pas par la propriété des immeubles. Il y a bien eu une innovation technique qui cherchait déjà un mode de contrôle public tout en acceptant une mutabilité minimale.

Considérez-vous que vous êtes suffisamment avancé parce que vous avez résidentialisé des immeubles ?

Quels rapports ont ces immeubles à la propriété du sol sur lequel ils se trouvent ?

Quel est aujourd'hui le rapport qu'ont à la fois les habitants, les immeubles et leur collectivité ou leur communauté sur leur terrain correspondant puisque vous l'avez clôturé ?

#### *Dominique Gremeau*

Il me semble qu'on trouve, avec une génération d'urbaniste de l'âge de Philippe Panerai - ce sont des gens entre 50 et 60 ans - un discours très intéressant.

Ce sont des gens qui sont finalement des enseignants chercheurs praticiens et du coup ils ont un regard et une approche en tant que praticien qui est fortement sous tendue par de la pédagogie de projet urbain et par une épaisseur de théorie qu'on ne trouve pas forcément chez d'autres de leurs confrères.

Ce que Teisseire dit, c'est une pensée, une réflexion sur la production de la ville banale, classique à partir d'un parcellaire, et ce qui est nouveau, c'est que la résidentialisation n'est pas pensée à partir d'une logique patrimoniale et gestionnaire mais bien à partir d'une réflexion sur le parcellaire comme une capacité à produire du changement de manière permanente. C'est ça le pari qui est fait en terme de projet urbain de Teisseire.

On verra si c'est gagné dans 15 à 20 ans.

Si on garde une part importante de maîtrise publique sur ces quartiers là, même en ayant reconstitué du parcellaire par résidentialisation est ce qu'on pousse vraiment jusqu'au bout la radicalité du modèle du retour des grands quartiers d'habitat social à de la ville banale, à des îlots et à des résidences ? Ce n'est pas évident.

Qu'est ce qui nous garanti qu'à travers les mécanismes de financement y compris publics des 10 ou 15 ans prochains, on garantira à l'intérieur de chacune de ces parcelles des évolutions différenciées de l'ensemble de ces immeubles ?

Dans le projet d'origine, et même dans la décision que la ville de Grenoble avait prise de mettre en œuvre le projet Panerai, il y avait dans l'idée qu'en faisant un découpage parcellaire on dégagait des emprises foncières nouvelles destinées à aller sur de la promotion privée, de la promotion banale notamment aux franges du quartier.

En définitive le projet d'injecter rapidement et de manière significative de la promotion privée dans ces petites assiettes dégagées par le parcellaire n'a pas été concrétisé à l'heure actuelle. L'opérateur principal sur ce quartier là demeure ACTIS. Ca pose la question du rapport

entre la maîtrise publique et l'injection de privé que l'on peut faire sur des opérations de ce type. On a une production urbaine des années 50 et là, des avis de penseurs de la ville qui essayent de réintégrer une grille de lecture traditionnelle sur la base d'un parcellaire et d'une répartition publique - privé forte.

Ca nous renvoi à un *conflit de représentation* que j'ai trouvé passionnant au début de la mise en œuvre du projet Teisseire c'est à dire entre 1998 et 2000 quand la ville de Grenoble a passé un premier îlot en résidentialisation et donc a structuré très fortement des limites pour chacune des résidences et s'est heurté à une vision un peu recomposée et idéalisée d'un passé où tous les habitants étaient partout chez eux au pied de tous les immeubles et passaient et se baladaient absolument partout dans la cité parce qu'il n'y avait aucune contingence, il y avait un espace mou autour de tous les immeubles. Quand les élus venaient proposer de la qualité, proposer une image de résidentialisation que certain sociologue appelle de la gentrification c'est à dire un embourgeoisement des modèles du logement HLM.

L'ancien adjoint à l'urbanisme de la ville de Grenoble venait en réunion publique à Teisseire en disant aux gens, vos immeubles, vos résidences vont ressembler à celle des copropriétés privées, comme une espèce de promotion sociale dont la ville serait le vecteur. Des vieux habitants, c'est à dire des gens de plus de 60 ans ou des jeunes de 25 à 30 ans nés et élevés dans le quartier, ont refusé ce modèle

comme étant porteur de séparation, de disjonction d'une espèce de communauté de quartier très largement idéalisée et porteur aussi de contingence dans les circulations qui leur paraissaient problématique.

Il y a eu tout un débat sur le premier îlot mis en résidentialisation qui s'est focalisé sur la hauteur des barrières et des clôtures résidentielles. Il y a eu un conflit de représentation que j'ai trouvé passionnant. Et puis au fil des mois et des années quand les enquêtes de satisfaction ont été faites auprès des habitants du premier îlot opérationnel on s'est aperçu que les gens étaient assez content, qu'il y avait plus de tranquillité, qu'il y avait une meilleure maîtrise des bas d'immeubles, des façades. La contrepartie à ce bouleversement des représentations et des usages d'un espace, c'était de proposer une performance en matière de gestion urbaine quotidienne extrêmement importante.

Résidentialiser sans offrir un service rendu d'excellente qualité cela me sembler un mauvais deal. Ca repose beaucoup sur la capacité de l'organisme à réorganiser à manager son personnel de terrain en fonction de ces unités résidentiel. Ca ne va pas de soit.

[manque une partie]

### *Philippe Olivier*

Je vous présente nos deux intervenants de la première séquence de l'après midi :

François Xavier Roussel, consultant à la SCET et qui à la lumière de son expérience et de ses réflexions apportera sa contribution à notre débat et à vos questions,

Jacques Touchefeu qui travail à la DIV et qui a été à un poste privilégié d'observation de

l'ensemble des Grands Projets de Ville de France, qui nous donnera son analyse sur les mots et le contenu des mots.

Je vous propose que leurs interventions soient continues et que nous ayons ensuite un débat sur l'ensemble des deux interventions.

Je cède la parole à François Xavier Roussel.

## De la ville secourue à la ville renouvelée : réflexions à partir du cas de la métropole lilloise et de quelques autres.

François Xavier Roussel (consultant à la SCET)

Je vais d'abord situer mon intervention.

Je ne suis ni chercheur, ni un acteur direct, ni un maître d'ouvrage, ni un opérateur mais plutôt un intermédiaire à qui on demande d'observer de diagnostiquer, de prévoir de faire de la prospective, de proposer, de suggérer un certain nombre de problèmes ou d'actions. Donc un initiateur de visions, de projets, un accoucheur d'idée plus qu'un acteur direct.

Je ne suis ni ingénieur, ni architecte urbaniste, ni sociologue ni un juriste, ni un économiste, mais un géographe. Cela suggère qu'il y a beaucoup de manque mais je reprendrai la définition que donnait Jean Lavas de la géographie qui est la science des contingences.

*Origine des réflexions* J'évoque ceci parce que je crois que le renouvellement urbain c'est tenir compte largement de toute une série contingences. Je me rapproche de ce que disait ce matin Dominique Gremeau qui a parlé de plusieurs reprises de tenir compte des contingences.

Je commencerai par évoquer mon expérience de réflexion sur la ville renouvelée dans l'agglomération lilloise en rappelant que l'on a toujours un certain nombre de filiations.

Pour ma part au début des années 80 - j'étais alors en Lorraine - le Sénateur Maire de Vandoeuvre lès Nancy qui venait d'édifier une ZUP de 8000 logements dont 6000 locatifs, une ZUP deuxième génération, donc une ZUP mieux conçue, mieux équipée dès l'abord, m'avait demandé de travailler avec lui pour anticiper, faire déjà de la prospective, voir comment ce quartier qui vient de se terminer, qui commence déjà à connaître quelques difficultés peut se transformer progressivement et durablement.

Deuxième filiation que je voudrais évoquer : la Lorraine particulièrement à cette époque connaissait des périodes de désindustrialisation, de reconversion, de déficit démographique et j'avais conduit pour le Conseil Régional, une réflexion sur ces territoires de reconversion en soulignant qu'un des enjeux important était de

redonner à ces territoires une certaine qualité résidentielle et urbaine.

Ce sont quelques prémices du renouvellement urbain.

En ce qui concerne maintenant la métropole lilloise, il faut se resituer au début des années 1990 marqué par un changement de climat sur la région du Nord et la métropole lilloise en particulier : Cette métropole venait de connaître une période difficile de désindustrialisation, de pertes d'emploi considérable (250 000 emplois avaient disparus dans le textile en 25 ans). On considérait à l'époque que le plus difficile de cette reconversion commençait à être passé.

Avec la perspective du TGV, avec la perspective du lien trans-Manche, avec le réseau d'autoroute,

### *Lille et la métropolisation*

cette métropole commençait à considérer qu'elle était finalement au cœur d'un triangle d'or d'une très grande conurbation européenne du bassin Léthonien, du Bassin Parisien et du Benelux et que - A l'époque il y avait de grandes images de la « banane bleue » - on était au bord de cette banane bleue et il y avait un certain nombre d'atouts qu'il fallait utiliser.

D'autre par on devenait plus raisonnable au niveau métropolitain. Cette métropole était relativement dominé par des conflits assez permanents entre les grands maires – vous savez qu'il y a trois villes principales plus une ville nouvelle – et que le fait qu'il y ait 87 communes faisait que la Communauté Urbaine était plutôt dominé par les petites communes. Les grands maires se sont entendus pour avoir une politique d'ensemble plus offensive et pour saisir cette fenêtre d'aménagement du territoire que donnait le fait d'être très bien positionné par rapport aux grandes infrastructures de transport.

Tout ce climat se retrouve autour du terme de métropolisation et dans cette optique de métropolisation, le débat était : comment faire de cette métropole une métropole sinon d'excellence du moins une métropole à caractère international ? Les différents projets qui

commençaient à naître - Eura Lille ou le pôle Eura Santé – avaient pour ambition de tenir ce rang de métropole millionnaire qui devait se situer en concurrence des grandes villes européennes.

En même temps il y avait un renouveau assez fort de la planification, des réflexions stratégiques, contrat d'agglomération, programme local de l'habitat, charte de développement.

Nous avons été quelques-uns à nous dire qu'il y avait un danger à ne voir que cette focalisation via la métropolisation parce que les constats étaient qu'il y avait toute une série de territoire qui étaient bloqués, qui étaient à la traîne et que cela posait des problèmes. Le message était, il serait difficile d'avoir une métropole d'excellence si 20% de la population et 30% du territoire n'est plus dans la course et a des difficultés importantes de fonctionnement.

L'argumentaire qui s'est développé à l'époque reposait sur un premier constat qui avait été fait déjà à la fin des années 90 (au moment de la première préparation des Contrats de Ville qui s'appelaient à l'époque contrat d'agglomération) qui était de dire que les contrastes continuaient à s'accroître entre les différentes parties du territoire de la métropole.

Le deuxième constat était de considérer que si jusqu'à la fin des années 70 il n'y avait pas eu de politique forte pour traiter des territoires en difficultés, en revanche depuis la fin des années 70, les villes la métropole la région se sont mis à beaucoup investir dans ces politiques. Roubaix, Lille étaient cités sur certains aspects comme un peu exemplaires de l'action pour traiter ces territoires là.

### *La ville secourue*

Le constat au début des années 90 était que malgré tous ces efforts les contrastes continuaient à s'accroître et d'une certaine manière la ville secourue n'était pas sur la voie de la guérison. La déduction était de dire ce n'est pas acceptable en tant que tel, c'est même de moins en moins accepté puisque par les efforts que faisaient la Communauté Urbaine et l'ensemble des communes de ce territoire là, ils commençaient à être qualifiés par certains de chaussette percée.

D'une certaine manière si on continuait comme cela c'était le scénario de l'inacceptable. Il fallait donc faire autrement.

### *La ville renouvelée*

C'est à ce moment qu'est née l'expression de ville renouvelée et la mobilisation de quelques acteurs, de quelques élus, de quelques techniciens pour réfléchir à une autre manière de réfléchir.

Pour être plus explicite sur ce terme, je vais détailler le sens que j'en donne.

Pourquoi ville, parce qu'il s'agit sur ces territoires de faire ou de refaire de la ville avec toute la valeur des différentes fonctions, avec de la diversité humaine, de la capacité d'échange. Ville aussi parce qu'il s'agit de faire de ces territoires des parties intégrantes de la ville, de l'ensemble de la ville.

Renouvelée parce que pour partie, il faut bien se dire qu'il faut un véritable renouveau. Renouveler des morceaux de ville plus ou moins abandonnés, inadaptés, renouveler un urbanisme et un bâti qui deviennent parfois obsolètes et qui ne sont plus guère améliorables.

On connaît les mouvements de balanciers : la rénovation des années 60, ensuite la réhabilitation, et donc il fallait trouver un certain équilibre.

Renouvelée parce qu'il ne s'agit pas seulement – j'ai évoqué les termes ville secourue – de panser un malade mais de penser sa véritable remise sur pied, sa véritable régénération pour employer le terme de ce matin, et dans toutes ces dimensions. Non seulement sociales économiques, urbaines mais j'allais dire aussi, culturelle et sociétale et ceci par rapport à toutes les fonctions de la ville d'ouverture de confrontation.

Renouvelée aussi parce qu'à la fois pour les politiques publiques mais aussi pour la mobilisation des acteurs privés, il faut d'une certaine manière – je vais employer une expression un peu triviale – changer de braquet.

Il faut apporter un coup de rein suffisamment fort pour pouvoir franchir le col et retrouver le versant des processus de création de valeur.

Aussi parce qu'il faut renouveler notre culture, notre appréhension des choses, moins se référer à des démarches, des procédures, des représentations, et tous d'essayer d'édifier ensemble sur un territoire particulier une vision, un projet de savoir ce que l'on veut faire,

pourquoi on veut le faire pour qui on veut le faire et en fonction de ça de trouver les modalités qui soient adaptées à chacune des situations que l'on rencontre.

Voilà quelle était la réflexion de départ sur cette métropole, les raisons du choix du terme ville renouvelée pour essayer de l'inscrire dans différents documents comme une des priorités.

Il y a une espèce de balancement entre l'accord trouvé d'une ville plus d'excellence qu'elle ne l'était auparavant, pour répondre à un certain nombre de défi, pour utiliser les dynamiques qui existent, mais dans le même temps on s'efforce, sur les territoires qui sont bloqués, qui ne se renouvellent pas, qui se renouvellent mal, de les réinsérer dans le fonctionnement de la ville.

Revenons au terme de renouvellement urbain et changeons d'échelle.

Il n'est pas inutile de rappeler quelques ingrédients qui ont fait que le renouvellement urbain est passé d'une certaine manière à une utilisation généralisée.

Il y a eu cette montée d'un certain nombre de situations locales qui ont fait germer un peu cette nouvelle approche. C'est un peu le niveau local qui a suscité une évolution de la manière d'appréhender les choses. J'ai parlé de la métropole lilloise on pourrait parler aussi des réflexions à l'époque sur Vaulx en Velin.

Il y a eu aussi un moment, au moment de la commission Sueur notamment, d'agitation qui a permis de souligner que politique de la ville et politiques urbaines étaient des enjeux qu'il ne fallait peut être pas séparer autant, qu'il était peut être important de se dire, que sur un certain nombre de territoire, on a à mener une action fondamentale de rattrapage de remise à niveau et que le renouvellement urbain pouvait faire partie de l'ensemble des actions à mener pour transformer des territoires.

Il y a eu des réflexions nationales des grandes institutions (HLM, Etat, Caisse des Dépôts) qui d'une part ont fait tomber le tabou de la démolition qui restait encore à l'époque - on disait en tous cas que parmi les actions il pouvait y avoir cette action là - et d'autre part ont introduit la notion importante de projet.

A partir du moment où l'on veut traiter un territoire mieux vaut le faire dans une optique de projet d'où la mise en œuvre des GPV.

En terme de contenu il faut être modeste. La prétention n'est pas de dire que tout va changer.

La ville se renouvelle toujours par elle-même mais on est sur des territoires bloqués et la vitesse des processus de valorisation et de dévalorisation est telle qu'il n'est plus tolérable de tolérer.

**La diversité** : on a une grande polarisation en France sur les grands ensembles mais il y a beaucoup de territoire qui connaissent des difficultés de renouvellement et qui ne sont pas assez diversifiés. Le renouvellement urbain ce n'est pas seulement le fait de renouveler un certain nombre de grands ensembles.

Il y a une sorte de préalable : qu'on puisse délibérément situer ces territoires au niveau des autres territoires. Sur l'ensemble des éléments essentiels (éducation, police, justice, formation, culture etc.) on a un effort de remise à niveau en terme d'équipement, de services publics et que cette remise à niveau est une condition. Il ne sert pas à grand chose de renouveler en terme urbain si ces éléments de base ne sont pas remis à niveau.

L'objectif c'est quand même l'insertion de ces territoires dans le fonctionnement d'ensemble de la ville et qu'ils retrouvent une certaine banalité et ne conduisent pas à une ville à deux vitesses.

Ce qui caractérise un fonctionnement des villes maintenant c'est une certaine articulation entre l'action publique et l'ensemble des acteurs privés (que ce soit les particuliers ou autres), retrouver ce dynamisme public privé qui a pu exister à certaines époques.

**La complexité** : La ville renouvelée ça veut dire agir à beaucoup d'échelles :

- L'échelle spatiale : Alain Villard l'a évoqué ce matin, il faut tenir les deux bouts de la chaîne, la vision à long terme et l'action de proximité :

On traite l'îlot mais on doit penser à inscrire ce renouvellement dans l'évolution globale du fonctionnement de la ville. On avait des réflexions importantes lors de la préparation du schéma directeur de la métropole lilloise à propos d'extension urbaine et de limitation de cette extension urbaine. On est plus dans des formes de pouvoirs ou de méthodes dans lesquelles on interdit beaucoup, en revanche, on peut donner ou redonner à des territoires un certain

nombre d'acquis positifs. On a beaucoup de territoires à l'intérieur des villes qui pourraient être mieux utilisés qu'ils ne l'ont été.

- Le deuxième élément c'est le problème intercommunalité / commune. On l'a un peu évoqué ce matin puisqu'on avait un représentant de la Communauté d'Agglomération et un représentant de la ville. Incontestablement quand on travail sur ces projets c'est le Maire de la commune qui est le chef d'orchestre, le maître de ces projets mais quand on regarde les participations financières, ce sont de plus en plus les finances de la Communauté d'agglomération ou de la Communauté Urbaine qui participe à l'action sur le territoire.

Ce rapport entre l'intercommunalité et la commune est un élément d'enjeu important. C'est une certaine difficulté aussi de gestion.

Certes on arrive à mobiliser très largement beaucoup d'acteur de la commune jusqu'à l'Europe, mais c'est vrai qu'il y a beaucoup d'étages, beaucoup de procédures, beaucoup de formes d'actions possibles, beaucoup d'échéances, de temporalités différentes.

Deux ou trois observations encore sur un certain nombre de maillons qui restent parfois un peu faibles dans la mise en œuvre du renouvellement urbain :

- La relative faiblesse dans bien des agglomérations de la vision politique et stratégique du devenir du territoire dans lequel on puisse inscrire le renouvellement urbain.
- Une politique d'ensemble du renouvellement urbain et pas seulement un, deux ou trois projets qui d'une certaine manière ne font que cohabiter.
- On passe souvent au dessin sans avoir défini le dessein. On a ensuite des difficultés à le mettre en œuvre parce qu'on n'a pas assez réfléchi à pour qui, pourquoi, comment.
- La prise en considération tardive des problèmes opérationnels : Quand on n'a pas suffisamment travaillé sur les différents problèmes opérationnels, sur la transversalité qu'exige beaucoup

d'opération, on a ensuite une perte de temps assez considérable pour passer à l'action.

- On a un déficit de connaissance des marchés au sens large du terme. L'objectif est de réintroduire de la diversité, de réintroduire d'autres acteurs d'autres habitants. Ne pas bien connaître ces éléments là représente un certain handicap.

Au fur et à mesure qu'un certain nombre de Grand Projet de Ville, d'opérations de renouvellement urbain se mettent en œuvre, on ressent au niveau local ce passage à des ambitions un peu plus forte en terme de projet. Si je prends l'exemple de la ville de Saint Etienne, qui a un GPV complexe avec deux quartiers de grands ensemble et deux quartiers péri centraux, la démarche déborde de son cadre au fur et à mesure qu'elle se déroule. On se rend compte qu'il faut travailler sur le projet d'agglomération pour définir une politique de l'habitat d'ensemble ou travailler sur d'autres périmètres ou élargir les périmètres. Petit à petit on arrive à se dire que c'est un véritable morceau de ville qu'il faut traiter ensemble.

On peut faire la même réflexion sur Vaulx en Velin : Il y a eu une intervention forte sur le centre au moment du Grand Projet Urbain avec la création d'une ZAC, la reconstitution d'un centre commercial ; on s'aperçoit, au cœur des quartiers difficiles de la ZUP, dans le quartier du Mas du Taureau qu'il faut concevoir les projets en fonction de ce centre ville qui s'est reconstitué, en fonction d'une nouvelle zone de loisir qui va se créer à proximité, en fonction donc de territoires qui sont à côté. On en vient à se dire qu'il faut élargir même à la métropole lyonnaise où on a un certain nombre de grands ensembles (Rilleux, Vaulx en Velin, Bron, Venissieux) tous en périphérie Est et qu'il faut concevoir cette couronne Est comme un morceau d'agglomération dont il faudrait promouvoir le renouveau. C'est pour ça qu'on employait une expression « à l'Est le renouveau, à l'Ouest rien de nouveau ».

On pourrait citer d'autres exemples.

Ceci pour dire que progressivement dans un certain nombre de ville et d'agglomération,

on passe d'opérations, de projets de renouvellement urbain à la ville renouvelée, au renouvellement de certains morceaux de ville.

Pour conclure et pour répondre à la question « effet de mode ou nouvelle approche », j'aurais tendance à dire que plutôt qu'une nouvelle approche il s'agit d'une approche renouvelée de la gestion d'un phénomène naturel que constituent les processus de valorisation et de dévalorisation.

Approche renouvelée rendue nécessaire parce que la vitesse de ces évolutions bien plus rapides qu'autrefois est bien moins supportée ou supportable.

Approche renouvelée parce qu'il s'agit de la part des acteurs, des pouvoirs publics mais aussi des

acteurs privés de renouveler les approches, les méthodes, les moyens et la culture que l'on a de la ville et de sa transformation.

Effet de mode, oui, parce que les effets de mode sont consubstantiels de notre époque.

On peut dire effet de mode parce que, c'est vrai, si on s'en tient au titre des colloques, des rencontres, des ateliers, des revues et d'un certain nombre d'ouvrage, le mot est employé très souvent.

Mais je dirais non parce que le temps d'agir est un temps long, que faire de la ville renouvelée ça demande de la durée et c'est essayer de rendre durable la ville qui est instable qui est délaissée et qui est fragile. Cela est de tout temps.

---

## Débat avec la salle

### *Philippe Méjean*

J'aimerais en savoir un peu plus sur ce qui s'est fait dans l'agglomération lilloise.

Il y a des choses qui se sont faites de manière très intéressante notamment sur le centre de Roubaix et là on n'est pas dans les grands ensembles donc on sectionnait comme tu disais la cible historique de ces politiques à savoir les grands ensembles, peut être peux-tu nous dire un mot de ce qui s'est fait à cette époque là.

Tu nous as expliqué l'ambition plus large que vous aviez essayé à l'époque de promouvoir : Faire du renouvellement urbain, une dimension d'une politique urbaine avec en quelque sorte un effet de banalisation. Il s'agit moins de sélectionner quelques sites que l'on va traiter de manière un peu exorbitante du droit commun, que d'introduire le renouvellement urbain dans une stratégie moyen long terme de développement d'un territoire. Cette stratégie vous aviez essayé de la faire prendre en charge par les politiques ordinaires, par les budgets ordinaires, par les organisations ordinaires notamment celle de la politique urbaine, vous aviez essayé de faire prendre en charge cette dimension avec semble-il quelques difficultés. Je voudrais qu tu en dises un mot.

### *Jean Paul Bartholomot (Région PACA)*

Reconstruire la ville sur la ville : J'ai quelques exemples en tête à partir de pratiques opérationnelles du service Habitat politique de la ville de la Région. On s'aperçoit qu'il y a des abcès, des noyaux, prix en charge dans les GPV, dans les opérations de renouvellement urbain – il n'y en a pas beaucoup dans la région, il y en a quatre. Nous à la région nous sommes, non pas suivistes mais un peu suiveurs et légèrement participants financièrement.

Quelle est la politique de l'Etat dans ce domaine là notamment en matière de renouvellement urbain et de reconstruction de la ville sur la ville ?

J'ajouterai pour faire bon poids sur un secteur que je connais pas trop mal qui est celui d'Avignon où l'ORU inclut à la fois un quartier extrêmement dégradé qui s'appelle Montclar – 1000 logements – et la rocade – 40000 véhicules jour en attendant la LEO.

Comment va-t-on arriver à la banalisation de ce type de quartier ? C'est des questions qu'on se pose dans le service Habitat politique de la ville de la région.

Et j'ajouterai l'intercommunalité. Ce qui m'intéresse c'est l'intercommunalité de projet. On ne peut pas parler de la ville renouvelée si on ne parle pas des autres dimensions : l'insertion sociale et professionnelle, la mobilité et les transports – C'est un des points qu'on avait

développé dans une célèbre délibération du 29 octobre 1999- c'est toujours cette dimension là qu'on a affirmé.

A des échelles réduites :

Gap par exemple où il y a un PLI qui est le volet insertion emploi formation développement local, un contrat de ville et un Pacte Territoriale pour l'Emploi,

Avignon : il y a un PLI intercommunal qui déborde dans le Gard et qui ne traite que 2000 personnes par an sur les 20 000 qui sont en situation d'extrême précarité.

### *François Xavier Roussel*

Pour dater les premières réflexions sur la ville de Roubaix datent de 1992. On peut dire que tous ces travaux on surtout été fait en 95 et 96 et c'est à ce moment là que le GPU a pris une dimension opérationnelle. Par rapport aux ambitions qu'on peut avoir, il y a toujours un décalage dans le temps et dans les réalisations. On peut considérer que sur le centre ville de Roubaix qui était un centre ville complètement délaissé et largement abandonné, il y a eu un réinvestissement public couplé à un réinvestissement privé qui a apporté en matière de rues commerciales, d'espaces publics, d'équipements publics, d'équipements culturels, un seuil critique important. Pour ceux qui connaissent le changement est notable, il y a un point de focalisation dynamique important.

Il y a un deuxième type d'actions mise en œuvre à grande échelle c'est le traitement de l'habitat ancien avec ce que l'on appelle la réhabilitation

requalifiante, et on s'aperçoit que c'est un enjeu particulièrement difficile et que techniquement il faut du temps, il faut pouvoir diffuser progressivement sur des territoires autour du centre ville et gagner progressivement des territoires plus en difficultés. Je crois que ce qui est important c'est qu'une dynamique a été lancée une manière de faire un peu différente. Effectivement on est arrivé à mobiliser le financement, la participation des différents acteurs à une hauteur qui était sans précédent.

Par rapport à l'ambition qu'on pouvait avoir, un certain nombre d'acteurs, y compris la Communauté Urbaine, est resté en retrait dans l'adaptation de ces modes de faire. Par rapport à ce qui avait pu être évoqué à une certaine époque, à savoir un budget propre consacré à ces enjeux, on est resté en retrait avec de la stratégie politique qui était la crainte de vouloir trop afficher, qu'on suscite des réactions des autres parties de l'agglomération.

On peut dire que depuis un certain temps on aurait besoin d'un second souffle. On va se trouver à cours de vision de dessein, d'objectifs parce qu'on va entrer dans la réalisation, la mise en oeuvre opérationnelle et qu'il faut pouvoir tenir la distance et renouveler en permanence la réflexion.

### *Philippe Oliviero*

On y reviendra dans la table ronde.

Je propose à M. Touchefeu d'intervenir.

## Renouvellement urbain ou nouveau territorial

Jacques Touchefeu (Chef de la mission Grand Projets de Villes à la DIV)

Je vais intervenir moins en tant que représentant de la DIV que comme quelqu'un qui a dirigé pendant trois ans le programme des grands projets de ville et qui donc a un certain nombre de visions des choses et d'un certain nombre de situations à l'échelle du territoire national et qui nous permet aujourd'hui quelques modestes éclairages.

En préambule je vais vous dire comment j'aborde la question du sens des mots et derrière les mots la question des procédures. Je considère que ce ne sont pas les procédures qui à elles seules donnent le sens et les finalités de ce que l'on fait.

J'ai un petit peu de mal à répondre à la question « effet de mode ou pas » sachant que les procédures se succèdent, que les enjeux sont un peu récalcitrants, mais en même temps on est dans des approfondissements successifs. On aborde la question avec des balancements – on déplace des curseurs d'un côté à l'autre alternativement – mais au fond l'enjeu de tout cela est d'avancer dans l'approfondissement et dans la perception des cohérences qu'on a à maintenir sinon à faire certaines choses complètement circonscrites et complètement déconnectées du tout on n'obtient pas de résultat. La réalité elle-même résiste et la réalité elle est fondamentalement faite d'interdépendances sur les questions territoriales.

Le regard étant posé, j'ai envi de structurer mon intervention sur trois temps :

- Un premier temps qui distingue 3 logiques de renouvellement.
- Un deuxième temps qui tente de mettre ces 3 logiques en rapport avec 3 catégories de territoires,
- Une troisième partie qui pose la question des destinataires du renouvellement urbain.

### *Les Logiques du Renouvellement urbain*

Je distingue trois logiques, trois niveaux, trois échelles de renouvellement

qui sont tout à fait emboîtés.

La première échelle l'échelle la plus petite du **renouvellement immobilier** ou patrimonial qui recherche la qualité immobilière de bâtiments d'habitation. Ces bâtiments vieillissent-ils peuvent être obsolètes techniquement, ils peuvent être obsolètes par rapport à la demande par rapport à l'évolution de la demande dans la société et ils peuvent être obsolètes parce qu'on arrive plus à les gérer correctement. On se pose la question de les renouveler. C'est une logique de maîtrise d'ouvrage, de propriétaires, d'opérateurs HLM ou de propriétaires privés. Ça c'est le premier niveau.

Ce niveau peut fonctionner à structure urbaine constante. Il y a remplacement d'un bâtiment par un autre bâtiment, il y a amélioration d'un bâtiment.

Je qualifierais le deuxième niveau de **renouvellement urbain**. Il touche à la qualité urbaine et il va beaucoup plus loin que ce qu'on a utilisé comme terme dans le temps, mais il n'y a pas si longtemps que ça, de requalification urbaine. Requalification urbaine au sens basique du terme de faire des espaces de qualité, des trottoirs qui sont des trottoirs, des rues qui sont des rues, des espaces verts qui sont de vrais jardins. Mais on a besoin d'aller au-delà. Je ne veux pas revenir sur l'exemple de ce matin mais il y a là des ingrédients de renouvellement urbain fondamentaux et beaucoup plus fondamentaux que de retraiter des espaces parce qu'ils sont mal traités ou dégradés.

- C'est une reprise de l'organisation urbaine, c'est une reprise à la fois de la composition générale c'est à dire de la trame urbaine qui renvoie à des questions de lisibilité, pas seulement pour ceux qui y habitent mais également pour ceux qui seraient amenés à y venir, et de connexions avec l'environnement urbain

proche. Bien souvent on est dans des systèmes d'impasse, de cul de sac ou de coupure.

- On peut parler aussi des équipements : Les équipements de proximité, les équipements qui touchent à l'environnement plus large que le quartier voire à l'agglomération. On peut être aussi dans une réflexion qui consiste à dire pour qu'il y ait une ré-appropriation du quartier par le reste de la ville, je crée des équipements qui ne sont pas uniquement à destination des gens du quartier et à l'inverse comme ça à été dit pour Teisseire, sans que ça soit une généralité, que des équipements de quartier, il est peut être utile de les mettre à la croisée des quartiers environnants pour que ce soit un lieu de croisement et de rencontre avec le reste de la ville.
- Une réflexion sur la mutabilité : comment est ce que l'on revient dans un système de ville qui peut se renouveler toute seule ? On a fabriqué des morceaux de ville sur des choses extrêmement monolithiques dans leur système de gestion et de propriété qui fait qu'on n'arrive pas à bouger quelque chose sans bouger le tout et comme le tout est trop compliqué à bouger, on y arrive pas.

Comment recompose t-on un système qui permet de créer les conditions d'une mutation normale ?

Comment reconstruit-on de la forme, de l'organisation urbaine et du cadastre qui permet à la ville de retrouver ses capacités de mutations sous l'effet des interventions des propriétaires.

A ce deuxième niveau, le niveau d'acteur qui a la possibilité d'agir entre ses mains c'est en premier lieu la collectivité locale, la mairie et, ou l'agglomération selon le transfert de compétence qu'il y a eu entre ces deux niveaux. On est dans le registre de la collectivité qui permet de retravailler cette réorganisation urbaine avec les propriétaires.

Le troisième niveau de renouvellement, je l'avais appelé *renouveau territorial* pour marquer que l'on est dans un autre registre qui est celui de l'attractivité, celui de la qualité de vie en société

dans un espace urbain. Ça renvoie à d'autres dimensions complémentaires que sont :

- La qualité de vie quotidienne : est-ce qu'on est dans un endroit où la vie quotidienne est « normale » au titre de la gestion des immeubles, au titre de la gestion des espaces publics, au titre de la gestion des poubelles, au titre de la gestion des encombrants, au titre de la sécurité, au titre aussi de l'existence ou pas des services de la vie quotidienne comme un centre commercial où on a le minimum des commerces qu'on est en droit d'attendre à côté de chez soi.
- La question du développement social : comment sur ce territoire, les habitants ont les mêmes possibilités de parcours de vie et de se développer dans la société que s'ils habitaient ailleurs. Ça renvoie à des dimensions autour de la réussite scolaire, de l'accès à l'emploi de l'accès à la santé.

Comment le service public en rapport avec les habitants produit de la réussite scolaire, produit de la santé de l'accès à l'emploi.

On élargit considérablement le spectre et c'est compliqué à gérer au niveau de l'action. On a un peu tendance à le zapper, mais c'est tout à fait fondamental pour retrouver l'attractivité d'un territoire. On le sait tous très bien, l'école est tout à fait essentielle dans le choix des ménages de venir ou pas.

C'est le troisième registre et si on veut obtenir des résultats en matière de renouvellement urbain, il est à mobiliser en fonction du niveau de décalage qu'il y a par rapport à l'environnement urbain.

Là, la maîtrise d'ouvrage est beaucoup plus compliquée. Si on regarde la réussite scolaire par exemple, c'est une coproduction de la société locale et des institutions. Elle concerne donc extrêmement directement les maîtrises d'ouvrage des grandes politiques publiques. On est dans une conjonction d'intervention publique des différents niveaux de collectivités publiques. Chaque collectivité publique intervenant dans son champ de compétence issue de la décentralisation.

On voit bien qu'on peut arriver aux trois niveaux (renouvellement patrimonial, renouvellement urbain, nouveau territorial) mais que ça peut se

faire au détriment d'autres endroits de l'agglomération qui vont par effet de boomerang se mettre à plonger.

Il y a aussi un quatrième niveau.

Comment s'assure-t-on que, en travaillant sur ces différents territoires dont il faut mener le renouvellement urbain, on maintient les *équilibres* à l'échelle de l'agglomération.

Sur certaines agglomérations comme Lyon par exemple on a la « banane Est » des quartiers en difficultés de l'agglomération - agglomération qui va globalement bien - et on a aussi dans le GPV la Duchère tout près des secteurs en développement de la ville de Lyon. Là il va y avoir un phénomène de renouvellement très fort. Mais quid des grands équilibres : détruire la barre des Milles ça signifie quand même des choses, et quid de ce qui va se passer à l'échelle de l'agglomération quand on est à ces échelles là de transformation ?

### *Les territoires du renouvellement*

Le deuxième temps de mon intervention c'est : Comment ces trois registres de renouvellement

urbain se mobilisent-ils sur différentes situations territoriales ?

Il y a trois types de situation qui font qu'on peut très bien avoir une approche du renouvellement urbain non complète mais que ça produise de la valorisation.

- Il y a en premier lieu les centres villes qui en général « vont bien », qui sont en général des endroits où la valorisation se fait d'elle-même, et à ce moment là le renouvellement immobilier suffit à renouveler la ville et la ville se renouvelle naturellement. Ces endroits là sont dans des contextes de valorisation automatique. Il y a la trame, les services publics fonctionnent, c'est des endroits attractifs etc...

On n'a pas besoin d'aller plus loin.

- Il y a une deuxième catégorie de secteurs qui sont plutôt les secteurs péri centraux, en déshérence que ce soit sous l'effet de la désindustrialisation ou que ce soient certains secteurs de l'habitat, qui peuvent être des secteurs d'habitat social généralement petit ou des secteurs

d'habitat anciens qui commencent à se dégrader.

Là on est obligé de se poser la question du renouvellement immobilier mais aussi du renouvellement urbain. Quand on est dans un secteur de friches industrielles on est sur un maillage viaire de base inexistant, il y a de la dépollution et toute une série d'investissements préalable pour redonner de l'organisation urbaine. Dans ces secteurs là, l'aménagement classique qu'on a connu sur les champs de betteraves ne fonctionne plus : l'économie de l'aménagement des champs de betteraves n'est pas opérante (l'économie des champs de betteraves c'est quand on achète des terrains pas chers et la charge foncière permet de payer les équipements. Il n'y a donc pas de charges budgétaires).

Dans les secteurs de friches ou en déshérence on est dans des systèmes où le foncier coûte déjà assez cher. Il faut démolir, il faut éventuellement dépolluer, il faut refaire toute la trame viaire et ça, ça ne peut pas être payé par la charge foncière puisque dans un premier temps cette charge foncière n'existe pas non plus dans la mesure où on est dans un secteur de déshérence.

Il y a véritablement un changement d'économie. On est obligé de revenir à un système où il y a injection de fonds publics. On est plus dans un système économique où l'aménagement se paie sur la bête, c'est à dire sur la valorisation foncière. Et là ça bloque évidemment parce que depuis trente ans on fait de l'aménagement sans déboursier l'argent de la collectivité, de l'argent public.

C'est pour ça qu'on a tendance à dire que cela coûte énormément cher, parce qu'on n'a pas l'habitude que l'aménagement coûte cher.

- Les quartiers d'habitat social périphériques, sont la troisième catégorie de situation territoriale.

Si on n'aborde pas la remise à niveau des services publics et la qualité de la vie en collectivités sur ces secteurs, l'ensemble des champs qui accompagnent le renouvellement patrimonial et le

renouvellement urbain, on a très peu de chance d'obtenir un retournement de la situation.

### *Les destinataires du renouvellement*

Troisième temps, la question des destinataires.

Il y a toujours un balancement entre deux registres de destinataires.

- Premier registre : le quartier. On voudrait que ce quartier soit un quartier normal. Le destinataire c'est le quartier. Si on regarde bien derrière ça, c'est plutôt le reste de la société qui souhaite qu'il n'y ait pas un quartier qui pose problème. Le destinataire c'est plutôt les autres.
- Et puis il y a les habitants eux-mêmes. On peut très bien relire les notions que je vous ai présentées précédemment en constatant qu'on peut les faire jouer sur l'un ou sur l'autre et que cela nécessite d'être explicité.

Si on prend par exemple le registre de l'opération de renouvellement immobilier on peut très bien être dans le registre de reconstruire la cité pour les habitants qui sont là de manière extrêmement explicite, en s'en donnant les moyens et en concevant l'opération par des opérations tiroirs. Mais on peut aussi le concevoir en étant attentif, certes au relogement, mais pas nécessairement à là où vont aller les gens. On peut être dans un système d'évaporation de fait : il y a des gens que l'on relogé parce qu'ils ne sont pas partis mais il y en a d'autres qui partent.

On va arriver à une transformation du quartier et à une dissolution du quartier dans le reste de la ville mais on ne saura pas ce qui c'est passé pour les habitants.

Quand on parle de renouvellement territorial c'est à dire quand on est dans un secteur où l'attractivité ne sera pas atteinte sans une remise à niveau des services publics, on est un peu coincé par la réalité. On est obligé de travailler pour les deux. On n'arrivera pas à une banalisation du quartier si ça ne va pas mieux et si ça ne va pas mieux pour les habitants qui sont là.

D'autres ne viendront que si ça va mieux. C'est un principe de réalité que nous ne pouvons pas ignorer, ça nous rattrape quoiqu'on puisse dire et quoiqu'on puisse donner comme intention au projet.

Dans le registre de l'agglomération, on peut avoir un quartier qui va mieux et d'autres quartiers qui vont beaucoup moins bien. Ça renvoie à la situation de l'agglomération par rapport aux marchés de l'habitat : si l'agglomération est en situation de marché détendue, il y a moins de risque, mais à l'inverse il est probable que le renouvellement de certains quartiers va générer des tensions dans d'autres secteurs de l'agglomération et générer d'autres culs de sac pour d'autres populations fragiles.

Les parcours résidentiels des habitants qui étaient concernés par des opérations de renouvellement urbain, qu'ils restent dans le quartier ou qu'ils partent du quartier, est ce que ce sont des parcours ascendants ou descendants et surtout comment on se donne les moyens de le savoir et d'agir dessus.

---

## Débat avec la salle

### *Philippe Oliviero*

Je vous propose un moment d'échange.  
D'abord peut-être quelques réactions aux propos de M. Touchefeu.

### *Alain Farache (PACT ARIM 13)*

La question de l'anticipation des problèmes comme le vieillissement de la population dans certains quartiers péri urbain qui sont occupés par des pavillons et avec une population qui va vieillir.

Est-ce qu'il y a dans le renouvellement urbain une prise en compte de problèmes sociaux émergents ?

### *Philippe Oliviero*

Je ne suis pas certain qu'on soit dans le sujet du jour.

Je ne vois pas de spécificité des personnes âgées par rapport aux personnes en difficultés.

### *Odette Casanova*

J'ai une petite réponse sur des quartiers pavillonnaires anciens où la population est vieillissante. L'Etablissement Public Foncier Régional avec deux ou trois communes a signé des conventions de « veille foncière » de façon à ce que dans ces quartiers la situation ne se détériore pas.

### *Michel Guillon (ARTEC)*

J'ai été étonné dans l'intervention de M. Touchefeu d'entendre que le fait de renouveler, réhabiliter, requalifier certains quartier peut amener à en dévaloriser d'autres.

[inaudible]

Un autre point où je ne me suis pas trop retrouvé c'est sur les trois points de situations territoriales types quand vous dites que les centres villes vont bien et il suffit de faire de l'immobilier pour que ça aille.

Est-ce qu'on est dans un micro climat dans le Sud mais je n'ai pas l'impression que ça soit suffisant de faire de l'immobilier pour requalifier les vieux quartiers de Toulon ou ceux de Marseille?

Pareil pour la périphérie quand vous dites qu'il faut un investissement lourd et qu'il n'y a pas de

rente foncière. Il y a des cas de périphérie où la rente foncière existe. Marseille s'est vidée au bénéfice de certaines de ses périphéries et visiblement on a fait beaucoup d'argent avec les Marseillais qui y sont allés construire.

Il m'a semblé que vos schémas étaient un peu simplistes.

### *Jacques Touchefeu*

Le premier sujet c'est que certains quartiers peuvent aller moins bien quand on en renouvelle d'autres. C'est les mécanismes qu'on connaît dans les agglomérations. Si on réduit considérablement l'offre sociale voire très sociale, parce qu'en général on démolit aussi des grands logements ou des logements à loyer bas, les gens n'ont pas d'autre possibilité que de se retrouver dans d'autres quartiers à loyers bas, dégradés. Ça s'explique simplement par ce mécanisme là.

Quant aux types de situation j'ai dit « quand dans les centres villes on est dans système de valorisation ». Je n'ai pas dit « les centres villes sont dans un système de valorisation ». J'ai pris la précaution de dire « en général les centres villes vont bien ». J'ai pris le cas des situations dans lesquelles on est dans un système de valeurs naturelles. C'est souvent le cas des centres villes.

Et quant aux quartiers périphériques, j'ai parlé des grands quartiers d'habitat social périphériques. La rente de situation dont vous parlez à Marseille ce n'est pas les quartiers nord.

### *Michel Favrin (Consultant)*

Est-ce que la ville est un lapin ?

Est-ce que la ville est tirée par un magicien d'un chapeau ?

Pendant qu'on parle de renouvellement urbain il faudrait se mettre aussi à penser à la façon dont la ville est pensée.

Pour faire une nouvelle ville il faut avoir une nouvelle pensée urbaine donc régénérer la pensée urbaine.

En tant que consultant, je me suis promené dans plusieurs type de ville en France et à l'étranger. On constate que cette fonction est très atomisée entre les différentes institutions (l'émergence des agglomérations à mon avis devrait constituer un

nouveau lieu de pensée) entre les thèmes (la sécurité, l'urbanisme ...). Elle est peu reliée aux évaluations et notamment les habitants ont peu de mots à dire par rapport à ça et elle est peu réactive entre le temps de l'émergence du besoin, le temps de la décision.

Il y a très peu d'instance de cohérence et de coordination des projets.

Que faire ?

Si on fait un procès de la conception urbanistique, de sa pauvreté, et peut être de l'absence de réflexion sur sa modernisation, Que faire ?

Moi je proposerai trois points très simples :

- Changer de paradigme : le renouvellement urbain c'est la remise à niveau et le logement.
- Faire des diagnostics sur cette fonction de conception urbaine et notamment qui fait quoi, y a-t-il un pilote dans le projet, comment se prennent les décisions.
- Faire des évaluations au point de redonner la parole aux habitants.

### *Jean Pierre Perrin (Région PACA)*

Je trouve ça extrêmement intéressant dans le questionnement.

On a une certaine faculté chez nous à inventer des mots.

Le problème des mots comme le renouvellement urbain c'est que ça devient un empilement de dispositifs et de procédures.

On ne pose pas à mon avis le problème du sens et de quelle manière on met le programme en œuvre.

L'invention des mots, des dispositifs et des procédures, pour les résultats qu'on voit dans la région par exemple ça devrait nous interpeller.

Le deuxième point, et là je rejoins ce que disait Michel Favrin, on ne pose jamais la question du comment on fait, des modes opératoires et qui fait quoi. Je crois qu'on n'arrivera jamais à faire du renouvellement urbain sans qu'on sache précisément quels sont les modes opératoires. On est tous d'accord sur les diagnostics, sur les constats, sur les objectifs, mais comment met-on en musique les opérations sur les quartiers qui nous préoccupent ?

La troisième remarque c'est la question des échelles. Il est assez impressionnant que dans la réflexion que l'on mène sur les agglomérations, tout le volet cohésion sociale et territoriale, tout

ce volet solidarité, on a beaucoup de difficulté à le faire apparaître dans les projets d'agglomération.

Si on veut renouveler les villes, je voudrais savoir « comment on fait ».

### *Philippe Oliviero*

Je pense que la présentation de l'opération Teisseire a permis de comprendre un peu mieux.

Je pense également qu'à travers la grille de lecture que nous a proposée M. Touchefeu, derrière les échelles territoriales et la nature des interventions on voit aussi qui et comment on fait. Ce n'est pas la première fois qu'on estime que renouvellement patrimonial et renouvellement urbain ce n'est pas pareil.

### *Jean Pierre Perrin*

Ce n'est pas simplement le problème de la maîtrise d'ouvrage. C'est important la maîtrise d'ouvrage mais on sait, puisqu'on est dans le champ des organismes HLM, qu'un certain nombre d'organismes, pour des raisons diverses et variées, ne peuvent pas intervenir. On peut citer des tas d'exemples dans la région.

Les maîtres d'ouvrages ne peuvent pas intervenir. Il faut donc trouver des solutions pour que la situation à La Seyne sur Mer ou dans d'autres villes puisse affectivement aboutir.

### *Jacques Touchefeu*

Par rapport à la question du comment on fait.

Ce n'était pas l'objet de mon intervention mais ceux qui me connaissent, savent l'énergie que j'ai mis sur cette question pour les GPV.

Je suis complètement d'accord sur le fait que cette question du comment on fait est fondamentale.

L'ingénierie est souvent insuffisante, le système de commande sur des prestations intellectuelles est aussi insuffisant.

On a des concepteurs. La question est d'avoir un système de commande digne de ce nom. Et ça, ça renvoie à la capacité des collectivités publiques.

La question des dispositifs : Ce qui pose problème par rapport aux dispositifs, c'est quand on n'a pas de projet. Ça renvoie à la question de l'ingénierie et in fine sur la question du portage. On a vu sur Teisseire qu'il y avait un portage extrêmement fort. Pour avoir vu un certain nombre de Grands Projets de Ville, je peux vous

dire que le portage est au moins aussi fort dans beaucoup d'endroits. Tant qu'il n'y a pas de portage on a du mal à mettre de l'ingénierie, à mettre de la commande et à faire du projet.

Il est tout à fait certain, de mon point de vue en tous cas, que sur des sujets complexes comme ceux là, on est dans des grands défauts d'ingénierie et de méthodes. L'ingénierie pour

moi contient la méthode, les processus de travail collectif et de système de décision collective.

### *Philippe Oliviero*

Je vais demander à André Bruston et à Roger Deschaux du GPV de Marseille de venir nous rejoindre pour prolonger le débat sous forme de table ronde.

---

## Table Ronde

*André Bruston, François Xavier Roussel, Jacques Touchefeu, Roger Deschaux*

### *Philippe Oliviero*

Pour introduire cette table ronde, nous avons demandé à Roger Deschaux, que nous qualifierons de grand témoin et qui est directeur du Grand Projet de Ville de Marseille, d'ouvrir cette table ronde destinée à ce que chacun puisse se repositionner par rapport aux différentes approches de la journée.

Il a une responsabilité opérationnelle et j'aurais aimé qu'il nous dise les réflexions qui lui ont été inspirées à la fois par les approches théoriques et historiques comme celles que nous a présentées André Bruston, et des approches qui sont à l'interface de l'opérationnel et de la réflexion sur l'action qui ont été celle de nos deux intervenants de l'après midi.

### *Roger Deschaux*

*Ne pas renforcer les di scrimi nations*

Une première réflexion pour dépasser le débat sur le choix des mots, on parle de renouvellement

urbain mais on qualifie surtout les quartiers qui sont en difficultés.

Comme ce soir je veux être optimiste, je ne veux pas voir là à nouveau, une politique qui ne s'applique qu'au quartiers exclus et qui souffrent d'un certain nombre de phénomènes sociaux, et urbains. Je veux entendre qu'on parle d'urbain parce que ces quartiers sont indissociables du reste de la ville et que simplement on signifie que le marché ne s'applique pas là comme ailleurs. C'est un peu un pléonasma de parler de renouvellement urbain puisque par définition la ville se renouvelle toute seule. Donc attention à

ce choix des mots et aux territoires où l'on applique ces qualificatifs et de ne pas renforcer les ségrégations.

A partir de là il y a à l'évidence des questions qui se pose sur les échelles de territoires sur les conditions dans lesquelles la collectivité publique régule le marché, sur l'emboîtement des projets et des diverses responsabilités.

C'est bien dans la mise en relation de ces diverses échelles territoriales, c'est bien dans l'articulation de toutes les politiques publiques qui sont menées en matière d'habitat, d'emploi, de services, de déplacements, de réhabilitation urbaine, toutes ces politiques publiques qui jouxtent chaque échelle de territoire, qu'il va falloir réfléchir à l'intégration urbaine des

*Tous les quartiers ne sont pas identiques*

quartiers qui sont aujourd'hui défavorisés en considérant que cette intégration urbaine ce n'est

pas simplement – bien que cela soit nécessaire – le rattrapage d'un retard mais bien plutôt la recherche des ressources dont dispose à l'évidence tous ces quartiers pour que s'applique une véritable solidarité urbaine. Ces quartiers ne soit pas seulement un lieu où la collectivité publique concentre des moyens financiers mais bien un lieu qui participe au développement plus général de la ville.

Méfions-nous donc d'un certain nombre de principes qui à force d'être répétés semblent conduire à une sorte de banalisation dans le diagnostic urbain qui consisterait à considérer que si on fait du maillage, si on requalifie l'espace urbain, si on aménage la diversité, si on

a un petit peu de mixité, on aura réglé la question. Si à l'évidence ces principes s'appliquent, ils doivent être appliqués à partir d'une analyse d'un certain nombre de particularités, de spécificités, de potentialités des territoires.

### *Philippe Oliviero*

Est-ce qu'on peut dire que ce n'est pas seulement un problème d'architecture et d'urbanisme ?

### *Roger Deschaux*

Ce n'est évidemment pas un problème d'architecture et d'urbanisme mais même en parlant d'architecture et d'urbanisme veillons à ce qu'on ne considère pas que la forme urbaine explique tout.

Ca ne signifie pas que des améliorations ne peuvent pas être apportées. Ca ne signifie pas qu'elles ne soient pas de nature à améliorer les conditions de vie des habitants qui sont là et pour lesquels la collectivité publique a aussi un devoir.

Cela oblige aussi à mener une réflexion non pas introvertie sur le quartier mais bien dans un ensemble plus large où on dit en quoi ce quartier est susceptible d'apporter des choses à la ville. C'est, je crois une des grandes évolutions de la politique de la ville, on peut passer d'une politique de quartier à une politique de la ville. Une politique de la ville ce n'est pas un agrégat de politiques de quartiers. Il y a un problème d'interdépendance d'échelles qui se pose. Autant le quartier doit contribuer à la réflexion sur le développement urbain, autant ce quartier est très contraint par les questions du développement urbain décidées par les acteurs publics ou privés.

### *Volonté politi que*

Troisième réflexion sur la volonté politique qui doit se manifester à travers les politiques qui sont conduites sur les quartiers, mais à travers d'autres politiques publiques qui elles même sont très conséquentes par rapport aux améliorations qui peuvent être attendues.

Cette volonté politique, j'ai entendu ce matin qu'elle était forte à Grenoble. On ne peut que s'en réjouir et on peut remarquer que la recette de Grenoble volonté politique, moyens

financiers et compétences techniques est une source de résultats positifs. La seule question, quand ces trois facteurs de réussite ne sont pas réunis, c'est de savoir lequel manque le plus. La volonté politique est aussi jalonnée par des échéances électorales qui montrent les questions d'échelles de temps. Cette volonté politique doit se manifester aussi par le fait que les projets de renouvellement urbain ne sont pas systématiquement la réponse attendue spontanément par la population qui habite le quartier. C'est là où la volonté politique doit jouer le plus fortement. Bien souvent sur les opérations de renouvellement urbain, les populations qui ont une certaine référence par rapport à leur cadre de vie sont un peu inquiète par les changements qui sont organisés, sont un peu inquiètes par les transformations induites dans les quartiers, le réseau social risque d'être distendu et il y en a un certain nombre qui n'ont pas intérêt à ce que les choses changent.

Ca n'a pas été évoqué ce matin et je le regrette un peu, on a dans les quartiers des gens qui profitent assez largement des conditions d'abandon que connaissent ces quartiers et je pense que c'est un problème qui interpelle beaucoup le politique.

Cette volonté politique doit se faire dans la durée et ça resitue bien la responsabilité du politique comme étant celui qui est capable de mettre en perspective de donner une vision des choses et à dépasser les intérêts particuliers qui pourraient s'exprimer sur un quartier, pour défendre un intérêt un peu plus général.

Cette volonté politique, comment peut-elle s'exprimer alors que toutes les collectivités publiques, mais aussi un certain nombre de partenaires privés, sont concernées par les transformations urbaines. Est-ce que la création de collectivités nouvelles, les perspectives de décentralisation déconcentration, vont permettre de favoriser une prise en compte des diverses préoccupations qui s'expriment au sein des quartiers en difficulté dans une perspective beaucoup plus large de développement urbain ou métropolitain ? Dans quelles conditions peut-on créer le lieu et est-il toujours le même, pour qu'il y ait un lieu de pilotage politique de ces projets qui permette à la parole politique de reprendre de l'importance ? Cette parole politique n'impose t-elle pas une certaine unité de point de vue qui doit être souvent dépassée à

certaines périodes particulières de la vie politique ?

Si cette volonté s'exprime, quel mode opératoire mettre en œuvre pour pouvoir donner de l'efficacité à des projets qui doivent à la fois répondre à des choses efficaces mais aussi à des choses beaucoup plus lointaines et donc mettre en avant les nécessaires besoins à satisfaire dans l'immédiat mais dans une vision d'avenir.

C'est là que se situe la difficulté majeure de ces quartiers pour lesquels il me paraît évident qu'il faut qu'ils aient un avenir qui leur soit tracé et qu'on ne cherche pas seulement à rattraper un certain nombre de retard.

#### *Alfredo Fabris*

L'urbanisme est l'architecture des espaces vides et pas l'architecture des espaces pleins.

Quand on fait l'analyse historique du développement des villes de l'époque romaine jusqu'à aujourd'hui, on a toujours vu que l'apparition de classes économiques avait poussé vers l'extérieures les classes plus pauvres et que la grande histoire de la ville se produisait après pour des démolitions partielles pour insérer des sub-centres de la ville, c'est à dire pour recréer une dynamique urbaine là où il n'y avait qu'une dynamique de résidence.

Je suis en train de travailler ici sur le jas de Bouffan, quand j'ai découvert qu'il y a 30 000 habitants, 4 cafés je crois qui ferment à 19 heures, quand le dernier bus arrive de la ville à 11 heures, quand on se met sur la « place », le parking du Bois de l'Aune, on voit qu'il y a une église qui tourne le dos à l'espace vide, il y a un centre social qui tourne le dos, il y a des écoles qui se retournent l'une sur l'autre. Je dis simplement, ce centre ici, la MMSH, s'il était ouvert sur une place, sur de l'espace vide, sur de l'espace de socialisation, de co-optement, il aurait du sens. Résoudre les problèmes de la ville ce n'est pas démolir des quartiers mais créer des espaces de socialisation. Peut être démolir une tour mais pour créer une place, pas pour créer des jardins résidentiels privés. On continue de faire des quartiers qui ne sont que des quartiers résidentiels où l'on empile une villa sur l'autre. Ce n'est pas ça la ville.

On ne peut pas approcher le développement par millier de logements. Je fais des micros trottoirs ici avec les habitants du jas de Bouffan et la communication ne dépasse jamais 40, 50

personnes. La concertation ne peut pas être faite face à 300 personnes. A Florence on avait constitué une coopérative d'habitation qui a été dans les années 90, le plus gros promoteur de la ville de Florence, on avait structuré au niveau social des immeubles dans le centre historique de Florence. On peut produire un mélange si la dimension est petite. On ne peut pas mélanger 1000 personnes.

#### *Philippe Méjean*

Je voulais intervenir sur la question, sachant qu'elle est éminemment difficile, de la continuité politique. Avec le temps qui passe, on voit les gouvernements se succéder et même si Jacques Touchefeu optimiste dit qu'il s'agit d'approfondissements, il y a quand même, qu'on le veuille ou non, des changements de cap. C'est insupportable par rapport à la complexité de ce qu'on a à créer et de la nécessaire continuité de l'action publique sur des territoires. Aujourd'hui on assiste exactement à ce à quoi on assistait en 94, 95 au moment de l'alternance politique. Les contrats de ville remis en question – pas explicitement à l'époque – par le Pacte de relance pour la Ville, aujourd'hui remis en question. Il n'y a plus aucun discours politique sur les contrats de ville. Il faut avoir le cœur bien attaché quand on est professionnel localement pour ne pas perdre la tête. Il faut avoir le cuir aussi épais que les Lyonnais pour faire fi de ces changements politiques. Je me rappelle le Préfet du Rhône à l'époque, qui était un grand préfet, qui quand il a vu arriver la liste des GPU à dit « il n'y a pas un GPU dans le Rhône, ce n'est pas Paris qui décide, c'est nous localement qui allons décider entre collectivités locales et moi Préfet et nous allons mettre de l'argent y compris à Villefranche sur Saône ».

Il y a un vrai problème. On fait comment ?

C'est une question que posait Dominique Gremeau ce matin : est-ce qu'on peut imaginer des dispositifs de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre suffisamment solide pour résister à la question de l'alternance politique sans spolier les nouveaux gouvernants issus du nouveau scrutin ? Est-ce qu'on peut solidifier des dispositifs de maîtrise d'ouvrage capable de résister à ces alternances ?

On se fiche de la tête des gens dans les quartiers. Est-ce qu'on peut imaginer – et c'est encore plus difficile – un espèce de moratoire des grands

partis de ce pays qui, sachant qu'ils vont se retrouver au pouvoir demain et après demain dans l'opposition, conviendraient de la nécessaire continuité de l'intervention.

Vis à vis de ces territoires, vis à vis des habitants, ça frôle l'insupportable. Ce n'est pas la peine de parler de participation, de concertation si la puissance publique n'est pas à même de faire preuve de courage et de continuité absolument indispensable dans le traitement de ces questions.

Il fallait un coup d'épée dans l'eau, je l'ai porté.

### *André Bruston*

D'une certaine manière il y a une petite chance de faire vivre sur le long terme un certain nombre, non pas d'opérations, mais d'orientations de fond si on est certain d'être assis sur des fondamentaux et pas sur des procédures, pas sur les inventions successives des gouvernants et des responsables procéduraux. Ils ont raison de faire des procédures puisque c'est avec ça qu'ils font leur métier mais on n'est pas tenu d'être complètement déterminé par les procédures. On peut avoir un projet et le jour venu s'inscrire dans les procédures telles qu'elles sont en ne refusant pas aux politiques le droit de changer de cap si du moins il n'a pas changé de cap sur l'essentiel. C'est là qu'est la question des fondamentaux.

On voulait parler de renouvellement urbain en ce demandant qu'est ce que c'est ? Est-ce que c'est dans la ville, est ce que c'est de la ville ou est ce que ce n'est que du logement ?

Je prétends que dans un très grand nombre de cas, pour des raisons opérationnelles, pour des raisons procédurales, pour des raisons de propriété des sols, pour des raisons de statut du logement social dans ce pays, neuf fois sur dix on dit qu'on va faire de la ville et on ne fait que du logement parce que c'est ça qu'on arrive à faire et qu'on sait pas quoi faire d'autre. Par conséquent on est centré sur la question de fond d'un des fondamentaux qui est de l'impossibilité qu'ont les ménages d'assurer par eux-mêmes les questions de leur propre habitat :

- Soit parce qu'ils sont en situation de faibles revenus et il faut faire confiance à l'intergénérationnel par le biais de la solidarité nationale. Ça passe aujourd'hui par le logement social.

- Soit qu'ils soient aussi dans l'intergénérationnel mais par le biais de la famille et du patrimoine.

De toute façon c'est sur le long terme que se joue l'habitat par le biais de l'intergénérationnel. Ça c'est un fondamental.

Si on n'attaque pas cette question on peut continuer à travailler sur ce champ là en se posant à chaque fois la question : par quel biais y parvient-on ? Est-ce que telle ou telle catégorie sociale y parvient par le biais patrimonial, est ce que d'autres peuvent profiter de la solidarité nationale dans des conditions correctes ?

A ce moment là la question du renouvellement urbain pour moi c'est : est-ce que la ville est susceptible de se modifier – en tant que nécessaire et toujours – pour permettre à ces différentes catégories de revenus de trouver l'espace, le lieu dans lequel ils pourront vivre dans des conditions décentes et donc se modifier au fur et à mesure qu'il le faut ?

La question de l'habitat je la subordonne clairement à cette question d'une ville apte à permettre aux gens de se loger vraiment. Dans les quartiers dont on parle, on sait bien que c'est le niveau de revenu qui y conduit.

On a deux solutions :

Est-ce qu'on est apte à augmenter les faibles revenus et leur permettre par-là même d'accéder à des solutions urbaines différenciées ? On aimerait.

### *Philippe Oliviero*

Pour autant qu'il y ait une offre disponible.

### *André Bruston*

Il y aurait une petite chance que s'il y avait des revenus et de la demande, l'offre aussi se constitue un tant soit peu. Ça pourrait bien arriver. Mais il se trouve que ça n'arrive pas et que les faibles revenus restent les faibles revenus et que l'inégalité des revenus s'aggrave et que l'écart entre ceux qui sont obligés de compter radicalement sur la solidarité pour habiter et ceux qui ont des ressources qui leur permettent de vivre par le patrimoine, grandit tous les jours. Conclusion : nous sommes obligés tous, implicitement, sans le dire, de considérer que ces revenus d'une bonne partie de la population vont rester faibles, que c'est là dedans que nous sommes et que nous y sommes pour longtemps.

Et si nous y sommes pour longtemps, nous sommes conduits, que nous en ayons envie ou pas, à dire qu'il y aura de l'habitat spécialisé pour les faibles revenus et qui sera rentabilisé sur une génération et demie ou deux, et qu'il faudra bien qu'on construise et qu'on fasse de la ville aussi. Et il n'y a pas de raison que faire de la ville soit de la responsabilité de celui qui construit le logement. C'est autre chose, c'est une autre dynamique, c'est une autre logique, c'est de dire « certes compte tenu de ces revenus, c'est ce logement là qu'il y aura et par conséquent, renvoi à la solidarité nationale et à la responsabilité politique de faire de la ville pour qu'il soit possible d'y habiter dans des conditions décentes au jour d'aujourd'hui.

J'accepte difficilement que la question soit renvoyée pour des prétextes procéduraires et opérationnels uniquement à faire sur un lieu donné des logements dans des conditions meilleures que précédemment. Ça me paraît être une limitation extraordinaire du problème.

#### *Roger Deschaux*

Juste un mot à propos de ce que dit Philippe Méjean. On ne peut pas nier que les choix politiques soient clairs. Je ne vois pas en quoi au prétexte de continuité on rejeterait toute alternance.

Ces choix politiques, ils s'opèrent aussi dans un temps donné. La politique de la ville suppose un partenariat entre collectivités qui n'ont pas forcément les mêmes sensibilités et pas les mêmes options. La vision prudente laisserait supposer qu'il est inconcevable de monter un projet partenarial avec des collectivités de sensibilités politiques différentes au prétexte qu'elles auront d'autres choix.

Il est clair qu'il faut associer les collectivités et que par nature ces collectivités peuvent être de bords différents et peuvent souhaiter des politiques différentes. Il n'empêche que des projets se montent parce que là encore il y a des fondamentaux sur lesquels tout le monde peut s'accorder sachant que les moyens peuvent varier. Des collectivités de bords différents peuvent s'accorder à un moment donné et le projet ne peut pas se permettre un consensus mou ni d'une adhésion du bout des lèvres. Il est bien nécessaire que les options politiques différentes permettent quand même l'aboutissement de projets.

#### *Alfredo Fabris*

Il y a un gros problème de propriété. La propriété est macroscopique. On ne peut pas faire bouger les choses quand les dimensions sont telles que le pouvoir d'action est trop lointain de celui qui l'utilise. La politique de l'habitat social en Italie mais aussi dans d'autres pays, est dirigée surtout sur l'accession à la propriété. Le loyer payé est une capitalisation sur le bien. Quand quelqu'un habite un logement social, au bout de vingt cinq ans le logement est sa propriété. La charge de l'Etat et celle des sociétés HLM est bien moindre. Au contraire elles dégagent des économies pour développer d'autres résidences.

#### *Agnès Lepeudry (Chef de projet Nice)*

Quelle est la réelle différence entre le projet de loi sur la rénovation urbaine et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, quelles sont les grandes différences d'orientations, les grands changements de cap que cela implique.

#### *Philippe Oliviero.*

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain ne parlait pas de renouvellement urbain, donc cette deuxième loi était absolument indispensable le problème n'ayant pas été, de mon point de vue, traité par la précédente.

#### *André Bruston*

Indiscutablement le changement principal qui semble entériné dans la loi Borloo c'est une acceptation de plus en plus généralisée de la démolition et y compris, s'il le faut, de la démolition de masse. Cette idée là qui faisait hurler il y a sept ou huit ans les élus du Parti Socialiste, ne les fait plus hurler et encore moins évidemment leurs collègues de l'UMP. L'idée de fonder une partie de sa stratégie sur de la démolition, s'il le faut systématique, est apparemment acceptée par un plus grand nombre d'acteurs et trouve dans la loi sa caractérisation immédiate : 200 000 démolitions, 200 000 non pas constructions mais offres et offres ça peut être n'importe quoi y compris de la vacance.

La rénovation urbaine telle qu'elle est là, elle est pour l'essentiel non pas dans le sens des années 60 c'est à dire « on se prend un quartier péri central, on le rase et on construit », mais on se place dans le quartier d'habitat social on le rase

partiellement et on reconstruit sur place. On remplace. Mais on est prêt à démolir beaucoup. Ca c'est une nouveauté. La loi SRU ne l'excluait évidemment pas, elle l'esquissait même, mais c'était pas son objet.

Ce qu'est la rénovation urbaine dans la loi Borloo, n'est pas ce qu'était la rénovation urbaine dans les années 60. Elle vise la reconstruction sur place du logement social et elle ne vise pas des quartiers péri centraux.

On a vu tout à l'heure sur le quartier Teisseire, il y a entre le quartier Teisseire et le centre de Grenoble des zones péri centrales où il y a du foncier, du foncier semi-libre, c'est à dire des zones semi-industrielles de petits pavillonnaires médiocres déjà en train de disparaître etc. On pourrait penser qu'on fait de la rénovation urbaine là. On est juste à côté du centre. On est sur des propriétaires privés mais on peut avec des propriétaires privés procéder à des achats, procéder à des opérations urbaines lourdes, procéder à des expropriations et relancer le marché moyen de la construction. Mais pas du tout, le boulot on va le faire sur la zone d'habitat social Teisseire, sur la ZUP d'Echirrolles mais on va faire ce qu'était la rénovation dont on parlait qui était relancer la croissance urbaine avec des moyens spécifiques.

Dans la loi Borloo on ne parle pas de croissance urbaine.

#### *Philippe Méjean*

Je ne veux pas relancer le débat sur les fondamentaux mais c'est quoi ces fondamentaux sur lesquels on pourrait s'adosser de façon à maintenir tout en préservant l'alternance politique. Je ne suis pas sûr que les fondamentaux soient clairement explicités et vont permettre aux opérations de se déployer dans la nécessaire durée.

Il faut qu'on soit précis entre nous sur ce qu'on entend par fondamentaux, dans quels documents ces fondamentaux sont-ils couchés ?

La loi à ce moment là. Même si le « jeu de loi » fait bouger un certain nombre de pions.

Tu as commencé à en parler avec l'habitat.

#### *André Bruston*

J'en ai parlé sur le rapport intergénérationnel des populations à la ville, c'est à dire des choses qui se jouent à 50 ans. Les fondamentaux ne se jouent pas à 5 ans. C'est vrai des revenus, c'est

vrai de la démographie et de la croissance urbaine et par conséquent de l'intergénérationnel. On se bat sur les retraites depuis quelques mois parce qu'on a bien le sentiment que là dessus on est sur des fondamentaux. Il y a des générations qui assurent pour les générations qui suivent à l'échelle même de leur revenus. Comment Est ce qu'elle l'assure à l'échelle de leur habitat de leur ville de leur mode de vie?... Ca c'est des fondamentaux qui sont, soit sur des options de croissance (avec un certain nombre de conséquences tant en terme de revenu qu'en terme de ce que seront les villes), soit en termes de « On reste sur place, on ne bouge surtout pas, tout ce qu'on veut c'est remplacer ce qu'on avait et rester à peu près au même niveau de qualité sans espoir de le voir se développer » et on a des réactions d'urbanisme complètement différentes. Tous ceux qui ont vu l'évolution depuis 50 ans, pourront dire la conception de l'habitat, la conception de l'urbain, la conception de développement des populations, dans la période des trente glorieuses était d'une toute autre nature qu'aujourd'hui. On est infiniment plus frileux aujourd'hui sur les chances qu'ont les jeunes de vivre mieux dans trente ans.

#### *François Xavier Roussel*

Pour rebondir sur un certain nombre de questions qui ont été évoquées. Ces questions sont souvent posées par les élus.

Qu'est ce qui compte des points qu'on a évoqués aujourd'hui :

La qualité de la volonté politique

La qualité de la commande

La qualité de l'ingénierie

La qualité du projet

La qualité des opérations

La qualité des opérateurs

La qualité de la mobilisation des acteurs, on parle aussi de gouvernance

La qualité de l'implication des habitants.

Quand on regarde sur la durée on voit quand même des différences à mêmes dispositifs, à mêmes procédures, à même alternance.

On a tendance à se renvoyer la balle entre différents pouvoirs publics. Il ne faut pas s'obséder des procédures et des dispositifs, il faut les employer. Le fondamental c'est la qualité de l'ensemble de la chaîne.

---

## Clôture de la journée

Dominique Michel (Directeur du CRPV)

Je tiens à remercier la MMSH, établissement universitaire, qui nous accueille aujourd'hui.

Je remercie également les intervenants.

La journée qui a lancé les ateliers Régionaux de la Ville, n'est pas du tout une journée isolée.

Je ne peux pas faire une conclusion en tant que telle mais rappeler les perspectives qu'il peut y avoir.

Les ateliers voudraient garder cette originalité qu'il y a eu par le passé quand c'était les Ateliers Régionaux de la Réhabilitation.

C'est un lieu de croisement de cultures professionnelles, de professionnels qui travaillent les mêmes sujets mais avec des postures différentes.

Ces ateliers ont été lancés à Aix en Provence, il est probable qu'à l'automne ils se tiendront soit à Avignon, soit à Toulon. On va tourner entre les différentes villes et ne pas rester en permanence sur le secteur de Marseille.

Ces ateliers aujourd'hui sont le lancement d'un cycle qui va durer jusqu'à deux, deux ans et demi : Les questions de renouvellement urbain nous permettent de revisiter l'ensemble des thématiques qui entrent dans le champ des politiques urbaines (je ne fais pas de distinction entre politique de la ville et politiques urbaines).

Tous les contrats de ville de France et de Navarre et en région PACA bien entendu, ont tous signé un contrat où il est question d'évaluation mais par exemple aussi de *gestion urbaine de proximité*. Or à ma connaissance en région PACA, il y a une seule ville qui a signé officiellement une convention de gestion urbaine de proximité. Un des futurs ateliers devrait se situer dans l'articulation renouvellement urbain / gestion urbaine de proximité.

Je repense à la réflexion que faisait Alain Villard ce matin quand il disait, « il faut réinvestir le quotidien pour réhabiliter ».

Autre thématique : tout ce qui tourne autour de *l'ingénierie financière*, des marchés de définition, la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre. Très souvent les équipes

opérationnelles sont éloignées voire exclues de ces questions là hormis les structures de type GPV, GIP qui sont au cœur de ces questions. On voit des dépossession qui s'opèrent

D'autres ateliers autour des questions d'*évaluation*, autour des questions du développement de l'*économie solidaire* et autour du socle structurel des politiques publiques de la ville qui est l'articulation Contrat de ville, Projet de ville, projet d'agglomération et la question des *gouvernances*.

Il y a une impasse complète aujourd'hui dans cette région entre les agglomérations et les équipes des contrats de ville. On a l'impression de deux mondes qui s'ignorent et qu'il n'y a pas de passerelle de communication.

Il y a du grain à moudre.

L'ambition du centre de ressource c'est de contribuer au débat public et à la qualification des acteurs.

On a parlé du sens des mots.

Il y a aussi dans les débats qu'on aura dans les mois qui viennent, la question du *sens des mots* parce que j'ai le sentiment qu'on est rentré dans une période de malentendu entre la proximité importante, nécessaire dans nos rapports aux quotidiens avec les populations, l'identité et un glissement sémantique sur l'identitaire. On a aussi à travailler ce type de question dans cette région où on a détourné certains fondamentaux dans des postures de types hygiénistes sur la politique de la ville pour justifier petit à petit une forme d'assignation.

J'aimerais que le centre de ressource puisse contribuer à ce débat à cette clarification.

Tenter d'avoir *une réflexion collective en réseau* dans des petits groupes de travail sous forme d'ateliers de capitalisation.

Et tenter d'avoir une forme de pensée entre la question du pourquoi du comment, du *comment faire en sorte ?*

---

## Index

agglomération .....	4, 8, 14, 15, 18, 20, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 49
appropriation.....	9, 17, 21, 27, 28, 38
centre ville, centre ancien .....	5, 8, 9, 12, 13, 14, 18, 34, 35, 36, 39, 41, 45, 48
<b>complexité</b> .....	33
concertation.....	15, 16, 19, 27, 29, 45, 46
construire, construction .....	6, 7, 8, 9, 10, 18, 19, 21, 25, 27, 29, 41, 47, 48
copropriété .....	5, 9, 11, 20, 30
curetage.....	12
démolir, démolition.....	8, 10, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 23, 27, 33, 39, 45, 47, 48
démolition-reconstruction.....	2
densification.....	11, 12
détruire, destruction .....	6, 7, 8, 9, 39
développement urbain.....	9, 44
<b>diversité</b> .....	17, 19, 32, 33, 34, 43
échelle .....	11, 33, 36, 37, 39, 42, 43, 44, 48
équipements, équipements publics .....	6, 7, 14, 16, 18, 28, 33, 36, 38, 39
éradiquer, <b>éradication</b> .....	8, 9
espaces publics.....	8, 10, 14, 16, 17, 18, 36, 38
étalement urbain.....	11, 14
exproprier, expropriation .....	7, 8, 48
foncier .....	7, 14, 17, 39, 48
forme urbaine.....	19, 44
Grand Projet de Ville, GPV .....	14, 15, 20, 33, 34, 35, 39, 42, 43, 49
habitants.....	2, 5, 7, 14, 15, 16, 19, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 34, 38, 40, 42, 44, 45, 46, 48
insalubrité .....	8
intégration .....	4, 16, 17, 18, 43
intégration urbaine.....	16, 18, 43
logement social .....	6, 9, 14, 20, 46, 47, 48
marché.....	8, 9, 16, 21, 40, 43, 48
mutation .....	17, 18, 38
parcelle, parcellaire.....	7, 15, 29, 30
<b>périphérie, périphériques</b> .....	5, 8, 9, 13, 16, 21, 34, 39, 41
planification .....	11, 12, 32
plus value .....	6, 7, 9
politique de la ville .....	4, 5, 17, 26, 33, 35, 44, 47, 49
projet social.....	12, 17
projet urbain.....	12, 15, 17, 29
propriétaires, copropriétaires .....	6, 7, 8, 12, 29, 37, 38, 48
propriété.....	6, 7, 17, 20, 25, 29, 38, 46, 47
raser.....	7
recomposition .....	11, 12
reconstruire, reconstruction .....	6, 7, 8, 11, 12, 14, 18, 27, 35, 40, 48
redistribution.....	11, 12, 29
rééquilibrage .....	11
régénérer, régénération .....	6, 7, 32, 41
réhabiliter, réhabilitation .....	2, 6, 9, 10, 12, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 32, 36, 41, 43, 49
remplacer .....	10, 11, 12, 48

<b>renouveau territorial</b> .....	37, 38, 40
Renouveler.....	6, 32
renouvellement urbain ...	2, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 26, 31, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 49
rénover, rénovation.....	2, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 18, 19, 27, 32, 47, 48
requalifier, requalification.....	2, 13, 37, 41
résidentialiser, résidentialisation.....	15, 17, 19, 28, 29, 30
Restaurer, restauration.....	6, 8, 9, 12
<b>restructuration urbaine</b> .....	10
revalorisation.....	15
revitalisation.....	2
solidarité.....	10, 42, 43, 46, 47
territoire.....	5, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 43
transformation.....	6, 7, 8, 10, 20, 23, 27, 28, 35, 39, 40
valorisation.....	9, 33, 35, 39, 41
ville renouvelée.....	31, 32, 33, 35
ville secourue.....	31, 32
volonté politique.....	28, 29, 44, 48

---

## TABLE DES MATIERES

ACCUEIL DU PUBLIC ET PRÉSENTATION DE LA JOURNÉE .....	4
« HISTOIRE DES POLITIQUES ET SENS DES MOTS » <i>ANDRÉ BRUSTON (SOCIOLOGUE URBANISTE)</i> .....	6
DÉBAT AVEC LA SALLE.....	11
LE PROJET TEISSEIRE : GRAND PROJET DE LA VILLE DE GRENOBLE <i>DOMINIQUE GREMEAU (DIRECTRICE DES POLITIQUES URBAINES À LA METRO –COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRENOBLE), ALAIN VILLARD (DIRECTEUR GÉNÉRAL ACTIS - OPAC DE GRENOBLE) LAURENT GAILLARD (DIRECTEUR DE L'URBANISME À LA VILLE DE GRENOBLE).</i>	14
DÉBAT AVEC LA SALLE.....	27
DE LA VILLE SECOURUE À LA VILLE RENOUVELÉE : RÉFLEXIONS À PARTIR DU CAS DE LA MÉTROPOLÉ LILLOISE ET DE QUELQUES AUTRES. <i>FRANÇOIS XAVIER ROUSSEL (CONSULTANT À LA SCET)</i> .....	31
DÉBAT AVEC LA SALLE.....	35
RENOUVELLEMENT URBAIN OU RENOUVEAU TERRITORIAL <i>JACQUES TOUCHEFEU (CHEF DE LA MISSION GRAND PROJETS DE VILLES À LA DIV)</i> .....	37
DÉBAT AVEC LA SALLE.....	41
TABLE RONDE <i>ANDRÉ BRUSTON, FRANÇOIS XAVIER ROUSSEL, JACQUES TOUCHEFEU, ROGER DESCHAUX</i> .....	43
CLÔTURE DE LA JOURNÉE <i>DOMINIQUE MICHEL (DIRECTEUR DU CRPV)</i> .....	49
INDEX .....	50
TABLE DES MATIERES.....	52