

CORPS DES ARCHITECTES-CONSEILS

DU MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

CONSEIL

LOGEMENT SOCIAL
ET POLITIQUES URBAINES

n° 4 - AVRIL 2000

4

SEMINAIRE DE MARSEILLE

8-9-10 OCTOBRE 1999

CORPS DES ARCHITECTES-CONSEILS

DU MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

CONSEIL

LOGEMENT SOCIAL
ET POLITIQUES URBAINES

n° 4 - AVRIL 2000

SEMINAIRE DE MARSEILLE

8-9-10 OCTOBRE 1999

Préambule

La présente édition de "CONSEIL" retrace les interventions et les échanges tenus lors du séminaire de Marseille - 1999 consacré au thème : "Logement social et politiques urbaines".

Le Corps des architectes-conseils tient à remercier les intervenants extérieurs qui ont apporté leur éclairage sur ce thème récurrent et sans cesse renouvelé afin d'alimenter le débat.

A savoir :

- Monsieur le Maire de Marseille, Jean-Claude Gaudin,
- Jean Bonelli, chef du service Habitat-Ville de la DDE 13,
- Philippe Oliviero, directeur de l'association régionale Hlm,
- Philippe Panerai, architecte-urbaniste,
- Pierre Quercy, directeur général de l'Unfo-Hlm,
- Olivier Piron, secrétaire permanent du PUCA,
- Marc Beal-Rainaldy, chef du bureau de la programmation et des interventions urbaines de la DGUHC,
- Olivier Brochard, de la DIV,
- Alain Toquet, directeur général adjoint de l'Opac Sud,
- Jean-François Munier, directeur de l'OPSOM,
- André Jollivet, architecte, président du CROA,
- Jean-Michel Genin, chef du service Constructions publiques à la DDE 13.

Remerciements également à notre confrère et camarade Bernard Paris pour son exposé circonstancié ainsi qu'à Alain Fourest, sociologue, pour l'animation des tables-rondes.

Les interventions et les échanges ci-après retranscrits ont été mis en forme par François Lamarre, architecte et journaliste, au plus près des propos tenus par les participants et dûment enregistrés lors de ce séminaire.

Leur restitution reproduit fidèlement le déroulé chronologique du séminaire.

• Document réalisé avec le soutien de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC) - Ministère de l'Équipement, des transports et du logement.

Sommaire

- p. 1 • Préambule
 - p. 3 • Sommaire
 - p. 5 • Présentation du thème
 - p. 9 • Accueil et introduction par Bertrand Mathieu,
président du Corps des architectes-conseils
 - p.11 • Allocution de Jean-Claude Gaudin, maire de Marseille
-

• Interventions

- p. 15 • Le logement social dans les Bouches-du-Rhône, par Jean Bonelli, service
Habitat-Ville DDE 13
 - p. 19 • La stratégie régionale Hlm, par Philippe Oliviero, association régionale Hlm
 - p. 23 • Débats
 - p. 29 • Au fil des opérations entre Lyon et Marseille, par Bernard Paris, architecte-
urbaniste
 - p. 35 • L'exemple de la Cité Teisseire à Grenoble, par Philippe Panerai, architecte-
urbaniste
-

• Tables-rondes

- p. 39 • Première table-ronde : Les enjeux des politiques du logement social
 - p. 49 • Débats
 - p. 59 • Seconde table-ronde : A l'épreuve du terrain
 - p. 67 • Débats
-

- p. 79 • Conclusions du séminaire

- p. 81 • Annexes
-

- p. 87 • Composition du Corps des architectes-conseils - 1999

Présentation du thème « Le logement social et la ville »

Cinq ans après notre séminaire de Lyon sur le logement social, l'évolution des doctrines et des politiques de la ville appelle à dresser un état des lieux et à reformuler les problématiques.

La question du logement social, de son financement, de l'actualisation de ses contenus et de ses objectifs reste posée : force est de constater que les dispositifs actuels de son financement sont autant déconnectés de tout projet d'ensemble sur la ville que d'une réflexion prospective sur les formes et les usages modernes du logement.

En matière d'urbanisme opérationnel, l'Etat affirme depuis l'amendement Dupond et le rapport Sueur de nouvelles ambitions.

Il oppose, par exemple, le préalable d'un "projet urbain" dont la qualité doit conditionner l'octroi de financements - c'est la circulaire d'octobre 1998 - à la programmation opportuniste d'opérations démolition-reconstruction. A cette occasion, on annonce pour les trois ans à venir quelque 300 opérations dites de "renouvellement urbain" et un rythme de 3 500 logements démolis par an.

A des titres divers, il semble que la quasi totalité des villes soit concernée, dans les départements ruraux ou urbains.

C'est aux DDE de promouvoir localement la qualité des actions urbaines et des opérations de logement social, et de veiller à leur mise en place.

C'est aussi aux architectes-conseils d'apporter toute leur compétence face aux carences rencontrées sur le terrain : leur activité professionnelle et leur implication dans les démarches urbaines contribuent à en faire des animateurs essentiels des actions et des réflexions dans les DDE.

Quelques démarches exemplaires se mettent en place mais la DGUHC ne fait pas mystère de la médiocrité de la plupart des dossiers de renouvellement urbain en cours.

Quelle pensée sur l'urbanisme des années soixante ? Quels sont les qualités et les handicaps de ces bâtiments ? Quelle parole accordée aux habitants ? N'est-il pas nécessaire de poser toute opération de construction en terme de relation urbaine ? N'est-il pas urgent de repenser le logement du plus grand nombre au regard des évolutions des modes de vie ?

En somme, démolir quoi, pour construire quoi ?

Autant de questions devant lesquelles les collectivités locales, les organismes Hlm et les services déconcentrés de l'Etat sont le plus souvent démunis.

Si quelques architectes ont entrepris des démarches urbaines dans une relative confidentialité, il faut bien constater que, globalement, le débat a déserté la question du logement. C'est ici une occasion de le réactiver.

L'Etat lui-même brouille les pistes en proposant des financements et des voies de recherches aux effets antinomiques (voir les actions de la DGUHC, de la DIV, du PUCA). Les organismes Hlm sont tiraillés entre des positions inconciliables, entre court et long terme : renforcer leur action sociale, gérer des équilibres financiers, prétendre à l'aménagement urbain.

Sur le terrain, les DDE sont-elles mobilisées pour améliorer la qualité des réflexions urbaines et de la programmation de logements. Quelles sont les compétences requises à cette occasion ? Font-elles appel à celles de l'architecte-conseil ?

Les représentants des différentes institutions concernées exposeront les moyens mis en place au service de la politique du logement et de la politique urbaine. Quelques exemples, en partie situés dans la région PACA, nous permettront d'être informés sur les démarches en cours et de nous interroger sur leur validité urbaine et architecturale. Enfin, nous tirerons le bilan de nos actions aux côtés des services Habitat et Politique de la ville dans nos différentes DDE, et nous nous interrogerons sur les moyens de les améliorer.

***Le Bureau du Corps des architectes-conseils
du ministère de l'Équipement, des transports et du logement***

Canevas de la première table ronde Les enjeux de la politique du logement social

par Alain Fourest, animateur

La politique du logement social est depuis quelques années dans une double impasse : d'une part, les objectifs quantitatifs fixés annuellement ne sont pas atteints et, en 1999, encore moins que les années précédentes. Les raisons en sont multiples mais les conditions de financement inadaptées sont en général mises en avant. D'autre part, comme le rappelle le dernier rapport du Haut Commissariat pour le logement des plus démunis, la population exclue de toute forme de logement décent ne cesse de croître.

- Quels moyens peut-on mettre en oeuvre pour redresser la barre et faire que le logement social soit synonyme de solidarité sociale, participe à la construction de la ville, propose un habitat de qualité ?
- La répartition des logements neufs sur le territoire n'est pas appliquée. Le désenclavement des quartiers d'habitat social reste un échec. Pour venir enfin à bout du scandale des sans-logis et des mal-logés ne conviendrait-il pas de mettre la priorité sur des programmes spécifiques en milieu urbain bien desservis ?
- Par ailleurs, le logement ne se réduit pas à un produit économique ou technique. Par-delà l'application des normes, comment faire évoluer le logement pour l'adapter à la diversité des modes de vie actuels et futurs ?
- Comment espérer une relance de programmes mieux adaptés à la diversité des besoins sans mettre en place une réelle décentralisation des décisions et sans fournir aux DDE les moyens financiers, techniques et humains nécessaires pour faire face à ces responsabilités nouvelles ?
- Pour quelles raisons les études urbaines préalables ne sont-elles pas financées ?
- Quelles améliorations attendre de la réforme récente des modes de financement (le "PLUS") ?

Canevas de la deuxième table ronde A l'épreuve du terrain

par Alain Fourest, animateur

Devant certaines situations urbaines particulièrement dégradées, la perspective de démolir et reconstruire dans le cadre d'un projet urbain semble être une solution partagée par les différents responsables nationaux et locaux. Sans mettre en doute l'intérêt d'une telle stratégie dans des cas bien définis, les expériences engagées à ce jour ne paraissent pour l'instant pas convaincantes.

- Comment s'assurer que cette nouvelle démarche ne cache pas un désengagement des principaux acteurs du logement social ?
- En dehors du financement de nouveaux logements, les projets urbains dignes de ce nom coûtent cher. Où sont les financements incitatifs qui permettraient aux communes de s'engager sans réserve ?
- Comment améliorer la réhabilitation souvent dénuée de toute recherche ?
- La mise en place de tels programmes nécessite des conditions préalables largement décrites dans les circulaires d'application. Or dans les départements, les représentants de l'Etat ne disposent ni des moyens ni de la compétence professionnelle permettant une négociation équilibrée avec les instances locales. Comment renforcer ces moyens d'études, d'assistance et de contrôle afin d'éviter le fait accompli et la fuite en avant de la part des bailleurs ?
- Comment organiser le pilotage du projet urbain et proposer des missions de concepteur adaptées aux problématiques posées et au temps particulier du temps urbain ?
- Un programme de renouvellement urbain partiel hors de son contexte d'agglomération ne risque-t-il pas de déplacer la question de l'offre d'un logement social adapté vers des quartiers ou des parcs en copropriété dont la dévalorisation n'est pas maîtrisée ?

Accueil et introduction

par Bertrand Mathieu, président du Corps des architectes-conseils du ministère de l'Équipement, des transports et du logement

Bienvenue à notre séminaire annuel.

Après Lisbonne l'an dernier et Toulouse il y a deux ans, nous avons choisi cette année de nous réunir à Marseille.

Merci, Monsieur le Maire, d'avoir accepté de nous y accueillir.

Les architectes-conseils ont choisi de revenir cette année sur un thème récurrent : le logement social et son rapport à la ville.

Professionnels nommés par le ministre de l'Équipement, des transports et du logement, nous participons doublement à la fabrication du logement pour tous. Comme architecte libéral au sein du territoire où chacun d'entre nous exerce son activité et comme architecte-conseil auprès d'une DDE, chargé d'une mission de conseil mais aussi d'animation sinon de médiation, pour promouvoir la qualité au coeur de la machine Etat.

Architectes, le logement social est l'une de nos raisons d'être. Force est de constater qu'aujourd'hui plus que jamais, le sujet mérite attention.

A peine plus de la moitié des crédits disponibles en 1998 ont été consommés alors qu'une fraction de plus en plus importante de la population est mal logée sinon pas logée.

Des procédures et des financements nouveaux viennent d'être initiés par l'Etat qu'il nous faut dès à présent expliciter et accompagner.

Qu'en est-il des projets urbains, préalables bien sûr nécessaires aux opérations de démolition-reconstruction programmées au titre du renouvellement urbain des quartiers ?

Qu'en est-il des ambitions affichées par l'Union nationale des fédérations d'organismes d'Hlm dans les pratiques quotidiennes des opérateurs ? La réalité du terrain est souvent bien loin de la maîtrise d'oeuvre urbaine invoquée par chacun.

Vous tous avez accepté d'être ici pour conduire une réflexion collective sur les objectifs communs et les moyens à mettre en oeuvre au jour le jour pour entreprendre ce renouvellement urbain.

Par le passé, le logement social a été le vecteur et l'emblème du renouveau architectural en France. Le thème a porté la réflexion et la constitution d'un savoir sur la ville. Il nous a aussi rendu modestes... C'est pourquoi nous voyons avec inquiétude revenir, par exemple, l'idée des modèles pour maîtriser les coûts, au

risque d'une banalisation dans laquelle l'habitant n'a plus son mot à dire. Pour notre part, nous disons que le juste prix est celui à payer pour fabriquer une ville durable. La ville que nous aimons, celle que tous aiment, celle des lieux de rencontre comme de conflit, celle du mélange et de la citoyenneté, cette ville a besoin de notre capacité à faire, à créer, à innover.

Le travail sur le logement social, qu'il s'agisse du neuf ou des quartiers existants, est un enjeu majeur pour les villes d'aujourd'hui. Rien ne peut se faire sans la mobilisation conjointe des partenaires ici présents ou représentés : l'Etat, la maîtrise d'ouvrage Hlm, les architectes et, bien sûr, les collectivités locales. Car si nous sommes tous partenaires, c'est l'élu qui porte le projet urbain.

Monsieur le Maire, avant d'entamer nos débats, vous avez la parole pour nous dire votre perception du thème sur Marseille.

Allocution de Jean-Claude Gaudin Maire de Marseille

Mesdames, Messieurs,

Aujourd'hui, nous sommes heureux d'accueillir le séminaire des architectes-conseils du ministère de l'Équipement, des transports et du logement. Il s'agit d'une manifestation importante pour les professionnels du logement comme pour les collectivités locales mais aussi et surtout pour la ville de Marseille.

Parce que Marseille est une grande ville, une métropole qui a connu par le passé et qui connaît encore de réels problèmes de logement qu'elle s'efforce de résoudre. Marseille est - et demeure - un lieu d'expérimentation pour tous les acteurs publics, privés et associatifs œuvrant dans le domaine du logement et particulièrement du logement social.

Le thème de ce séminaire, "Logement social et politique urbaine", est au centre de nos réflexions nationales et locales.

Nous devons préparer le logement social de demain pour l'adapter aux mutations sociales et démographiques que connaissent nos régions, nos départements, nos villes.

Le 21^{ème} siècle annonce un phénomène mondial de concentration des populations dans les agglomérations et ce phénomène nous oblige à préparer et à repenser l'habitat en conséquence.

Avec tous nos partenaires, nous avons un grand défi à relever sur Marseille : mieux produire le logement locatif social et poursuivre les réhabilitations que nous avons engagées.

Mais l'offre de logement passe par une politique globale de la ville.

Dépourvue pendant des années de schéma d'aménagement urbain, Marseille s'est enfin dotée d'un vrai projet de ville avec le Schéma de cohérence 2015.

Cette démarche prospective a donné à notre cité le cadre cohérent et réaliste nécessaire pour conduire l'action publique et guider les choix de l'action privée.

Pour décliner notre projet de ville, nous avons ensuite doté les politiques thématiques de guides. Ainsi, ont été rédigés ou mis en chantier les documents "Marseille emploi", "Marseille économie", le plan de déplacement urbain et le programme local de l'habitat.

Les orientations et les programmes d'actions doivent permettre à tous les Marseillais d'accéder au logement de leur choix, de requalifier notre patrimoine et de préparer l'agglomération marseillaise du 21^{ème} siècle.

Les architectes sont particulièrement intéressés par la dynamique qui peut en résulter.

Déjà, les premiers signes positifs apparaissent. Le réveil constaté du marché immobilier depuis deux ans s'est accéléré ces six derniers mois.

Marseille est une métropole qui bouge mais qui reste abordable.

La révision du POS va permettre de consolider cette dynamique sur les quartiers, d'encourager l'offre d'habitat en périphérie, d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones, de répondre aux besoins des ménages en valorisant les équipements publics...

Mais, si la relance du marché immobilier donne des signes encourageants, la situation du logement social reste toujours préoccupante. Le parc social connaît une crise profonde d'ampleur nationale que nous retrouvons aussi dans le département et sur Marseille.

La production de logements sociaux, les PLA, a d'ailleurs chuté en 1998 partout en France et sur l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône.

A ce propos, il convient de faire deux remarques essentielles :

- d'une part, la forme ancienne des barres et des tours ne correspond plus à la demande des Français alors que les loyers y sont d'un niveau acceptable,
- d'autre part, sous leur forme actuelle, les PLA en petites unités intégrées pèchent par les loyers de sortie et des charges élevées, ce qui limite considérablement les attributions de logement aux familles très modestes.

Confrontée à ce constat, la ville de Marseille a consenti d'importants efforts à hauteur de 40 000 à 50 000 francs de subventions par logement pour que les opérations du Plan d'Aou, de Chieusse, de Pasteur, Ruisseau, Mirabeau, Fenouil et bientôt Bassens puissent se réaliser avec des loyers de sortie correspondant aux ressources des habitants.

Marseille est aussi fortement marquée par les grands ensembles des années 1960-1970. La production du logement social était alors basée sur une approche essentiellement quantitative. Un très grand nombre de logements sociaux ont été construits qui sont à la source des difficultés actuelles.

Depuis plusieurs années, la municipalité a aidé divers bailleurs sociaux dans d'importantes opérations de démolition de barres et de tours : Fontvert - Frais Vallon - la Savine - la Solidarité - la Bricarde.

En ce moment même, l'opération du Plan d'Aou répond à la nécessité de dédensifier les cités les plus en difficulté.

Depuis 1995, Marseille a maintenu le cap sur l'habitat social pour les personnes les plus défavorisées.

Mais, nous restons convaincus que le PLA n'est pas une réponse suffisante pour Marseille, d'autant que notre ville compte déjà 51 % du total des logements sociaux du département alors que sa population ne représente que 45 % de celle des Bouches-du-Rhône.

C'est pourquoi, dans le PLH, nous avons privilégié la promotion de toutes les formes sociales de logement, en particulier dans le parc privé ancien par le conventionnement des propriétaires-bailleurs qui met ainsi à disposition des familles des logements dont le loyer est identique à ceux des PLA.

Aussi, nous souhaitons favoriser la réhabilitation des immeubles anciens par des opérations d'acquisition-amélioration afin d'insérer le logement social dans la reconstruction de la ville sur la ville.

La complémentarité des opérations privées et sociales, garante d'une véritable mixité sociale, permettra d'assurer un rythme d'interventions suffisant pour générer le basculement qualitatif des quartiers.

C'est le but recherché à travers le dispositif opérationnel mis en place depuis 1995 avec le PRI et l'OPAH Centre Ville dont les résultats sont aujourd'hui tangibles.

Le Programme local de l'habitat a fixé des objectifs de production pour les cinq prochaines années que nous nous attacherons à atteindre malgré les difficultés diverses rencontrées.

L'image du logement social que la municipalité veut promouvoir, consiste en des opérations à taille humaine, s'intégrant dans leur environnement urbain, architectural et social.

La mise en oeuvre de programmes assurant un véritable équilibre social dans les nouveaux projets me semble aujourd'hui une condition fondamentale de réussite et certaines opérations nouvelles, comme les résidences inter-générationnelles, nous semblent prometteuses.

La reconquête progressive des quartiers d'habitat social pour fidéliser les locataires ne passe pas uniquement par de grands projets aux coûts pharaoniques, mais d'année en année, par une remontée du niveau de qualité, facteur d'appropriation par les habitants.

Dans ce sens, nous soutenons également les petites opérations de dédensification comme celle conduite dans le groupe "Les Cèdres" de la société HMP.

Nous discutons actuellement avec la Logirem sur un projet de démolition - reconstruction de la cité "Les Créneaux". Il s'agit ici de démolir quatre petites tours pour construire à leur place un petit collectif et, sur un terrain voisin, un programme de logements individuels.

Ce programme exemplaire répondra aux attentes des habitants.

Nous tentons avec eux de répondre à l'une des questions que vous posez :
"démolir quoi, pour reconstruire quoi ?"

Pour conclure, nous pensons que la question du logement social ne peut plus continuer à être déconnectée de la réflexion sur la chaîne du logement, des réalités locales et surtout de la solidarité d'agglomération. Solidarité indispensable si nous voulons dans les années à venir amorcer un rééquilibrage territorial des types d'habitat.

Dans les prochaines années, l'urbanisme changera d'échelle. Avec l'explosion des frontières de la ville, l'avenir des communes dépend d'ores et déjà de notre capacité à concevoir ensemble l'agglomération marseillaise du 21^{ème} siècle.

Mesdames et Messieurs, je vous remercie de m'avoir permis d'exprimer la conception de notre municipalité en matière de logement social et je vous souhaite une poursuite fructueuse de votre séminaire.

Le logement social dans les Bouches-du-Rhône

Intervention de Jean Bonelli, chef du service Habitat-Ville de la DDE des Bouches-du-Rhône

(en remplacement de Hubert Peigné, Directeur départemental de l'Équipement, convié ce jour à Paris avec ses pairs au ministère)

A grands traits, je vais tenter de vous présenter les enjeux pour l'Etat de la politique du logement social dans le département des Bouches-du-Rhône. Nous faisons le constat, sur ces dernières années, d'une situation plutôt contrastée qui s'est retournée. Le logement social au sens large - PLA et accession PAP puis prêt à taux zéro - a tiré l'activité dans la période 1989-1995, l'ensemble des partenaires du bâtiment exprimant une forte attente de montage d'opérations de logement social, d'abord parce que le besoin s'en faisait sentir mais surtout parce que le marché immobilier privé était atone. Suit une rupture en 1995 et 1996, marquée par un nouveau départ de la promotion privée dans le département - ce qui est une bonne chose en soi - avec une relance particulièrement sensible sur la ville de Marseille et les communes limitrophes. Tant et si bien que depuis trois ans, la ville a progressé fortement en termes de construction neuve sur son parc privé, ce qui ne s'était pas vu depuis de nombreuses années. On construit désormais plus de logements neufs sur la ville de Marseille que sur Aix-en-Provence, marché traditionnellement très porteur pour la promotion privée. Tout cela n'est pas sans conséquences sur la situation du logement social, lequel a subi toute une série de dispositifs conjoncturels et réglementaires qui a fait que les opérateurs sociaux ont eu le plus grand mal à monter des opérations. Une situation aggravée par la position de certaines collectivités qui ont nettement manifesté des freins dans leur volonté de réaliser des constructions sociales.

Ce contexte local doit être appréhendé de manière bien distincte dans les deux perspectives de la réhabilitation et du logement neuf.

Pour continuer sur ce secteur, la DDE se trouve confrontée à des demandes politiques claires - comme vient de l'exprimer le maire de Marseille - à savoir de petites opérations bien intégrées, à l'opposé des barres et des tours d'autrefois, qu'il s'agit alors de monter dans un contexte foncier difficile, générateur de surcoûts, y compris sur Marseille, avec des collectivités locales souvent réticentes pour corser le tout. Réticence qui s'explique par les coûts fonciers élevés mais plus encore par l'inquiétude des riverains - quelle que soit d'ailleurs la nature, privée ou sociale, de l'opération - qui se traduit par un nombre de recours élevé. A l'évidence,

la population ne va pas du tout dans le sens de la construction et il faut une volonté politique forte pour que les projets aboutissent.

Un autre aspect des difficultés de la construction sociale tient à l'exigence légitime et partagée de qualité qui se traduit par des opérations dont les loyers de sortie sont relativement chers au regard du marché local. Si l'écart demeure grand avec le marché privé dans une ville comme Aix, il s'atténue sensiblement ailleurs dans le département où les prix du marché sont bas, proches de ceux du logement social "trois étoiles" que nous sortons actuellement. On peut donc raisonnablement s'interroger sur l'opportunité de sortir ou non de telles opérations dans ce contexte.

Événement nouveau, la mise en place du nouveau PLA devrait aider à remobiliser les maîtres d'ouvrage sociaux - plutôt démotivés en ce moment - et inciter les collectivités à monter des opérations susceptibles d'offrir une gamme de loyers plus en phase avec les besoins des ménages. On sait aujourd'hui que 60% des nouveaux aménagés dans le parc social ont des revenus en-dessous des plafonds du PLA LN. La perspective de réaliser des logements dont les loyers correspondront au plafond de l'allocation logement, donc de mieux répondre aux besoins, devrait contribuer à relancer le secteur.

Quant à la volonté des collectivités de s'engager dans la construction sociale, elle connaît des incitations réglementaires fortes même si la période pré électorale dans laquelle nous entrons n'est guère favorable. L'application de la LOV qui impose dans ce département à une dizaine de communes de faire du logement social - un peu sous la menace du bâton - a eu l'effet d'un déclic. D'autres communes préfèrent aujourd'hui anticiper en se posant la question du logement social par crainte de mesures coercitives. Le gros avantage de la LOV est d'instaurer une relation avec les collectivités locales pour faire émerger la demande et pour redéfinir ensemble ce qu'est le logement social. L'opportunité que cette offre peut représenter pour des jeunes ménages au RMI, des familles qui s'agrandissent ou pour des personnes âgées souhaitant se rapprocher d'un centre ville ou d'un bourg suscite l'intérêt et une réelle prise de conscience des collectivités. Tout cet ensemble de demandes diffuses est à l'origine de bien des programmes récents.

Autre élément qui devrait permettre d'aller plus vite : la prise de conscience - et de participation - de certaines collectivités comme le conseil général et le conseil régional PACA qui ont clairement déclaré leur intention de s'investir dans le logement social.

Alors, quel est le rôle de l'architecte-conseil dans cette action ? On a pris l'habitude dans notre département de le consulter régulièrement, environ pour la moitié des nouvelles opérations, et de plus en plus tôt afin de pouvoir peser sur le montage lui-même. Depuis quelques mois, nous essayons de l'intégrer le plus en amont possible, avant le dépôt du permis de construire, dès le niveau de la programmation. Ce qui n'est pas facile avec trente-cinq organismes sociaux à l'oeuvre dans le département dont certains gros opérateurs qui ont leur propre logique d'acteur.

Autre volet d'importance dans le département : la réhabilitation, thème à la fois vague et vaste qui appelle le commentaire. Il faut reconnaître que les DDE ont longtemps eu une logique de guichet par rapport aux opérations de réhabilitation pour deux raisons : l'expression d'un besoin très fort de la part des opérateurs sociaux et des dotations en crédits à consommer. Un premier tournant a tout de même été pris il y a une dizaine d'années : celui des contrats de ville qui a permis de caler des projets importants de réhabilitation sur les logiques politiques des villes et les objectifs globaux exprimés. Il s'agit de projets essentiellement tournés sur l'aménagement urbain et le bâti.

Le nouveau tournant amorcé aujourd'hui avec les prochains contrats de plans tient à l'idée de renouvellement urbain qui suppose une mise en adéquation d'une offre datant d'hier avec la demande d'aujourd'hui. Nous constatons la très grande désaffection de certains sites, avec refus des ménages bénéficiaires du plan. Il faut s'interroger sur le devenir marchand de ces opérations et sur l'intérêt de les réhabiliter à tour de bras. Nous les avons listées dans le département : dix grands sites sur lesquels nous allons travailler dans une perspective à long terme sur dix à quinze ans, en envisageant toutes les alternatives de démolition-reconstruction ou de dédensification. Nous allons les inscrire dans les conventions territoriales prévues au titre des contrats de ville. Ce questionnement se traduit, par exemple, par un appel à projet sur la cité des Flamants ou par un dispositif de démolition-reconstruction sur la cité des Créneaux.

Ces perspectives de dédensification ou de démolition signifient d'emblée une perte de logements. Envisager une telle diminution peut sembler paradoxale au moment où de nouveaux besoins en logements sociaux se font jour. Se pose immédiatement un problème de relogement. Sur une ville comme Marseille, on arrive à un nombre important de relogements alors que les sites susceptibles de les accueillir apparaissent limités. Si on ne maîtrise pas cet aspect là, on favorise l'émergence dans le parc privé de quartiers en déshérence sociale et urbaine comme ces copropriétés paupérisées dont le Maire a parlé, qui deviennent des

lieux de relégation sociale et qui constituent aujourd'hui un vrai problème pour Marseille. La maîtrise du relogement est un gros enjeu de ces politiques locales couplant démolition-reconstruction et projet urbain.

Un autre axe d'action est ce que l'on appelle la gestion de proximité dans le respect de la mixité sociale : faire en sorte que les gens soient bien. Nous avons défini plusieurs sites sur lesquels cette politique de services de proximité pourrait être appliquée. Ne pas continuer à faire de la réhabilitation à haute dose et à l'aveugle mais faire de la gestion au quotidien à travers des contrats multipartites entre les maîtres d'ouvrage, la collectivité locale, l'Etat bien entendu, et les collectivités qui voudront bien se joindre. L'apport d'une personne extérieure au contexte local comme l'architecte-conseil est de déclencher d'autres questions, de remettre en cause des partis pris ou des automatismes pour examiner les différents enjeux que pose l'action sur le terrain auprès du sous-préfet en charge de la ville et des opérateurs.

La stratégie régionale des Hlm

Intervention de Philippe Oliviero, directeur de l'Association régionale Hlm

A l'instant, Jean-Claude Gaudin a parlé de l'honneur et du plaisir d'être parmi vous et moi aussi, en tant que directeur de l'Association régionale Hlm, je partage ces sentiments tant je perçois l'intérêt du rôle des architectes-conseils dans la problématique du logement social et de la politique de la ville. Les propos déjà tenus montrent bien que toutes les énergies et les compétences sont nécessaires pour faire face à ces enjeux. Je me félicite de la présence ce matin de la DDE en la personne de Jean Bonelli qui vous a déjà fourni beaucoup d'informations pour vous dire, une fois de plus, à quel point les analyses et les enjeux sont partagés entre nous.

Je vais donc me contenter de rappeler quelques données de cadrage et de prolonger la réflexion esquissée sur l'avenir des quartiers tels que nous le percevons en PACA et ailleurs, de manière plus générale.

Pour ce qui est du cadrage, juste quelques chiffres pour comprendre à quelle échelle nous travaillons : environ 125 000 logements sociaux dans le département des Bouches-du-Rhône dont 65 000 à Marseille, ville de 800 000 habitants. Sur les opérateurs, quelques chiffres également : intervention de trois offices dont deux ont le statut d'OPAC et d'une douzaine de sociétés anonymes extrêmement diverses par leur histoire, leur culture et leur stratégie patrimoniale sur des parcs allant de 50 à 25 000 logements. Au minimum, donc, une quinzaine d'opérateurs puisqu'il faut également rajouter deux sociétés d'économie mixte immobilières qui jouent un rôle important. Contrairement à d'autres régions ou d'autres villes de France, on a rarement un seul opérateur en face d'une collectivité locale. Et dans la plupart des quartiers en difficulté, on trouve deux, trois ou quatre opérateurs qui disposent d'un patrimoine imbriqué, ce qui rend encore plus complexe l'émergence d'un projet commun, d'un mode de gestion commun et la conduite d'une action dans la durée. En termes nationaux, Pierre Quercy qui sera présent à la table ronde de cet après-midi pourra se prononcer sur la pertinence des nouveaux outils. Je ciblerai donc mon propos sur la politique de la ville en disant qu'on a beaucoup reproché dans notre région aux organismes d'être restés en retrait de la politique de la ville dans le précédent plan. En tant que responsable de leur association régionale depuis cinq ans, j'ai eu à subir un certain nombre de critiques. J'ai défendu mes organismes par principe mais aussi parce que je partageais avec eux ce sentiment que le travail entrepris sur la ville se faisait sans

intégrer leur logique opérationnelle. Il y a toujours eu ce décalage entre la logique des financements, de la Paludos, et celle de la ville. Nous sommes néanmoins convaincus aujourd'hui - je parle de l'ensemble des partenaires dont les Hlm - d'être parvenus aux limites de ce qui peut être fait en matière de réhabilitation et qu'une approche s'impose plus large que la simple action sur le bâti. Les enjeux ne peuvent plus être abordés dans une seule logique d'investissement et d'un opérateur dominant. Ceci nous a conduits dans la perspective des prochains contrats de ville - et sept ans, ce n'est pas rien - à engager à la demande de la région une grande enquête régionale auprès des organismes impliqués dans les quartiers en difficulté pour recueillir une information de base sur leurs patrimoines et le regard qu'ils portent dessus, sur leurs projets et ce qu'ils attendent de leurs partenaires en matière de services et d'investissements. C'est un travail monstrueux. On a recensé plus d'une centaine de quartiers en difficulté dans la région dont une vingtaine de nouveaux et trente-sept rien que sur Marseille !

On repart actuellement des informations transmises par les organismes pour trouver des réponses par quartier et essayer de faire émerger des propositions à l'échelle de la ville ou de l'agglomération. A vrai dire, plus souvent de la ville que de l'agglomération car vous avez compris que dans cette région - et à travers les propos de Jean-Claude Gaudin - que l'intercommunalité n'était pas dans la culture méditerranéenne... Et je dois dire que l'inter-organisme n'est pas plus dans la culture Hlm locale, ce qui ne facilite pas les choses...

Cette réflexion engagée depuis dix-huit mois pour être opérationnelle doit aboutir dans les trois à six mois qui viennent à des propositions concrètes à faire aux partenaires : exprimer des attentes, voire des projets à l'échelle des quartiers. A l'échelle de la région, on voit émerger trois grandes problématiques déjà esquissées et dont le diagnostic est très largement partagé par la DDE.

La première - et peut-être celle qui interpelle le plus - a trait à la gestion urbaine de proximité : une notion large qui va beaucoup plus loin que le seul boulot des organismes Hlm au quotidien. Mais attention : tant que l'on ne sera pas capable d'exercer le métier de base - c'est-à-dire un hall d'entrée et des cages d'escalier propres - on n'aura pas de légitimité à participer à un autre débat ! Et le métier de base, il est difficile au quotidien pour tous les acteurs dans les quartiers d'habitat social. C'est difficile pour les commerces, pour les services administratifs comme ça l'est pour nous. La gestion urbaine de proximité consiste à trouver tous les jours dans les quartiers le niveau de service que l'on a n'importe où ailleurs dans la ville. Un challenge pour l'ensemble des acteurs. Regardez le Petit Séminaire, terrain d'expérimentation à l'origine du concept de maîtrise d'oeuvre sociale : depuis

quinze jours les habitants se battent avec les mairies du 12e et du 13e arrondissements pour savoir qui doit enlever les carcasses de voitures, tout ça parce que la limite communale passe au milieu d'un espace central en l'état depuis vingt ans. Les mairies d'arrondissement jouent au ping-pong et se renvoient les habitants en arguant du territoire de l'une et des habitants de l'autre. Ils se sont bien sûr tournés vers le bailleur, Habitat Marseille Provence, qui a dû objecter que cet espace ne lui appartenait pas... Après quinze jours de négociation, on a réalisé que cet espace était de la compétence de la mairie centrale... Voilà, c'est cela la gestion urbaine de proximité. Elle implique tous les acteurs - services privés, services publics, bailleurs, transporteurs... - qui font la vie de la ville au quotidien. Il y a toutefois une différence de taille entre nous et les autres : nous, on n'échappe pas à notre patrimoine. Tant qu'il restera des habitants dans les quartiers, on sera obligé d'être présent, alors que ce n'est pas le cas de certains autres acteurs qui peuvent décider de supprimer un arrêt de bus, de fermer un bureau de poste, ou d'externaliser un service, sans parler de la sécurité. J'en profite pour dire que cette obligation de présence nous rend vertueux par nécessité. Nous sommes et resterons des acteurs majeurs des politiques urbaines.

Le deuxième thème important, c'est les équilibres de peuplement. Il y a un problème d'image important de ces quartiers dans la ville et il est inquiétant de voir des ménages recensés dans le plan départemental de logement des défavorisés, qui sont en difficulté de logement, en habitat insalubre ou en risque d'expulsion, refuser des logements vacants. C'est le signe d'une obsolescence presque généralisée d'un certain nombre de quartier, obsolescence au sens du produit social, commercial... Cette obsolescence porte sur des ordres de grandeur énormes et on ne peut pas se raconter que, dans les cinq ou dix ans à venir, on va tout démolir pour tout reconstruire. Il faut donc conjuguer les quelques opérations envisagées de démolition-reconstruction avec d'autres approches du parc social. Il faudra bien que l'image de ces quartiers s'améliore pour qu'ils n'apparaissent plus comme des quartiers de relégation, y compris aux ménages les plus défavorisés qui aujourd'hui les refusent. Au-delà du vœu de mixité sociale, c'est d'abord une question d'image et de liaison à la ville qu'il convient de résoudre.

Le troisième thème, celui de la requalification et du renouvellement urbain, nous invite à formuler de nouveaux concepts car nous abordons des échelles de temps et d'espace qui dépassent nos actuels savoir-faire de projet et d'investissement. Et il faut bien voir que l'investissement et le projet, c'est le plus facile ! On est capable de trouver de l'argent, de concevoir, plus difficile est ensuite de gérer le projet dans la durée, d'avoir la maîtrise du temps. Qui sont les opérateurs du

renouvellement urbain ? Qui sera capable de s'approprier des problématiques aussi complexes, de les gérer dans la durée, d'être un partenaire crédible aux yeux de l'Etat et des collectivités locales ? On peut penser aux organismes Hlm dans certaines limites, à certains du moins : les plus importants, les plus performants, les meilleurs d'entre eux. Mais le problème est partout ; il concerne le patrimoine des grands comme des petits organismes qui n'ont pas tous ces compétences requises et probablement pas la possibilité de les acquérir à court terme. Donc, il faut faire émerger des acteurs. Et sur ce point, les architectes-conseils ont un rôle à jouer pour identifier les bons maîtres d'ouvrage capables de répondre aux enjeux. Je terminerai sur deux idées essentielles.

La première, c'est la professionnalisation de l'ensemble des acteurs. La politique de la ville, cela n'aurait jamais dû exister ! C'est simplement le reflet et la consécration de l'incapacité des politiques de droit commun à répondre à des enjeux devenus de plus en plus complexes.

La seconde porte sur l'action conjointe et concertée. On ne pourra plus travailler tout seul. Je ne pousserai pas les organismes Hlm à s'investir seul sur une opération ; ce n'est pas la peine ! Il est inutile d'intervenir sur le bâti, d'avoir des halls d'entrée propres, des abords soignés, si la desserte d'autobus n'existe pas, s'il n'y a pas de services de proximité, s'il n'y a ni tranquillité ni sécurité... Le challenge est d'apprendre à travailler ensemble... Pas facile. C'est ce que nous essayons de dire à l'ensemble des élus de la région ; c'est ce que nous avons voulu traduire dans le petit document "Hlm, ainsi sont-ils" dont les deux derniers chapitres portent précisément sur la professionnalisation des acteurs et le travail en partenariat.

Débats

Jean Joab, architecte-conseil du département de la Côte-d'Or :

« Dans son intervention, Monsieur le Maire a insisté sur la mixité sociale, exprimant une demande politique forte. Or, cette idée qui m'apparaît très importante n'a pas été relayée dans les deux interventions suivantes, tant par le responsable de la DDE que par le représentant Hlm, le premier réduisant la mixité sociale au seul bien-être de l'habitant dans son logement. C'est botter en touche un peu facilement ! Je me demande pourquoi et comment cette demande du pouvoir politique trouve une telle traduction dans la sphère technique ? De même, Monsieur Oliviero a parlé de la mixité sociale comme d'un vœu pieu que l'on ne peut voir appliquer. J'aimerais avoir une réponse... »

Jean Bonelli, chef du service Habitat-Ville à la DDE 13 :

« Je me suis exprimé sur le mode de la caricature par réaction. Les politiques comme les maîtres d'ouvrage sociaux ont fait de la mixité sociale un concept fourre-tout. Dans le parc Hlm ancien, le but est alors de déplaçonner les loyers pour faire venir d'autres personnes, éviter de recueillir les plus pauvres...

On court après un mythe, celui de faire venir d'autres personnes. Si ce mythe pouvait ne plus en être un et devenir réalité, je serai d'accord. Mais la réalité est que dans les cités, on a le plus grand mal à faire venir d'autres ménages. Pour moi, la mixité, c'est, pour commencer, de faire en sorte que les gens qui y résident s'y sentent bien. Qu'ils aient accès à un minimum de services : transports, etc.

Il n'en demeure pas moins que pour les programmes neufs, nous nous employons à introduire de la mixité, au moins au niveau du quartier sinon de la ville. La mixité mériterait d'être appréhendée dans une approche intercommunale pour acquérir du sens.

C'est une affaire de réciprocité. Une ZAC dans une commune résidentielle devrait comporter une part de logement social : c'est aussi cela la mixité. A l'échelle urbaine, c'est répondre à la demande en logement social quel que soit le territoire de la collectivité, c'est faire en sorte que la programmation des logements sociaux soit beaucoup mieux partagée. Mon propos, certes un peu raide, s'appliquait au parc existant et à la politique de réhabilitation. »

Philippe Oliviero, directeur de l'Association régionale Hlm :

« En tant qu'opérationnels, Jean Bonelli et moi, on peut avoir un sourire en coin concernant certains concepts plus faciles à utiliser dans le discours que dans la pratique. Dans cette région, la moitié de nos partenaires nous reproche de loger trop de pauvres, l'autre de n'en loger pas assez. Nous rencontrons une réelle difficulté à concilier les enjeux formalisés dans la "loi exclusion" et la réticence tout-à-l'heure exprimée par Monsieur Gaudin qui est celle des élus et qui n'est autre que le reflet de l'opinion publique. Pour les opérations nouvelles, le PLUS, ce nouveau produit dont nous parlerons aujourd'hui, alimente un réel espoir : disons que la mixité sociale est inscrite dans ses gènes. Mais lorsque l'on parle non pas du flux mais du stock du patrimoine social, lorsque l'on constate le refus des gens en situation désespérée à aller dans les cités, j'aimerais que l'on m'explique comment convaincre les classes moyennes d'y retourner ? Et puis à quelle échelle parler de mixité sociale : le quartier, la ville, l'agglomération ? Il y a toujours eu des beaux quartiers et de moins beaux. On pourra toujours se gargariser de la mixité à l'échelle de la ville : il y a tout le monde dans la ville, même les relégués y sont ! A l'échelle d'un quartier, c'est déjà plus complexe. Et à l'échelle de l'immeuble, il faut vraiment programmer la mixité au départ pour l'avoir à l'arrivée. Et vous verrez vite qu'avec les mécanismes d'attribution qui sont les nôtres, les contingents réservataires, les attributions, etc, cette mixité sera difficile à tenir. J'attends de voir ce qu'elle sera dans dix ans sur les immeubles que nous livrons aujourd'hui. C'est un concept un peu idéal qui sert parfois à masquer des discours que l'on n'oserait pas produire. Je vous rappelle que dans le volet logement de la loi contre l'exclusion, les députés ont fait rajouter douze fois "dans le respect de la mixité sociale". La formule plaît tellement... Disons que Bonelli et moi, on évite la langue de bois. »

Thierry Van de Wyngaert, architecte-conseil du département de la Gironde :

« Je voudrais juste faire part d'une inquiétude sur une certaine facilité culturelle à dénigrer les tours et les barres, toutes bonnes à démolir. Est-ce qu'il viendrait à l'idée de quelqu'un de démolir cette drôle de cité radieuse construite ici, à Marseille, par un architecte suisse originaire de La Chaux-de-Fonds ? J'aimerais parler d'une opération un peu équivalente à Bordeaux, "La Lumineuse" au pied du Pont d'Aquitaine, un très bel immeuble de l'époque qui prenait en compte le site de l'estuaire et que l'organisme Hlm a souhaité

démolir après un long dépérissement. Sa dimension emblématique n'ayant échappé à personne, on a fait un concours en laissant ouverte la question de sa conservation ou de sa démolition, sachant que cette dernière solution déclenchait l'obtention d'une prime. Bien évidemment, les études ont conclu à la démolition. Très vite on a lancé la boule. Bien qu'apparents, les aciers se sont avérés beaucoup plus forts que prévu. Puis, on est tombé sur de l'amiante. Il a fallu confiner le chantier en entier et faire appel à une décharge spécialisée... Annoncée sur quinze jours, la démolition a finalement pris trois mois et personne ne sait combien au juste elle a coûté. A la place, se dressent aujourd'hui des logements corrects mais sans plus. Tout ça pour dire qu'il est peut-être temps de reconsidérer le passé et de revenir aux ambitions et aux réflexions d'il y a encore quinze ans sur l'innovation, les nouvelles formes d'habitat, l'architecture et l'usage. »

Béatrice Dollé, architecte-conseil du département du Bas-Rhin :

« Je m'interroge sur l'idée même de mixité sociale. Quand je regarde dans mon département - très contrasté du point de vue des richesses - les opérations d'habitat social sont de petites opérations insérées au centre des bourgs qui ont pour effet de faire fuir les classes moyennes qui n'ont pas accès au logement social hors des bourgs pour aller consommer des espaces libres sous forme de lotissements. Si bien que l'on se trouve confronté à des bourgs en partie vides et occupés par des logements sociaux. En réalité, la mixité sociale se traduit par un centre ville pauvre et délabré, destiné aux plus démunis, immigrés et jeunes, et des périphéries florissantes occupées par des gens aisés. La mixité sociale n'est pas plus opérante et réelle dans ce cas de figure paradoxalement inversé. »

Serge Renaudie, architecte-conseil du département de la Marne :

« Pourriez-vous nous expliquer les effets de seuil et autres effets pervers qui s'opèrent entre le montant du loyer et le mécanisme de l'APL, calculs qui interfèrent sur le montage des opérations et pèsent sur le coût des travaux en Palulos ? »

Philippe Oliviero :

« Il y a trois sujets différents. Le premier évoqué me tient beaucoup à coeur et il requiert l'aide des architectes-conseils. Pour avoir passé quatre ans en administration centrale, à la Direction de l'architecture au lendemain de la loi

de 1977, je suis resté très attaché à la culture architecturale et urbaine. J'ai toujours été traumatisé par l'attitude des maîtres d'ouvrage - mais aussi d'un certain nombre d'architectes - et le mépris affiché à l'égard des grands ensembles et de leur qualité architecturale et urbaine. Tant du point de vue de la conception, des surfaces que des matériaux, les grands ensembles présentent d'indéniables qualités. L'enjeu est de savoir travailler avec ! Non pas de les barioler, de les affubler d'une nouvelle épaisseur... L'enjeu est culturel et dramatiquement complexe parce que la société a aujourd'hui totalement stigmatisé le produit. On en est à jeter le bébé avec l'eau du bain. Je suis en contact avec des gens de la DRAC de la région PACA qui jugent le patrimoine des Hlm intéressant, pas seulement les HBM d'autrefois mais aussi les grands ensembles. Il serait urgent de les prendre en compte dans une logique d'inventaire du patrimoine de la France, avant qu'ils ne soient réhabilités sommairement ou démolis. Je dois vous dire que c'est une des rares propositions que je n'ai pas réussi à vendre à mon président, non qu'il doute de la qualité de ce parc mais parce que les mesures de protection patrimoniale de type ABF lui font peur. Mais je ne désespère pas. Il faut porter un nouveau regard sur le patrimoine Hlm et vous pouvez y contribuer vis-à-vis de vos confrères comme vis-à-vis des partenaires de l'administration et de la maîtrise d'ouvrage. Dire : attention, ne jetez pas ce patrimoine ! Il s'agit parfois d'un patrimoine extraordinaire. Ce qu'il faut, c'est apprendre à le faire vivre !

(applaudissements)

Et je ne fais pas de démagogie...

Sur les effets pervers de l'APL, c'est une question technique. Il faudrait rentrer dans le détail des barèmes pour comprendre les effets de seuils liés à l'APL, lesquels existent aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation. Le nouveau produit dont on parle, le PLUS, tend à corriger ces effets là pour la construction neuve. C'est trop technique pour être développé à cette tribune. Quant à la mixité sociale, c'est un débat empreint d'idéologie. »

Christian Kock, architecte-conseil du département Val-de-Marne :

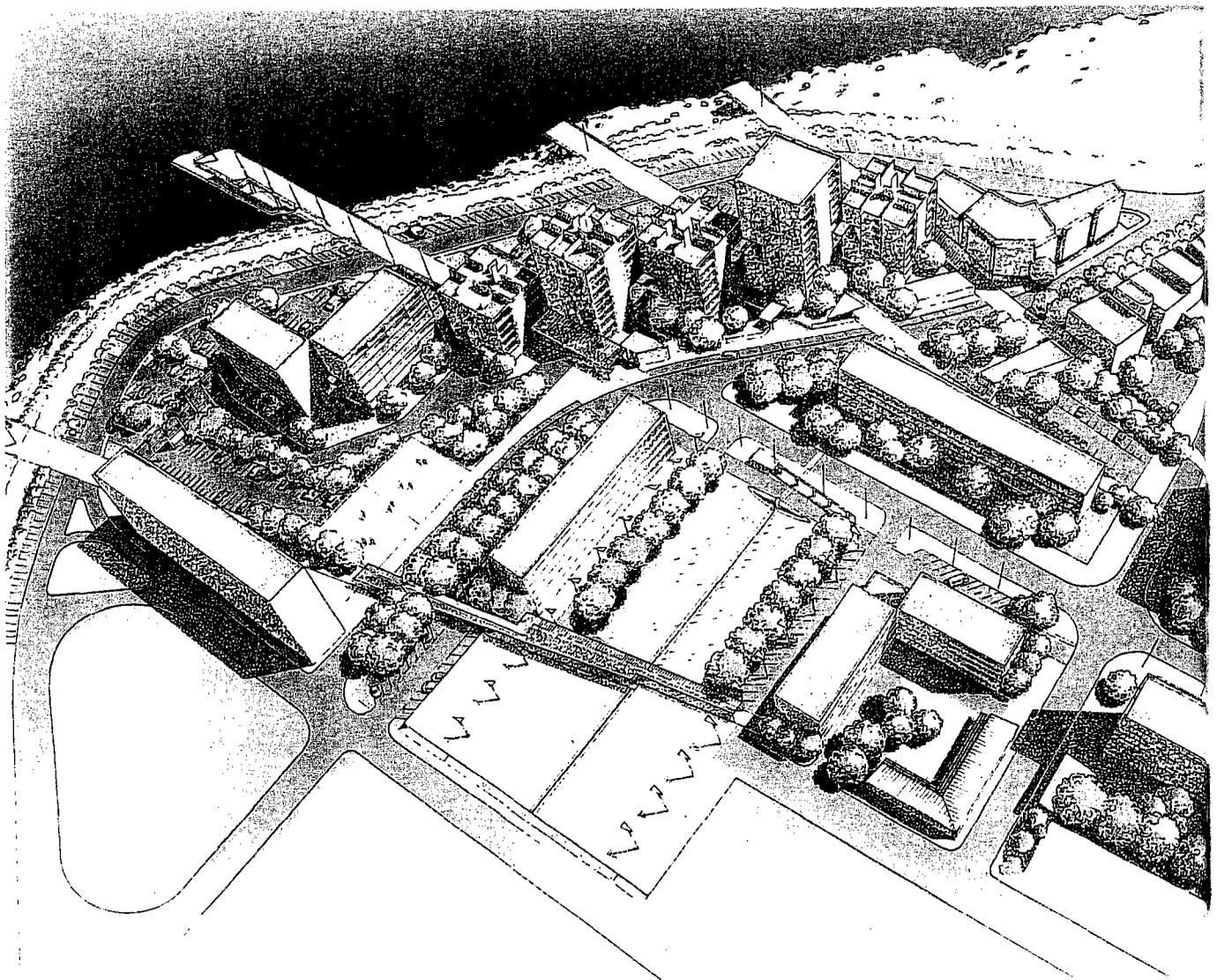
« Juste un propos qui pourrait passer pour de la provocation. A titre expérimental, j'aimerais qu'on tente un jour - face à un grand ensemble vide et de qualité comme on vient de dire - de doubler voire de tripler le loyer des logements afin que seuls des "riches" puissent y accéder. Une expérience en vraie grandeur pour montrer que cette architecture de qualité peut devenir

désirable dès lors quelle est habitée par des riches. On leur envie tellement de marinas dégueulasses... On a déjà vécu de tels retournements culturels avec la récupération de centres anciens dont plus personne ne voulait, ou encore avec le quartier du Marais à Paris... La vraie question est là : comment rendre désirables des lieux où les riches n'habitent pas. »

Philippe Oliviero :

« Vous avez raison ; j'attends que des promoteurs se présentent pour nous racheter le patrimoine. Y'a pas de problème ! »

(pause)



Opération visitée : Les Aigues-Douces à Port-de-Bouc

Projet de Massimiliano Fuksas et Alain Amedeo pour l'OPAC Sud : réhabilitation complète d'un grand ensemble de 716 logements (démolition partielle, écrêtement, percée visuelle), reconstruction de 38 logements PLA et aménagement urbain.

Au fil des opérations, entre Lyon et Marseille

Intervention de Bernard Paris, architecte et urbaniste, architecte-conseil du département de la Lozère

(sur projection photos)

Je vais vous présenter une série d'opérations plutôt ciblées et polémiques pour, je l'espère, alimenter le débat. Avant les images, quelques réflexions préliminaires sur ce sujet qui m'apparaît d'une actualité criante. Je parlerai surtout, à travers ces quelques exemples, du problème de la démolition, problème déjà abordé mais qui va nous tomber dessus, aujourd'hui, demain, après-demain comme une chasse d'eau qui se vide, d'une manière assez épouvantable. Il faut s'y préparer, nous architectes-conseils, mais aussi la profession dans son ensemble. C'est l'enjeu de la ville qui se reconstruit sur elle-même, avec des mutations de fonction et d'usage qui vont concerner également les grands ensembles en posant des problèmes d'une toute autre acuité que dans les autres quartiers compte tenu des handicaps qu'ils éprouvent déjà. La démolition apparaît aujourd'hui à travers la vacance, de manière incontrôlable. La pression s'opère un jour quand les gens sont partis, sur des immeubles désignés par ce phénomène de vacance qui, bien évidemment, ne correspond en rien à une démarche urbaine de recomposition. Il est urgent de réfléchir pour bien comprendre ce qui est en train de se passer.

Par exemple, les huit ou neuf maîtres d'ouvrage sociaux présents sur la ville de Vaulx-en-Velin se sont regroupés en association pour gérer leur patrimoine de manière commune - c'est une bonne démarche - et ils ont abouti à une hypothèse de démolition de 2 100 logements sur un patrimoine total de 9 700 logements dans les cinq ans qui viennent. Malgré les réhabilitations, ils dénombrent 1 500 logements vides et la vacance continue à s'accroître. Un vrai problème d'une urgence cuisante.

Toujours en introduction, et malgré l'impression répétitive que procurent ces quartiers à travers les maux dont ils souffrent, il s'agit à chaque fois de quartiers particuliers avec des sites particuliers, une histoire en propre, des systèmes constructifs différents... Ce qui doit conduire à des projets spécifiques et identifiables. Là aussi, il ne s'agit pas de venir coller un modèle nouveau, une même manière de faire par rapport à ces constructions certes modélisées, mais de s'interroger sur la manière dont vont pouvoir muter ces quartiers en envisageant le foncier, l'introduction de la multi fonctionnalité dans ces quartiers, etc. Ça veut dire se donner les moyens de faire des projets ensemble, avec qui, comment ? Quand j'apporte aujourd'hui une réponse sur un quartier, j'y joins toujours un texte de

réflexion sur la mise en oeuvre du projet. Car la difficulté est là ! Ce n'est pas la capacité que nous avons les uns, les autres, de produire des projets, d'avoir des idées. C'est comment les mettre en oeuvre. On parle de transversalité mais avez-vous déjà essayé de transférer une poste dans un quartier ? Personne n'accroche, c'est épouvantable ! Il ne faut pas continuer à croire que les maîtres d'ouvrage sociaux sont capables de faire la ville. Ce n'est pas leur mission ; il font du logement social, point ! Il faut arriver à des montages au niveau de la maîtrise d'ouvrage de culture partagée.

En Lozère

J'arrive aux exemples. Dans mon "département paysage" de la Lozère qui est magnifique, il existe un parc social de 2 600 logements en tout et il vient de s'y faire une démolition : plus d'une centaine de logements, ce qui n'est pas rien au regard de ce patrimoine. Voici l'histoire : vers 1965, un maire, député, secrétaire d'Etat, s'est fait financer dans une idée programmatique complètement farfelue une opération comprenant cent logements, un foyer de soixante chambres, des alvéoles commerciales, des locaux de réunion et une piscine couverte en dehors de toute structure urbaine, dans un site magnifique. L'ensemble n'a jamais été habité à plus de 30% et l'est par dix familles regroupées dans un bâtiment depuis plus de dix ans. Bref, une erreur programmatique monumentale. Arrivé dans ce département, comme mon prédécesseur, je me suis mobilisé pour essayer de sauver le gros-oeuvre de cette opération qui avait servi de carrière à beaucoup de gens du coin pour monter leur bicoque. Le gros-oeuvre était sain, le site prodigieux, et j'ai pensé tout de suite à du tourisme social, des colonies de vacances... Mais dans les têtes, c'était déjà trop tard. L'idée de la démolition était en l'air et son montage financier en cours. Les bâtiments ont été démolis au printemps dernier. Il en est résulté une magnifique plaquette qui est la preuve d'une réussite, celle de la démolition, pour les institutionnels. Un crève-coeur.

Bron-Parilly

Passons maintenant à Bron-Parilly avec de belles images qui illustrent l'aspect hygiéniste, le progrès qu'a pu constituer le logement social à une époque. Superposons leur des images d'aujourd'hui pour faire émerger le problème de l'incohérence. A l'origine, Bron-Parilly était une composition ordonnée par des boulevards urbains ; aujourd'hui une saignée autoroutière qui cumule jusqu'à quatorze voies engendre des coupures physiques complètes et définitives dans un contexte de bruit par endroits terrorisant... Autant de nuisances introduites

après la construction du grand ensemble par manque de cohérence. C'est pourquoi je m'interroge toujours sur l'histoire des quartiers où j'interviens afin de savoir où et quand la rupture s'est produite, entraînant les dérives que l'on constate aujourd'hui, et pour voir si l'on peut y remédier.

Quartier Fontvert, à Marseille

Revenons maintenant à Marseille, quartier Fontvert : 800 logements entre une autoroute et deux voies ferrées avec un point d'entrée qui fait quatre mètres de large et un petit groupe scolaire. On imagine les nuisances. C'était il y a dix ans et il y avait 300 logements vides sur les 800. Le bâti n'était pas plus dégradé qu'ailleurs mais la situation d'exclusion et de marginalité y était très forte. La première fois que j'y suis entré, j'ai été contrôlé par les habitants. Une rapide analyse a montré qu'il fallait se protéger des nuisances et ouvrir le quartier en commençant par le mettre en relation, au minimum, avec les quartiers voisins. J'ai produit un projet : une image pour présenter aux élus le désenclavement, la couverture de l'autoroute, la création de foncier, la démolition des logements vides et la reconstruction par de nouvelles formes architecturales type maisons de ville, l'apport de locaux d'activités, d'un équipement urbain, bref tous les ingrédients que l'on imagine aujourd'hui pour donner à ce quartier une chance de prolongement. Après les félicitations, je me suis vite rendu compte que la volonté de faire n'existait pas. J'ai donc produit une seconde esquisse moins ambitieuse : démolition et réhabilitation en attendant de trouver une alternative pour que ce terrain piégé puisse muter au plus vite. En cours de route, j'ai réalisé que le bâtiment encore habité, le long de l'autoroute, était déjà condamné pour faire passer une bretelle d'accès. Le projet était pour l'heure abandonné mais la démolition maintenue, le préfet ayant signé le permis de démolir, avec pour conséquence d'exposer l'ensemble à la pénétration du bruit et du Mistral. Je me suis alors lancé dans un contre-projet pour sauver cet immeuble dont le gros-oeuvre se prêtait bien à l'installation de locaux d'activités avec l'argumentaire suivant : puisque vous êtes prêts à le démolir, vous pouvez donc le donner. Un discours imparable que j'ai vite complété en demandant le million de francs prévu pour la démolition. A partir de là, j'ai démontré l'avenir de ce bâtiment avec une nouvelle façade légère, un affichage commercial sur la voirie, etc, pour arriver à un prix de loyer à 50% du marché marseillais. Une attractivité suffisante pour assurer la survie du bâti et amorcer l'avenir du site. Peine perdue puisque le Préfet avait signé. Le bâtiment a été démoli et du jour au lendemain, les pauvres habitants se sont retrouvés avec deux nuisances de plus, le bruit et le vent. Ils ont alors déroulé des banderoles en façades pour protester...

Sète, Presqu'île de Thau

Passons à Sète, presqu'île de Thau. Un aménagement rapporté sur l'eau avec des darses et environ 1 500 logements sociaux construits en 1965-70 dont 300 en accession sur l'arrière et un seul point d'accès à travers un gros bâtiment, appelé "le Globe" de 310 logements sur huit ou neuf étages de haut. Imaginez la caisse de résonance lorsque les mobylettes s'engouffrent sous ce porche... Légitimement, on s'est posé des questions de liaison de ce quartier avec la ville pour finalement aboutir à un projet de suppression de la voie centrale et de la transformation de cet espace central en jardin. Rendre public les darses avec deux voies latérales nécessitait de casser trois fois dix logements, d'ailleurs retrouvées le long d'une autre voie sous forme de maisons de ville. Tout cela pour redonner une échelle à cet espace central, revitaliser la fonction commerciale, etc. Concours gagné à l'unanimité avec deux maîtres d'ouvrage impliqués, l'un acquis au projet, l'autre pas. Mais dans ce quartier habitait un conseiller général qui a monté les habitants, y compris ceux du Globe, contre la démolition des trois fois dix logements... et le projet a échoué. C'est à dire que la route continue de passer à travers le bâtiment, en partie centrale. Elu maire trois ans plus tard, ce conseiller général se pose des questions et revient sur le projet. Mais la difficulté c'est qu'entre-temps les trois bâtiments ont été réhabilités et que l'Etat qui a financé les travaux ne veut pas entendre parler. Résultat : une situation bloquée pour au moins dix ans.

Quartier Pracontal, à Montélimar

Maintenant quelques exemples positifs pour le moral. Nous voici à Montélimar, quartier de Pracontal : quelque 600 ou 700 logements en-dessous du niveau de la rivière voisine, le Roubion et de son canal de dérivation. On a travaillé la mise en relation avec l'eau et les berges mais c'est de la tour au centre du quartier que je veux vous parler, une tour désaffectée et promise à la démolition, avec un ensemble commercial très vivant accroché à ses pieds autour d'une place, seul et unique espace urbain du lieu. J'ai pris contact avec un monteur d'opération extérieur, l'office étant incapable d'orchestrer une telle opération, et j'ai bâti et réalisé avec lui en deux ans un projet qui comporte d'une part des bureaux et des activités professionnelles et, d'autre part, un foyer d'étudiants sur la partie haute de la tour.

Quartier Mermoz, à Lyon

Revenons à Lyon, quartier Mermoz, pour un concours fait à la fin des années 1980 avec le paysagiste Alain Marguerit et qui portait sur l'aménagement d'une série de petits espaces extérieurs, les bâtiments étant déjà aux deux tiers réhabilités : un millier de logements dans des petites barres à R+4, très homogènes, avec une facture datée mais intéressante, puis deux groupes scolaires, une piscine - équipement de quartier au sens large - et une desserte de métro au coin. On a fait un projet de recomposition - totalement hors concours bien évidemment - qui consistait à ouvrir une esplanade depuis la voie principale, à envisager le démontage d'un auto-pont au débouché de l'autoroute de Grenoble, à recomposer certains immeubles pour ouvrir une place et loger un marché, retrouver des cheminements, etc. Il y en avait pour soixante ou quatre-vingt millions. Déclarés lauréats, on nous a vite fait comprendre que ce n'était pas pour réaliser le projet. Au bout de dix ans, c'est pour moi le travail le plus abouti sur un grand ensemble. Les démolitions y ont été ponctuelles et très maîtrisées, dosées. Il a eu douze, puis quatre, puis six, puis quatre logements démolis et des reconstructions en rapport. Et une multitude d'interventions diverses et dosées, jusqu'au transfert de la Poste qui nous a pris trois ans.

Vallauris

Voici maintenant Vallauris, ses potiers et un petit grand ensemble de 500 logements qui émerge de façon volontaire, construit sur d'anciennes restanques complètement malmenées, bouleversées. C'est un système de tours et de barres d'une densité très forte, implanté contre le centre ville mais rejeté sur l'arrière avec la fermeture ou l'obstruction progressives de toutes les liaisons, au point d'être encore plus enfermé et muré qu'un quartier de banlieue. Quelque 150 logements étant vides, des démolitions étaient programmées puisque l'un des objectifs du concours lancé en 1997 était de dédensifier. Nous avons distingué des unités résidentielles avec des situations et des capacités d'évolution différentes. A travers ces démolitions, on voulait retrouver la continuité des restanques, réorganiser les espaces de circulation et de stationnement, contrôler les cheminements et liaisons avec la ville. Se posait le problème des franges - des espaces en forte pente - et celui de l'articulation avec le programme voisin, un centre culturel et sportif que construit Michel Regembal et qui fit l'objet d'une étude de définition en cohérence avec notre projet de ville : une maturation sur six mois entreprise avec toutes les équipes en lice. La difficulté sur cette opération qui démarre avec des partenaires en accord et une ville très volontaire a tenu à réticence de l'office public d'Hlm qui a

eu le mérite de la clarté en avouant faire deux millions de bénéfice chaque année sur ce patrimoine et sans rien faire, compte tenu des impayés. La municipalité a donc dû s'organiser avec sa petite Sem locale pour racheter ce patrimoine de 500 logements et comme elle n'était pas capable de gérer, elle a fait appel à la SCIC, filiale de la Caisse des dépôts, comme maître d'ouvrage délégué. Toute cette opération est ainsi devenue très compliquée. Je trouve pour ma part tout-à-fait scandaleux et anormal que le maître d'ouvrage en question n'ait supporté aucune pénalité par rapport à ce type de comportement. Voilà un maître d'ouvrage social confronté à une difficulté dont il est grandement responsable qui se tire en récoltant 47 millions de francs. On se trouve maintenant dans une situation compliquée, avec une SCIC qui gère plus qu'elle ne développe le projet, et la nécessité de renouer la relation avec des habitants délaissés pour organiser les transferts, reloger, résorber la délinquance, sans espérer un seul instant élargir la réflexion aux communes voisines ou au bassin de Sophia-Antipolis, le quartier étant tristement célèbre.

Mas du Taureau, Vaulx-en-Velin

Je terminerai par le Mas du Taureau, à Vaulx-en-Velin : 1 600 logements condamnés pour moitié à la démolition avec un projet de petites maisons par ci par là en relève. En relation avec l'un des maîtres d'ouvrage, j'ai essayé de le convaincre que la démolition n'était pas qu'un problème quantitatif et financier mais d'abord d'amorcer une mutation. Ils ignoraient même que le terrain, quinze hectares, leur appartenait. Je vous passe les détails du projet pour insister sur la relation qu'il a permis de renouer avec les services de l'Etat et de la Courly qui voyaient toute cette affaire s'engager d'un mauvais oeil.

En conclusion, je dirais qu'il faut accompagner nos projets d'une réflexion de mise en oeuvre. Que nos partenaires partagent cette idée et qu'ensemble nous développons une culture de projet. Je termine actuellement la synthèse du projet urbain de Grenoble, ville aux services techniques plutôt étoffés mais précisément empêtrée dans des problèmes de services, de rivalités de personnes, et pour cela dans l'incapacité de réaliser cette synthèse. Au-delà de la synthèse elle-même, c'est la question des moyens, des outils et de la validation du projet qui se pose, et nous allons également avancer des hypothèses sur ces différents points de méthode au moins aussi importants que la synthèse tant attendue.

L'exemple de la Cité Teisseire, à Grenoble

*Intervention de Philippe Panerai, architecte et urbaniste
(sur projection photos)*

Je n'ai pas grand chose à ajouter après tout ce que vient d'évoquer Bernard Paris. Je serai donc bref et je me limiterai, comme annoncé, à une seule opération : le grand ensemble Teisseire, à Grenoble, ville qui apparaît dès les années cinquante comme l'une des plus dynamiques. Quand on reprend le plan de la ville en 1953, on n'imagine même pas que ce terrain excentré pouvait exister. Construit à la limite de la ville, à proximité des communes d'Eybens et Saint-Martin d'Hères, ce grand ensemble a été construit à partir de 1957 et progressivement rattrapé par l'urbanisation et les aménagements. La voie ferrée qui le côtoie a été depuis transformée en grand boulevard au moment des Jeux olympiques.

Le projet conduit sur ce grand ensemble a connu deux grandes phases : une première portant sur une étude de définition entre trois équipes concurrentes avec un jury final, en mars 1998, qui a eu la bonne idée de nous retenir ; une seconde sur la mise en place progressive des opérations effectives avec une volonté municipale et une équipe technique au sein de cette municipalité qui se montre convaincue de la nécessité de faire quelque chose, et qui a déjà suscité des actions tangibles sur le terrain. Précision utile car, à écouter Bernard Paris, on pourrait croire que beaucoup de projets n'ont jamais de retombées : après moult réunions et commissions, au mieux on repeint les façades...

Ce grand ensemble se compose de barres de trois ou quatre étages et de sept tours, le tout pris dans un environnement végétal qui s'est bien développé. La municipalité a mis le doigt sur ce quartier au bon moment, avant toute situation dramatique : il n'y a pas de trafic ou de délinquance manifeste. C'est simplement un grand ensemble qui s'enfoncé d'année en année dans les difficultés mais que la ville de Grenoble a décidé de transformer avant que la situation ne dégénère. Donc pas trop de handicaps au départ : un bâti plutôt bas et morcelé, un ensemble encore aéré, un paysage ouvert... Un grand ensemble plutôt simple et facile, moins pénalisant que ceux qui suivront.

La reprise du tracé des rues

Devant le projet de l'OPAL de refaire l'un après l'autre tous les bâtiments, la Ville s'est dit qu'il fallait peut-être d'abord réfléchir à la relation de la cité avec le reste de l'agglomération, à sa réinsertion dans l'ensemble urbain. Notre proposition repose sur quelques idées simples, à partir du constat que ce grand ensemble n'est pas

trop isolé dans le patchwork du tissu péri urbain : un lycée technique, des zones de pavillons, un autre grand ensemble, trois lignes de bus et le tramway à proximité. Les seuls points noirs y sont les concentrations commerciales.

On a donc proposé de travailler la relation du grand ensemble avec les quartiers voisins et d'investir, pour commencer, sur la voie commerçante où passent les bus pour en faire un terrain de rencontre entre les gens du grand ensemble et ceux de l'autre rive.

La première idée consiste à remanier à moindre frais la voirie en cul de sac du grand ensemble pour la raccorder à celle environnante au prix de légères démolitions et en s'appuyant sur les tracés existants : arriver à un maillage qui débouche sur le grand ensemble et l'irrigue sans marquer la rupture, sans que rien ne le distingue dans la continuité retrouvée des rues.

Au passage, il faut lever quelques obstacles comme une ancienne usine désaffectée appartenant au groupe Schneider qui ferme le quartier au nord. Il faudrait imaginer que cette immense barrière puisse être un jour traversée sans nécessairement casser. Par chance, l'industriel est d'accord pour regrouper ses 800 emplois dans quelques bâtiments de bureaux à construire à la place de l'ancienne usine et pour dégager des cheminements paysagers avec de la verdure, etc.

De l'autre côté, sur une bande occupée par des terrains de sports, l'intercommunalité commence à faire sentir ses effets : plusieurs projets de réaménagement se font jour dans le cadre de relations nouvelles.

Tous ces raccords s'obtiennent sans grande démolition et comme je n'ai jamais été convaincu par les reconstructions que j'ai vues, je préfère, dans le doute, m'abstenir tant que la situation du bâti n'est pas irrémédiable. Toutefois, il existe un petit immeuble qui a pris 17 cm d'inclinaison sur dix mètres de hauteur pour des raisons de fondations. Sa démolition (dix-huit logements) permettrait d'ouvrir une vue sur un jardin intérieur depuis la future place. Une perspective qui met en évidence la qualité d'un espace ignoré comme on en trouve dans beaucoup de grands ensembles.

Au total, il est prévu 5% de démolitions sur 1 350 logements : le minimum ! Moins que la vacance actuelle. Et ça permet de libérer du foncier pour accompagner l'existant de quelques petits bâtiments nouveaux, pour trouver six logements par ci, neuf par là, etc. Bref, de changer l'échelle et d'en retrouver une comparable à celle des quartiers voisins. Voilà pour la première idée : tracer des voies.

La redistribution foncière

La deuxième idée, c'est de penser à l'avenir en donnant les conditions d'un renouvellement. Il faut commencer par repenser la situation foncière - plutôt confuse - en cherchant à définir l'assise de chaque bâtiment et à affecter l'espace. Nous aussi, nous avons demandé à qui appartenait le terrain ? A la ville nous a répondu le président de l'OPAL ; à l'office nous a rétorqué le directeur ! En réalité, le terrain appartenait à l'OPAL, la ville ne possédant que la voirie principale et l'assise des quelques équipements publics. Une fois cette situation clarifiée, on a pu regarder le grand ensemble sous l'angle du foncier - et non plus sous celui du bâti - pour construire un projet. On a donc imaginé que la ville reprenait la propriété des espaces publics existants ou à créer, terrains qu'elle entretient de fait depuis des années. Il faut bien noter que du point de vue du droit, les grands ensembles sont en dehors de la loi. On dit toujours que ce sont les habitants qui sont hors la loi mais en réalité, les municipalités et les organismes se sont depuis longtemps mis en dehors de la loi avec des ambiguïtés qui ne pourront pas durer : à ce jour, on entretient et on construit sans se soucier de la propriété des sols ! Une telle clarification aiderait à envisager une réelle gestion de proximité, par unités résidentielles et non à l'échelle d'un régiment de 1 350 logements. On propose donc de créer des unités résidentielles en matérialisant la limite du terrain autour de la tour ou de la barre, de faire en sorte que les habitants puissent rentrer leurs voitures dedans, atout important ! Redonner un rapport avec le sol permettrait d'affecter les places de parking, voire de créer des garages, et ainsi de modifier sensiblement le rapport à un habitat devenu moins anonyme. Il s'agit donc de fractionner et d'enclore, de matérialiser des différences, de permettre aux gens d'habiter et de vivre un peu différemment, immeuble par immeuble. Bref, de commencer à diversifier cet ensemble uniforme dans les statuts de propriété, puis en rebattant les cartes entre deux ou trois bailleurs sociaux et non plus un seul. La diversité du peuplement suivra. C'est un premier pas vers la mixité sociale souhaitée. Ce morcellement de l'habitat et de la gestion aiderait à rompre la logique totalitaire du grand ensemble, quitte à voir des pans partir dans le domaine privé si tout marche bien, si cet habitat retrouve une valeur et revient dans le marché. Car ce n'est pas faire l'apologie du marché que de se demander pourquoi ces ensembles en sont toujours exclus ! La redistribution foncière, en allant de la gestion différenciée à la propriété différenciée, apparaît comme le point de départ d'une transformation en douceur du grand ensemble, au coup par coup, pour le sortir de sa situation insulaire, coupé du monde, et le réintégrer le domaine du droit commun.

Avec les services de la Ville, on a assez vite décidé, en 1998, d'appliquer ces principes sur un premier ensemble de 260 logements : garder un terrain public de jeux collectifs, opérer la fermeture des unités résidentielles avec une entrée pour le stationnement, donner des jardins privatifs aux logements à rez-de-chaussée, engager la réfection des voiries, y compris l'assainissement, en hiérarchisant les choses... Avec l'automne, on plante actuellement les haies séparatives entre les jardins, on remodèle le sol pour faciliter l'accessibilité depuis certains rez-de-chaussée... L'aménagement de l'axe principal est engagé pour recalibrer les voies, organiser le stationnement, trouver des franchissements... Et tout cela avec les mêmes matériaux qu'en ville : pavés de ciments, etc. Pour dire que les travaux sont lancés et se poursuivent désormais.

Table ronde n°1 Les enjeux des politiques du logement social

Participants :

- Pierre Quercy, directeur général de l'Unfo-Hlm,
- Olivier Piron, secrétaire permanent du Plan urbain, construction, architecture (PUCA),
- Marc Beal-Rainaldy, chef de la programmation et des interventions urbaines de la DGUHC,
- Olivier Brochard, chef du département "transformation, gestion urbaine" à la Délégation interministérielle à la Ville (DIV),
- Nicole Roux-Loupiac et Jean-Paul Scalabre pour le Corps des architectes-conseils.

Animateur : Alain Fourest, sociologue.

Alain Fourest :

« En raison des fonctions et compétences des personnalités présentes à cette tribune, cette première table ronde a pour objet un cadrage général, dans une approche nationale, pour mieux appréhender le tournant qu'aborde actuellement la politique du logement social en France. En effet, on a annoncé toute une série de réformes, en matière de financements et de procédures, qui a pour objectif de relancer le logement social. Je rappelle le paradoxe dans lequel nous nous trouvons actuellement : il existe encore en France un nombre assez considérable de mal-logés, ce qui a valu aux deux derniers gouvernements de lancer tout un arsenal de mesures réglementaires et législatives dont la dernière "Loi contre l'exclusion" dont les décrets concernant l'attribution des logements viennent de paraître. D'un côté une situation incompatible avec notre société, inacceptable dans un pays riche comme le notre à l'aube du XXI^e siècle, et dans le même temps des programmes de logements sociaux en panne. Depuis quatre ou cinq ans, les crédits programmés ne sont pas engagés, ce qui certes satisfait toujours le ministère des Finances... Pour cette année, on sait par exemple que sur les 70 000 logements inscrits, seulement 50 000 seront engagés. Les organismes insistent sur l'aspect financier, faisant observer que le PLA ne convient plus à la demande avec des loyers de sortie qui ne correspondent plus aux moyens d'une population quasi insolvable. Ces réformes - citons la conversion du PLA en PLUS, la baisse du taux de TVA sur les travaux, etc - ont toutes pour

objectif de faire tomber les réticences et de rendre la construction sociale de nouveau attractive. Mais est-ce la bonne et la seule voie ? Quitte à être provocateur, je demande s'il faut encore construire plus de logements sociaux alors que la vacance ne cesse de croître dans le parc existant ? Une vacance structurelle. Dans ce département des Bouches-du-Rhône que je connais bien pour y travailler, il existe au moins 5 000 logements vacants totalement dépréciés quand il y a par ailleurs au moins 10 000 demandes. Pourquoi faudrait-il relancer la construction ? Pour qui et dans quel contexte ? Quelles caractéristiques donner à cet habitat neuf ? Quelle localisation lui donner ? Quel type de logement construire aujourd'hui et pour dans vingt-cinq ans ? Quel est pour le gouvernement - et pour la Direction de la construction - la raison d'être de cette relance et quelles sont les conditions offertes aux organismes pour qu'ils suivent ? »

Marc Beal-Rainaldy, responsable du Bureau renouvellement urbain:
« Cette relance répond surtout pour l'instant à une panne du logement social. On a entendu les organismes. On essaie, avec le PLUS, de consommer les dotations mises à disposition. Le PLUS a pour objectif d'améliorer les équilibres d'opération avec un taux de subvention plus important afin que les loyers correspondent à la demande. Les loyers PLUS seront inférieurs de 10% aux loyers PLA, avec un mécanisme d'amortissement qui sera, sur la partie foncière, de 50 ans et non plus de 32 ans. Il est important que les loyers baissent pour gommer la distorsion entre les loyers d'équilibre d'opération et les loyers de référence de l'APL. Il offre un loyer de sortie qui permettra aux familles impécunieuses d'être solvabilisées en totalité par l'APL. Un autre objectif annexe consiste à simplifier pour améliorer la lisibilité des produits Hlm dont la multiplication devenait un handicap. Désormais, les différents profils de PLA sont refondus dans un produit unique, le PLUS. Il reste des produits différenciés comme le PLA "intégration" et le PLA "construction-démolition" désormais traduit sous la forme d'un PLUS. Le troisième objectif de la réforme consiste à favoriser la mixité sociale : le PLUS est calibré de manière à pouvoir réserver 10% de l'opération à des personnes ayant des revenus supérieurs aux plafonds PLA et, corrélativement, 30% à des personnes en-dessous des plafonds PLA "intégration". Donc, on veut dans une même opération diversifier les populations. Voilà les grandes lignes de la réforme. »

Alain Fourest :

« C'est un peu la réforme de la dernière chance. Si avec tous ces outils, la relance ne se produit pas, on pourra légitimement s'interroger sur le pourquoi. Les familles aux niveaux de revenu les plus faibles auront-elles accès à ces opérations et ne risque-t-on pas, au terme de ces transferts, d'amplifier les difficultés du parc existant ? »

Marc Beal-Rainaldy :

« Le problème du vidage de certains quartiers par cette programmation très sociale s'apprécie au niveau de chaque agglomération. Le produit est là ! A la programmation locale d'en mesurer les avantages et les effets. »

Alain Fourest :

« Ces réponses satisfont-elles les organismes et, de manière plus générale, le mouvement Hlm dans son ensemble a-t-il encore envie de construire ? »

Pierre Quercy, directeur général de l'Unfo Hlm :

« Je voudrais d'abord revenir sur le paradoxe énoncé de la vacance croissante et des exclus du logement. Il y a d'autres mécanismes qui provoquent l'exclusion et simplement les procédures d'admission. Je citerais pour exemple ces jeunes de moins de 25 ans qui n'ont pas de revenus et qui souhaitent quitter leur famille. Comment régler leur problème d'accès au logement ? Il existe des mécanismes structurels qui ne relèvent pas directement de la production de logement. On pourra demain construire 90 000 logements par an que ça n'y changera rien, car l'APL exige encore un effort résiduel de l'occupant, sans parler des charges. Ce n'est pas la construction qui va répondre à cette attente. Et ce n'est qu'un exemple parmi d'autres.

Le PLUS répond effectivement à un certain nombre de problèmes mais pas à tous. Au niveau de l'Union nationale, la relance est souhaitée et la mobilisation déclarée. Mais ne parlons pas de panne avec 50 000 logements par an, simplement de ralentissement : les Hlm n'ont pas arrêté de construire ! Reste la question de savoir pourquoi certains organismes n'en ont plus envie. L'impasse financière est en partie résolue avec ce PLUS, produit unique issu du PLA expérimental, plus simple à monter, qui requiert moins d'énergie. Une personne mobilisée au lieu de trois, ça compte ! Reste l'attitude des collectivités locales : beaucoup d'organismes butent sur une réticence

politique tant l'image s'est dégradée. Comme si logement social égalait grands ensembles et tout le cortège qui s'en suit : délinquance, drogue, etc... On espère échapper à cette image avec ce produit plus souple et accessible, d'une utilité sociale plus affirmée. Reste encore l'obstacle du foncier, de la hausse des prix de construction, de la pénurie de main d'oeuvre... Tout un contexte conjoncturel et même structurel qui remet les prix à un niveau normal, il faut bien le reconnaître.

Un dernier mot sur le pourquoi : à quoi bon construire si cela revient à vider le parc ? Construire est important pour assurer le renouvellement du parc et de l'offre, et préparer l'avenir. Car il faut aussi compter avec les produits alternatifs : l'amortissement Besson offert aux promoteurs qui autorise des loyers de sortie compétitifs sur certaines agglomérations, mais encore l'accession à la propriété qui devrait attirer une nouvelle clientèle avec l'amélioration des conditions économiques et la croissance retrouvée... Une chose est sûre : si nous ne bougeons pas pour renouveler notre offre, on va dans le mur. »

Alain Fourest :

« L'une des difficultés, on l'a vu, c'est l'opinion publique elle-même et la levée de bouclier des riverains que les élus ont beaucoup de mal à raisonner. Il faut convaincre et certains ont aussi beaucoup de mal à être eux-mêmes convaincus. Pour sortir de ces difficultés, ne conviendrait-il pas de réexaminer le patrimoine ancien des centres villes ? Patrimoine en partie vide : 30 000 logements vides, paraît-il, sur Marseille !

Comment se fait-il que les procédures de type "accession-réhabilitation" n'aient pas connu plus de succès ? N'est-ce pas une solution pour trouver un habitat urbain de qualité à bon marché, accessible aux plus démunis ? On évoque toujours des difficultés techniques et normatives. Qu'en est-il vraiment ? »

Olivier Piron, secrétaire permanent du PUCA :

« C'est un problème technique difficile. L'organisme achète avec de l'argent public prêté sur 32 ans un immeuble qui n'est jamais aux normes et souvent le restera, à commencer par l'escalier. Au risque économique se superpose un risque juridique en cas de pépin. C'est même un risque pénal pour les dirigeants de l'organisme, pour les responsables de la DDE qui mettent en place les financements. Acquérir un immeuble ancien sans entreprendre une

mise aux normes complète représente un risque réel que l'on ne doit pas minorer. Pas d'acquisition sans mise aux normes complète et le budget alors explose. On dépasse très souvent et largement les prix de la construction neuve : jamais moins de 3000 à 3 500 F / m² pour les seuls travaux de réhabilitation. Cela n'exclut pas certaines opérations très sympathiques, patrimoniallement parlant, mais forcément marginales. »

Pierre Quercy :

« Il s'en fait tout de même autour de 10 000 par an ! La mise aux normes est certes incontournable mais la difficulté est ailleurs : dans l'attribution d'un financement unique et définitif alors que les problèmes d'entretien et de maintenance s'évalent au fil des ans : une toiture à refaire dix ans après l'acquisition et c'est la tuile ! Il faudrait un financement mobilisable en plusieurs fois, sur plusieurs années. Cela permettrait de coller à la réalité du patrimoine et d'étaler utilement la dépense. Une bonne idée qui reste à mettre en oeuvre. »

Olivier Piron :

« L'idée est valable pour l'ensemble du parc. Toutes les procédures administratives sont actuellement basées sur une subvention au pourcentage sur le coût des travaux alors qu'il faudrait étaler pour moderniser. Un bouleversement complet : on passe d'une logique brutale de mise aux normes - sauf pour la sécurité sur laquelle on ne transige pas - à un étalement dans le temps visant à maintenir un niveau de qualité et de service décent pour des gens qui profitent d'un bon environnement urbain. C'est un changement de culture : on ne parle plus d'un "logement-objet" mais d'un "logement-service" que l'on gère dans le temps et non à un instant "T" initial. »

Alain Fourest :

« Mais quel rôle ont à jouer les architectes-conseils dans la réhabilitation du parc ancien ? »

Nicole Roux-Loupiac, architecte-conseil de la DGUHC :

« Je ne comprends pas que l'on puisse compartimenter le logement dans une approche de solidarité sociale qui est celle de l'Etat. On ne peut pas parler du logement social sans aborder le cas de ces copropriétés plusieurs fois louées et sous-louées. Sur le problème de la réhabilitation, il faudrait raisonner en

analyse de risque afin de ne pas entreprendre tous ces travaux inutiles dont les gens n'ont rien à faire. Car enfin, quel est le problème : celui de l'intégration ou celui de la remise aux normes ? Quand on récupère du bâti en centre ville, l'intégration est acquise, même si ces opérations sont plus difficiles à monter que du neuf à la périphérie. »

Jean-Paul Scalabre, architecte-conseil du département de la Somme :

« L'expérience montre que les réhabilitations lourdes de logements anciens sont excessivement longues à faire sortir : six ou sept ans pour dix logements dans le 19e arrondissement de Paris. A l'évidence, ce n'est pas un domaine où les procédures sont bien lissées. »

Alain Fourest :

« Il faudra bien déboucher sur des modalités de réutilisation de ce patrimoine en le rendant simplement habitable, sinon le problème des copropriétés dites dégradées ira en s'aggravant. C'est un problème majeur aujourd'hui car c'est bien là que rentrent, pour toute une série de raisons, ces populations qui n'ont pas accès aux Hlm et qui vivent dans une situation de risque et d'insalubrité beaucoup plus grande. Pour ma part, je suis très réservé sur l'argumentaire du risque et des normes qui vient d'être énoncé. Comment relancer ce patrimoine qui d'ailleurs ne sera pas démoli en raison, précisément, de sa valeur urbaine ? »

Marc Beal-Rainaldy :

« L'action de l'Etat va être prochainement reprécisée dans la foulée du bilan des 3 000 OPAH conduites depuis 1977. Elles ont permis une remise à niveau effective du parc privé mais avec un processus de gentrification manifeste suite au départ des populations démunies. Une remise à plat des financements est nécessaire en direction des acteurs privés mais les organismes Hlm y auront un rôle à jouer. Il est prévu que les PLA "démolition-reconstruction" pourront également s'appliquer en quartier ancien... Une nouvelle ANAH va être mise en place, etc. Il y a aussi dans ces quartiers de multiples problèmes d'aménagement, de curetage d'îlot, etc, qui ne sont pas pris en compte. On plaide donc actuellement pour que les contrats de ville qui vont être signés dans le courant du premier semestre prennent en charge ces sites prioritaires en quartier ancien pour remettre à niveau le bâti et

procéder aux aménagements d'accompagnement. Un investissement fort s'impose pour que la machine redémarre et pour que la requalification de ces quartiers anciens ne soit pas oubliée. Dans les diagnostics qui se font au niveau des villes, il est nécessaire d'avoir un oeil sur les quartiers d'habitat social et un autre sur les quartiers anciens pour assurer une meilleure distribution des populations. »

Alain Fourest :

« La politique de la ville s'élargit maintenant à l'ensemble de l'agglomération. N'y a-t-il pas un risque à tout vouloir globaliser quand on parlait ce matin de gestion de proximité ? Comment se fait-il qu'on ne parle plus de Palulos ? Ne serait-ce que pour attendre le renouvellement urbain annoncé avec les projets urbains et les démolitions ? Et la vacance constatée ne va-t-elle pas induire et justifier des démolitions sans réel projet derrière ? »

Olivier Brochard :

« Les contrats de ville vont être le volet "cohésion sociale" des contrats d'agglomération et il n'y a pas trop d'inquiétude à avoir quant à l'élargissement de la politique de la ville. Sur ce point déjà, la résolution des problèmes des quartiers d'habitat social traités en priorité par la DIV ne passe plus par ces quartiers mais ailleurs. C'est à l'échelle de l'agglomération que les problèmes s'abordent. La vacance s'explique sans doute par la présence de produits plus intéressants ailleurs, hormis le malaise constaté dans ces quartiers. Derrière la vacance, il faut analyser la rotation, le temps de vacance, la trajectoire des gens... C'est l'habitant qui doit nous guider. La vacance en elle-même ne nous renseigne pas. Il faut avoir une compréhension de l'ensemble des mécanismes, des freins et des réticences, lesquels ne sont jamais uniformes. Seuls certains territoires sont en situation de blocage. La vacance s'explique aussi à travers la scolarité des enfants. On s'interroge donc avec l'Education nationale sur les moyens à mettre en oeuvre. Ce n'est pas pour rien que notre action est interministérielle. La vacance s'aborde aussi à travers la mobilité, le déplacement domicile-emploi, la vie au quotidien avec des commerces et des services de proximité, etc...

On peut aussi parler du désengagement de certains bailleurs sociaux confrontés à cette impasse, ou de certaines communes... Le volet gestion urbaine est tout aussi important que celui du logement. Je voudrais que l'on parle plutôt de la "sphère de l'habitat" telle que la Charte de Bergame de 1947

en parle. Un habitat adapté, effectivement ! Les architectes savent de quoi je parle. Voilà notre ambition à la DIV.

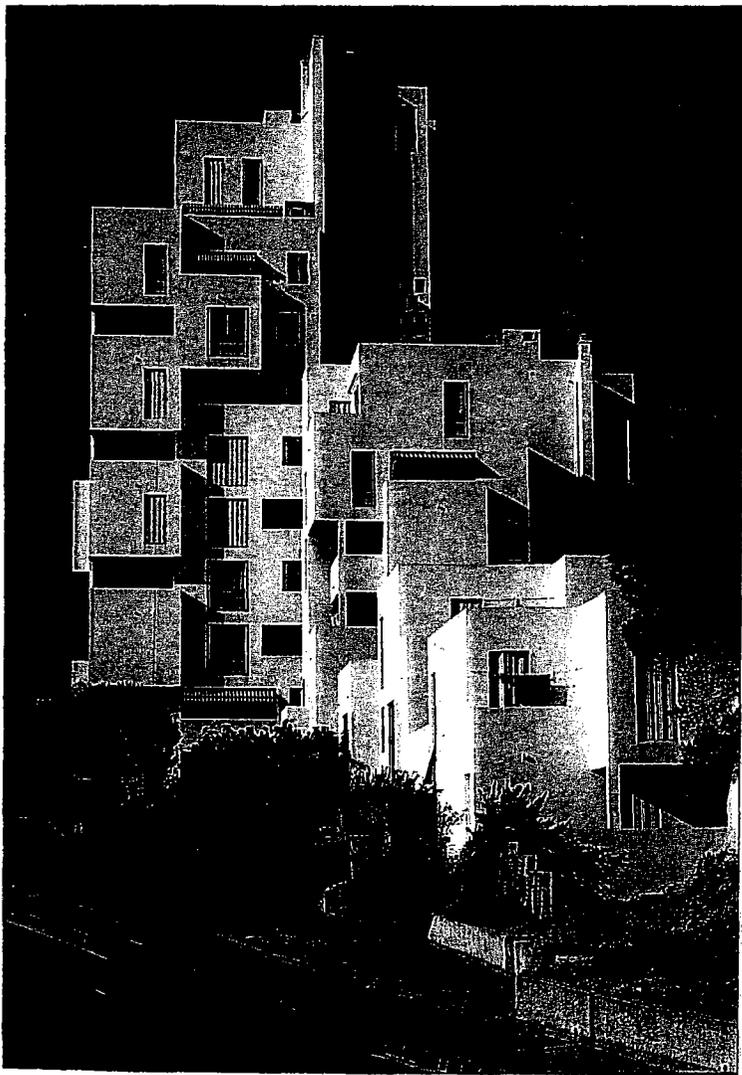
Le renouvellement urbain - vivre, habiter, se déplacer - est au centre des contrats de ville du XIIe Plan. Le premier axe de cette action, c'est la participation des habitants aux projets - et vous en serez les premiers témoins - avec une charte qui en définit les modalités pour en faire un outil de démocratie porté par le premier magistrat de la ville. Le second axe, c'est la gestion de proximité avec pour première responsabilité juridique, celle liée au foncier comme l'exemple de la Cité Teisseire nous l'a montré ce matin. Ce qui suppose un travail préliminaire de notariat, douloureux, peu sympathique, mais indispensable. Ce travail est générateur de beaucoup de choses, de mixité fonctionnelle pour commencer... Il existe des disponibilités foncières dans ces quartiers mais il faut commencer par les rendre attractifs afin d'éviter l'étalement urbain qui menace par ailleurs. »

Pierre Quercy :

« Je réagirai aux différents points évoqués. D'abord, la réhabilitation du patrimoine : elle existe et elle continue ! On ne parle plus guère de Palulos mais il s'en fait toujours. Il faut seulement aborder la réhabilitation différemment, avec une perspective stratégique à dix ou quinze ans. A propos du risque de démolition à outrance évoqué tout-à-l'heure, nous pensons, à l'Union, qu'il n'existe pas car l'Etat tient fermement le robinet des financements. Démolir et reconstruire coûte très cher, notamment en perte d'exploitation. Les ensembles, même difficiles, sont rentables pour les organismes Hlm. Avoir des locataires modestes, solvabilisés par l'APL, ça paye bien ! Ces ensembles sont amortis et rapportent. En vérité, il n'y pas de risque et je m'étonne de ce réflexe anti démolition un peu primaire qui existe au sein de ce ministère - dont je suis d'ailleurs issu - et de la crainte d'une explosion incontrôlée. On fait aujourd'hui 4 000 démolitions par an et aller jusqu'à 10 000 coûtera très cher. Je ne plaide pas pour la démolition à outrance, je dis simplement qu'elle n'est pas possible.

Cette défiance s'explique aussi par les pratiques de l'Equipement. Les problèmes d'habitat ne sont pas traités à un bon niveau et s'abordent surtout dans le contrôle a priori de la conformité administrative des dossiers. Les services de l'habitat n'ont pas de dialogue stratégique avec les organismes Hlm, en tout cas pas assez. Un conventionnement global serait souhaitable pour aborder leur politique sociale, leur politique urbaine, etc. Mais dans bien

des DDE, l'habitat passe après les services aux collectivités locales et l'entretien des routes, ce que je trouve déplorable. Nous sommes donc favorable au renouvellement urbain, en y allant progressivement et en combinant toute la palette possible des interventions. Face à cette interrogation, les organismes ont deux attitudes : l'une purement gestionnaire qui conduit à remplir et à gérer, l'autre qui consiste à anticiper - notamment chez ceux qui sont plus proches des collectivités locales - en mixant les programmes, en introduisant un peu d'accession à la propriété dans ces quartiers modestes d'habitat social. »



Vue en passant :
Le Moulin de France
à Martigues
Immeuble pilote
par C. Delaugerre
et E. Manolakakis,
dans le quartier
Paradis-Saint-Roch,
1968.

Débats

Eric Dubosc, architecte-conseil du département de Corse du Sud :

« Il faut dire un mot sur la coercition administrative qui empêche d'avoir l'ouverture d'esprit nécessaire pour envisager la réutilisation du potentiel de logement existant. Souvenons-nous de quelques exemples connus comme l'habitat d'urgence de l'Abbé Pierre : cette "Maison des jours meilleurs" de Jean Prouvé exposée au pied du Pont Alexandre III mais qui n'a jamais pu être construite parce que jugée non conforme aux normes d'hygiène édictées par les services de santé en raison de son noyau sanitaire intérieur. Cette mentalité malheureusement perdure. L'existant pâtit de règles qui ne sont pas faites pour ces types de bâtiments, ce qui entrave toute politique de développement et de redéploiement des centres anciens en dehors des classiques et très lourdes OPAH qui sont des outils dinosauriens. »

Olivier Piron :

« Il faut arrêter de considérer comme coercition administrative ce qui est en réalité une exigence globale et un fait de société. Chaque erreur administrative contient sa transformation en délit pénal. La société exige le risque zéro. Le risque moyen n'est plus admissible. Vous mêmes, architectes, ne pouvez dire : "globalement mes bâtiments tiendront". Votre objectif, c'est de ne jamais avoir d'ennui pénal pour non respect de la réglementation. Il faut ne pas confondre une certaine lourdeur administrative - que nous essayons de combattre - avec une exigence sociétale de sécurité de plus en plus prégnante. Ne vous trompez pas de cible ; ne vous défaissez pas sur les fonctionnaires et considérez plutôt l'évolution globale de la société qui se traduit dans le pouvoir des juges. »

Rémy Butler, architecte-conseil à la Direction des routes :

« Il se trouve que j'ai commis il y a vingt ans un petit livre sur la question du logement social et je m'aperçois que l'état du débat n'a pas bougé depuis. Je salue Olivier Brochard lorsqu'il retourne la traditionnelle question du logement social pour lui préférer la question sociale du logement. Poser la question du logement social débouche forcément sur des réponses techniques, lesquelles ne constitueront jamais une réponse politique à des questions sociales. »

Béatrice Dollé, architecte-conseil du département du Bas-Rhin :

« Par rapport au discours officiel sur le logement social qui se résume essentiellement à un débat financier, les architectes-conseils - et les architectes tout court - apparaissent comme les seuls à aborder ces questions à travers le vécu et le ressenti de l'habitant . Nous sommes les seuls à penser l'habitat comme objet physique, objet bâti, objet vécu, et à l'usage qui va en être fait. Dès lors, abordées sous ce regard, toutes les normes et les règles prennent un autre sens et j'ai la malheureuse impression que cette compétence des architectes, ou plutôt de l'architecture et de l'urbanisme à saisir la dimension vécue et ressentie de l'espace sensible du logement social est complètement niée et rejetée par l'Union des Hlm. »

Pierre Quercy :

« Je suis un peu surpris par ces propos. Je suis complètement acquis à votre spécificité, le travail sur l'espace et le sensible. En revanche, vous n'avez en aucun cas - et j'espère que vous ne le pensez pas - le monopole de l'écoute des habitants. Concernant l'approche des problèmes, je puis vous assurer que le mouvement Hlm ne parle pas que des problèmes financiers. Les questions de politique sociale du logement nous accaparent. Allez voir ce que font les organismes sur le terrain en matière de gestion de proximité... Ce n'est pas un métier facile que celui des organismes, pour le personnel, pour les gardiens. L'écoute des habitants, elle est là !

Je suis d'accord sur le rôle irremplaçable des architectes sur l'urbain et pour la construction. Que je sache, il y a un architecte sur chaque opération ! Et il y a plus d'architectes aujourd'hui dans la maîtrise d'ouvrage sociale qu'il y a vingt ans. Il est vrai cependant que dans nos organismes, la construction ou la production n'est plus une préoccupation forte des directions générales. La gestion patrimoniale et sociale les retient et l'offre nouvelle n'est pas toujours traitée à un bon niveau et je le regrette. Le renouvellement du patrimoine y aidera et les architectes ont à trouver leur place dans ce processus. »

Marc Beal-Rainaldy :

« Effectivement, il y a encore beaucoup à faire pour tenir compte de l'avis des habitants et sur la gestion de proximité. Les dossiers de démolition qui nous remontent sont encore très faibles sur l'aspect "renouvellement urbain". La logique patrimoniale prime. Il est prévu - et des instructions vont être données dans ce sens - que les architectes-conseils soient mobilisées en

priorité dans les DDE sur cette thématique du renouvellement urbain. L'avis de l'architecte-conseil n'y figure qu'une fois sur dix et quand il est émis, il rejoint la réserve souvent exprimée. »

Jean-Paul Scalabre, architecte-conseil du département de la Somme :

« On est au coeur du problème, dans un rapport conflictuel entre un Mouvement Hlm et un appareil d'Etat sur des questions d'adaptation au marché, de gestion de proximité... Mais nous, architectes, ne pouvons que constater l'épuisement du discours sur la question du logement comme moteur de la problématique architecturale. Cette pensée a alimenté une avant-garde esthétique avant d'être dévoyée et déformée dans son application à grande échelle quand l'Etat s'est occupé de loger les Français. Dans les années soixante-dix, le logement était encore au coeur d'une expérimentation qui s'est depuis déplacée vers les équipements publics ou la façade urbaine. Or, il existe une tradition française de l'habitat social depuis les premières Hbm et les cités-jardins. Au regard de ce passé, nous sommes manifestement dans les basses-eaux de la pensée en la matière. Le seul discours qui nous est actuellement tenu consiste à nous alerter sur le danger d'aller devant les tribunaux si, par mégarde, nous oublions la porte coupe-feu. Il est urgent de replacer la question dans son rapport à la culture : quel projet pour le logement ? Et quel rapport du logement à la ville, lequel n'est pas si évident ! Quid de la typologie, de l'usage ? Nous sommes dans un déficit de pensée : on nage dans le social et la gestion, voire le financier, et pas de projet culturel en vue ! On aimerait bien entrevoir un sursaut, l'amorce d'une relance dans cette politique de démolition-reconstruction qui s'annonce. Encore faudrait-il se donner les moyens de la financer et de construire des équipes d'étude qui aujourd'hui n'existent pas. A cette opportunité correspond le risque d'un discours alibi qui permettra aux organismes de saisir de nouveaux moyens financiers pour procéder a minima. »

Nicole Roux-Loupiac, architecte-conseil à la DGUHC :

« La circulaire de 1989 qui fixe notre mission nous positionne de manière systématique et sans ambiguïté sur ces questions de l'habitat et de la politique urbaine. Or, sur le terrain, ce n'est absolument pas le cas. S'y ajoute un défaut de lisibilité des politiques de l'Etat qui compromet toute application au niveau local. »

Jean Joab, architecte-conseil du département de la Côte-d'Or :

« Ce matin, nous avons entendu un acteur politique important parler de mixité sociale et des techniciens dénoncer la langue de bois en guise de réponse. Je ne comprends pas cette distorsion entre le politique et le technocrate. Je viens enfin d'entendre le représentant de la DIV évoquer les vrais problèmes et se mettre en accord avec le politique. J'aimerais que l'on avance en ce sens. »

Patrick Colombier, architecte-conseil du département du Lot :

« Je voudrais revenir sur l'assertion d'Olivier Piron de l'accumulation des normes comme revendication sociale forte. Pas plus tard qu'hier, un maître d'ouvrage social me demandait de reculer un mur de 60 cm pour porter la superficie d'un logement de 47 m² à 50 m² afin de pouvoir appeler "trois pièces" ce deux pièces. Il y a dix ans, c'était l'inverse : on me demandait de ruser pour classer en deux pièces un trois pièces, ce que je trouvais normal et faisais bien volontiers. Aujourd'hui, on parle de démolir. Est-ce un progrès fantastique par rapport aux exigences qu'Olivier Piron appelle "sociétales" ? L'espace du logement n'était-il pas alors donné comme la plus grande conquête ? On faisait tous des logements à + 10% ou + 15% et on en retirait un peu de fierté, nous architectes, de pouvoir ainsi contribuer à la vraie qualité de vie qui est d'abord l'espace. Bien évidemment, le discours de la DIV est bien agréable à côté de tout ce fatras. Les Hlm commencent à me sortir par les yeux : plus ça va, moins il y a d'argent pour faire. Dans le même temps, les normes s'accumulent et les honoraires se multiplient... Pas ceux des architectes, évidemment ! Je parle de ces maîtres d'ouvrage sociaux qui sous-traitent ou qui fabriquent des sociétés prestataires pour construire leurs logements sociaux... Quand ils ne les sous-traitent pas à des promoteurs privés qui se sucent au passage. Alors que nous avons de moins en moins d'argent pour construire, j'aimerais connaître le coût que représentent tous ces frais annexes qui s'accumulent, toutes ces normes qui se superposent... Et puis la mixité, ce gros mot aujourd'hui dénoncé ! Parlons-en pour que la ville progresse. Cette mixité ne sera pas faite par l'accumulation des normes. Retaper des logements anciens, vides et pourris, ça coûtera toujours plus cher que de construire à la périphérie des villes. Il va donc falloir revoir complètement le problème des normes et des règles de construction si l'on

veut qu'un semblant de paix sociale commence à se dessiner grâce à nous tous. »

Serge Renaudie, architecte-conseil du département de la Marne :

« Jean-Paul Scalabre a rappelé l'histoire du logement social et notamment cette période des années soixante-dix qui a fait glisser du point de vue sémantique la question du logement à celle de l'habitat. La question de l'habitat, c'est comment vivre ensemble ! Ce à quoi nous assistons dans le renouvellement urbain tel qu'il est compris actuellement, c'est le transfert d'un produit, le collectif, que l'on considère comme ayant failli, vers un produit qui aurait l'assentiment de la clientèle : le logement individuel. Evacuons au passage la question du vivre ensemble ! A l'empilement succède l'étalement des mêmes produits normalisés. Je précise que notre problème n'est pas tant la réglementation technique que la normalisation, la banalisation du produit logement. Au point que je commence à avoir honte. Je ne suis même plus sûr de pouvoir mettre le vernis architectural sur ce qui m'est imposé. Notre société en mutation appelle autre chose que cet individualisme forcené. D'autres effets transversaux se dessinent que nous devrions apprendre à appréhender. Mais ces mutations ne sont pas prises en considération. Pour finir, la vocation de l'architecte est-elle de reproduire des archétypes ou bien d'essayer de comprendre, derrière les anciens référents, ce que la société de demain est déjà en train de produire ? »

Alain Fourest :

« Essayons de mettre un peu d'ordre dans nos idées avec un propos opérationnel sur les équipes et les moyens dont il convient de se doter pour aborder ces grands projets urbains. La réflexion avance-t-elle sur cet aspect de la mise en oeuvre et des moyens concrets de la réalisation ? Moyens que l'on a su mettre en place lorsqu'il s'agissait de faire les grands ensembles avec, notamment, la Caisse des dépôts et ses filiales. Qu'en est-il aujourd'hui avec les politiques urbaines énoncées ? »

Olivier Brochard :

« On a pu tirer le bilan du XIe Plan et prolonger ce dernier sur 1999 pour se donner le temps de la réflexion. Par bilan, il faut entendre diagnostic partagé avec les collectivités. On s'est rendu compte que les conseils généraux avaient été insuffisamment associés à l'action sur les collègues, les copropriétés

dégradées... Idem pour le conseil régional ou encore pour l'Union Hlm. On propose donc aux organismes Hlm de se regrouper au regard du territoire considéré, dans une approche d'agglomération et sur un projet. En face de nous, on veut un réseau de professionnels qui parle d'une seule voix et qui se rattache à une charte en matière d'éthique, d'attribution des logements, etc... Ce qui va peut-être permettre de raccorder le discours technique au discours politique pour répondre à la réflexion faite précédemment. On souhaite également associer les chambres de commerce et d'industrie... »

Alain Fourest :

« Attendez, il y a aussi des problèmes d'incompréhension entre les acteurs, de moyens et de compétences pas toujours rassemblées sur ces questions. Comment s'organiser pour trouver des opérateurs valables... Faut-il rappeler les ingénieurs des ponts ? »

Voix dans la salle :

« Et pourquoi pas rappeler la Caisse des dépôts ? »

Autre voix :

« A nous la SCET ! »

Olivier Brochard :

« Il faut déjà intervenir sur les organisations pour garantir le bon déroulement de ce XIIe Plan. Je parlais à l'instant des Hlm mais le propos vaut également pour les services de l'Etat, tant les DDE que les DDASS ou les ANPE. On veut créer des services publics "plus", comme les PLA... Les organisations de communes sont également concernées. »

Voix féminine :

« Qui est l'opérateur, qui est l'animateur ? Voilà ce que l'on veut savoir. Où trouver ces personnes compétentes qui vont animer ces équipes tout aussi compétentes d'opérateurs et d'élus réunis ? »

Olivier Brochard :

« Pour ce qui est des contrats de ville et du renouvellement urbain, l'action s'inscrit dans une politique déconcentrée. La représentation de l'Etat, la voix de l'Etat est incarnée par le préfet de région, le préfet du département et le

sous-préfet à la ville. Pour les grands projets de ville, comme pour les grands projets urbains, il s'agit toujours d'une politique déconcentrée avec un contrôle d'opportunité préalable organisé par une mission nationale.

En ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage et les opérateurs, la démarche s'organise en trois cercles concentriques : au centre une maîtrise d'ouvrage politique forcément complexe. Le ticket d'entrée : c'est le maire ! Sans lui, pas question de bouger ! Il est le point nodal du dispositif avec le sous-préfet à la ville. Les maîtrises d'ouvrage constituent le deuxième cercle sous la tutelle du premier. Enfin, le troisième cercle est celui des opérateurs qui auront aussi leur capacité et leur autonomie. »

Alain Fourest :

« On me souffle une question : y a-t-il un architecte-conseil à la DIV ? »

Olivier Brochard :

« Non. Il faudrait en faire la demande... »

Marie-Hélène Badia, architecte-conseil du département du Pas-de-Calais :

« Je ne voudrais pas que la table ronde se termine sans avoir interrogé Olivier Piron sur la question du LQCM (Logement à qualité et coût maîtrisés). On a parlé de la lisibilité de l'action de l'Etat... Or, l'Etat s'exprime surtout actuellement à travers sa volonté de mettre en place des projets urbains. Alors comment raccrocher le questionnement technique et la procédure LQCM à ces démarches urbaines ? Tel que je l'ai vu fonctionner dans mon département, le LQCM ne contribue pas à clarifier les intentions de l'Etat. La procédure consiste à labéliser des projets depuis Paris et l'architecte-conseil est complètement marginalisé dans le suivi de ces opérations. Par ailleurs, il s'agit le plus souvent de modèles qui, regroupés, constituent de nouveaux petits ghettos urbains souvent financés dans le cadre de la procédure démolition-reconstruction. Comment mettre en cohérence ces politiques de l'Etat ? »

Olivier Piron :

« Je rappelle que l'opération LQCM lancée par le PUCA est expérimentale, donc limitée dans l'espace et dans le temps : il y a 21 projets sélectionnés et 14 maîtres d'ouvrage concernés pour une quarantaine d'opérations lancées. »

Marie-Hélène Badia :

« Il y a quatre cents programmations demandées dans le seul Pas-de-Calais pour l'an 2000... »

Olivier Piron :

« Pour nous, le programme est arrêté fin 1999 et ces demandes ne relèvent plus du LQCM. Il s'agit d'un corpus limité avec des résultats que nous allons analyser. Encore une fois, c'est une expérimentation circonscrite dans l'espace et le temps dont nous essayerons de dégager des principes de raisonnement. Jamais nous n'avons parlé de modèles ou de filières LQCM. Tout ce que les maîtres d'ouvrage voudront construire par la suite se fera en leur nom et sous leur responsabilité. Je n'ai plus délégué sur ce programme un seul PLA de catégorie 1 depuis la fin de 1997. »

Pierre Quercy :

« Je suis d'accord avec vous pour m'inquiéter de l'élévation régulière des normes dans le neuf sous la pression des différents lobbies. Avec les problèmes de santé et d'environnement, des normes en pagaille risquent de nous tomber sur la tête qui vont encore élever le coût de la construction et forcément ponctionner les surfaces et l'architecture. Il y a une sorte de folie de ce côté mais aussi une bonne conscience politique qui consiste à tout mettre dans le neuf puisqu'on ne sait pas faire dans le parc existant. A l'évidence, c'est dans l'existant que se posent les problèmes de thermique, d'acoustique... Pour le reste, je ne partage pas votre perception pessimiste de la production dans son ensemble. Il est vrai que ne remontent à Paris que les meilleures opérations... Nous avons, nous aussi, conduit une opération comparable à LQCM pour démontrer qu'il était possible de faire de la qualité avec des objectifs de maîtrise économique. Mais soyons clair : pour progresser sur le terrain, ce n'est plus Paris qui décide ! On est dans un monde décentralisé. L'Union est prête pour des actions de sensibilisation, de pédagogie, mais c'est au niveau régional ou départemental que cela se passe. Pour terminer, je suis persuadé que la qualité de l'habitat et de l'urbain se fait au niveau du projet de ville et non plus au niveau du projet de logement comme cela se faisait dans les années soixante-dix à travers des opérations encore conséquentes de quatre-vingts à cent logements. Aujourd'hui, c'est quinze logements en moyenne. La question qui se pose à vous aujourd'hui

porte sur le rôle de l'Etat dans le projet urbain et l'urbanisme. Les DDE sont devenues des acteurs un peu seconds derrière des collectivités locales qui produisent et qui portent les projets. L'Etat peut-il retrouver un rôle d'animateur ? Telle est la question par rapport aux enjeux d'aujourd'hui. »



Opération visitée : Les Aigues-Douces à Port de Bouc
Réhabilitation du grand ensemble par Massimiliano Fuksas et Alain Amedeo pour
l'OPAC Sud, 1997.

Table ronde n°2 A l'épreuve du terrain

Participants :

- Jean-François Munier, directeur de l'Office public d'Hlm de la Somme,
- Alain Tocquet, directeur général adjoint de l'OPAC Sud des Bouches-du-Rhône,
- André Jollivet, architecte, président du Conseil régional de l'Ordre des architectes,
- Jean-Michel Genin, responsable du service des constructions publiques de la DDE des Bouches-du-Rhône,
- Marie-Hélène Badia et Martine Pattou pour le Corps des architectes-conseils.

Animateur : Alain Fourest, sociologue.

Alain Fourest :

« Nous poursuivons avec cette deuxième table ronde sur les mêmes thèmes - car les questions sont loin d'avoir été épuisées - mais nous les abordons cette fois depuis le terrain avec de nouveaux participants engagés dans l'action. Je rappelle ce questionnaire qui gravite autour de l'idée d'une relance du logement social : Faut-il engager de nouveaux programmes en neuf ? Où, comment et pour qui ? Quels types de logements construire ? Comment opérer le regroupement des moyens et des compétences intellectuelles et, enfin, quel rôle pour les architectes-conseils dans ce concert de voix ?

Pour commencer, effectuons un premier tour de table pour demander aux maîtres d'ouvrage présents s'ils sont prêts à relancer des opérations et à quelles conditions ? Et à quoi peuvent servir les architectes-conseils ? »

Jean-François Munier, directeur général d'Office public d'Hlm de la Somme (OPSOM) :

« De formation architecte, j'ai une longue histoire de collaboration fructueuse avec les architectes-conseils. J'ai ici pour témoins Jean-Pierre Cambournac avec qui le quel mis en place, il y a longtemps, des dispositifs d'animation et de conseil à tous les niveaux du département et aujourd'hui Jean-Paul Scalabre avec qui nous poursuivons cette démarche. Cette expérience me dit qu'il y a matière à réflexion sur votre rôle. Vous êtes un groupe de pression

évident avec une capacité à agir que j'ai pu constater sur le terrain. Vous êtes en capacité et en devoir de vous porter sur l'amont des opérations et vous y êtes attendus. Si cette possibilité ne vous est pas offerte dans le domaine du logement social, il est important que votre Corps intervienne auprès du ministre pour qu'il rappelle aux DDE votre présence et votre rôle à l'amont des projets. Vous avez à vérifier que les démarches qui s'enclenchent sont cohérentes et non à apprécier si c'est bien ou mal. Vous êtes garants du bon engagement de l'action et vous devez servir d'alerte auprès de tous, préfet, DDE, maître d'ouvrage, si l'opération s'engage mal. Tel est mon point de vue sur le rôle fondamental des architectes-conseils, rôle que le ministre devrait rappeler à ses services en maintes occasions. Vous êtes un bras de levier à fort moment. En clair, vous avez une capacité à faire bouger les choses à partir d'un tout petit effort exercé à la base.

Deuxièmement, quelques convictions. En matière de logement social, rien ne peut se faire sans maîtrise d'ouvrage forte ! Si le politique n'est pas impliqué, si le service de proximité n'est pas assuré, si la ville est absente à travers les services urbains, les commerces, les activités, rien ne pourra se cristalliser et tout partira en quenouille. La présence de ces conditions est indispensable à la réussite de la démarche sur le logement social et de l'action sur les quartiers. Le projet social sur le logement doit faire au départ l'objet d'une démarche de programmation complète : opérer un diagnostic, le faire valider par l'ensemble des acteurs et décider ensemble des actions à mener. Avec la nécessité de rédiger le programme qui va permettre aux maîtres d'oeuvre de réaliser des projets en adéquation avec les besoins du terrain dont on aura entrepris préalablement la maïeutique. »

Alain Fourest :

« Nous saisissons bien les convictions, mais vous, plus concrètement, comment pratiquez-vous ? Rencontrez-vous les réticences des élus et de la population évoquées ce matin ? »

Jean-François Munier :

« Concrètement, je suis plus Hlm des champs que Hlm des villes. D'abord, je m'appuie sur le responsable local : rien ne se passe si le maire ne porte pas le projet avec les moyens dont il dispose, à commencer par le foncier. Si vous ne bénéficiez pas de bonne volonté à l'échelon local, c'est une autre histoire : une partie de GO pour accéder au terrain... C'est une longue histoire.

Ensuite, je travaille sur le programme avec des professionnels auxquels je fais appel, des programmistes, sur la connaissance du terrain, la définition du projet, l'appel aux maîtres d'oeuvre, et nous tissons ce lien qui seul permet de dérouler une opération. Je ne fais pas autre chose que d'appliquer une loi d'une rigueur absolue, la MOP (Maîtrise d'ouvrage publique), avec un maître d'ouvrage en situation de passer une commande précise à un maître d'oeuvre chargé de la réaliser avec toutes les itérations que cela suppose. »

Alain Fourest :

« Vous semblez ne pas avoir de difficultés pour construire aujourd'hui... Les choses sont peut-être plus compliquées pour l'OPAC Sud avec un patrimoine de 29 000 logements et nombre de logements vacants, des besoins manifestes en logement, des quartiers à problèmes... Allez-vous réhabiliter, construire et engager des programmes de renouvellement urbain ? Sans parler des actions à conduire dans le tissu ancien. Comment un organisme comme l'OPAC Sud peut-il s'en tirer ? »

Alain Toquet, directeur général adjoint de l'OPAC Sud :

« Je ne sais pas si je pourrais répondre à toutes ces questions. Très rapidement, mon histoire est également celle d'un architecte de formation qui a été DDE Adjoint et qui, à ce titre, a entretenu des relations avec des architectes-conseils jugées intéressantes - mais ce n'est pas à moi de le dire - et qui pour finir est passé de l'autre côté, à l'OPAC des Bouches-du-Rhône. En qualité de directeur général adjoint placé auprès d'un excellent financier, de par ma formation et mes envies, je suis un peu le développeur de cet organisme. Tous ces financiers devenus directeurs généraux témoignent des difficultés financières rencontrées au sein des organismes. Mieux vaut apprendre à gérer plutôt que de se retrouver devant le CGLS avec un plan de redressement ! Car dans ce cas là, il n'est plus question de construire du tout ! Parmi les expériences susceptibles de vous intéresser, certaines illustreront les difficultés de construction dont on a parlé. On veut construire sur Marseille et on y parvient un peu. Pas autant que l'on voudrait ! Et on construit contre l'avis du maire de Marseille avec un arrêté du préfet. C'est dire combien il est difficile de construire...

Nous essayons aussi de réadapter notre patrimoine à travers des outils qualifiés anciens comme la Palulos mais aussi à travers des opérations plus lourdes, dites de requalification urbaine. Des expériences passées, citons les

Aigues-Douces que vous allez visiter demain à Port-de-Bouc, et une autre plus actuelle que sont Les Flamands sur laquelle je me propose de dire un mot.

Les Flamands, c'est neuf mois en interne pour que l'encadrement accepte de dire que le maître d'ouvrage ne savait pas ce qu'il convenait de faire. Cette expérience en cours est innovante en matière de participation des habitants à la définition même du programme. Qui a la compétence, qui a le savoir-faire ? Il faut tous faire preuve d'humilité. Même nous les "gros" OPAC réunis au sein d'un club, on partage les mêmes doutes et, de temps en temps, les mêmes objectifs comme celui de se remettre à construire. Car la demande est là. Il faut d'ailleurs arrêter de dire que le logement social s'adresse à ceux qui ont de l'argent ! L'occupation de notre parc en termes de solvabilisation, de problèmes sociaux et de chômage est des plus problématiques. On ne peut accepter le discours sur l'ensemble des démunis logés dans le parc privé... »

Alain Fourest :

« C'est vrai pour l'OPAC Sud mais on ne peut pas dire que tous les organismes aient la même vocation sociale. Sur les 65 000 logements sociaux de Marseille, il existe une très grande diversité de situations. »

Alain Tocquet :

« D'accord. C'est pourquoi il faut en permanence repartir d'analyses et regarder quelle est la réalité des territoires. Ce n'est pas partout la même problématique, à la ville ou dans les champs, dans les services et au sein des personnels. La formation et la qualification ne sont pas les mêmes dans toutes les DDE. Il existe bien quelques équipes capables de formuler un diagnostic sur un territoire mais elles sont rares. Ne faisons pas de généralités et repartons du terrain. »

André Jollivet, architecte, président CROAIF :

« Ça fait vingt-cinq ans que nous travaillons sur le logement social et on a été lauréat du Plan Construction en 1977 sur le thème de la réhabilitation des quartiers d'habitat social et sur comment faire émerger l'habitant comme acteur des processus de réhabilitation et de fabrication de la ville. Une précision au passage : je ne suis pas là en tant que président du Conseil régional de l'Ordre. Je considère cette institution comme inutile, bouffeuse de fric, réactionnaire, absurde, et qu'il faut s'en débarrasser...

Sur le sujet qui nous retient aujourd'hui, je dirais qu'il ne faut pas être amnésique. Je crois savoir que le maire de Marseille est venu vous dire qu'il faisait du logement social. C'est faux ! Il n'en est rien, comme Alain Tocquet vous l'a expliqué tout à l'heure à propos d'une opération de quatorze logements sociaux : un drame pour Marseille ! On en est là. Après le maire, parlons de l'OPAC et de la cité des Flamands qui a été réhabilitée une première fois il y a dix ans. L'OPAC y a investi 140 millions de francs et s'était engagé à embaucher un personnel de qualité. Malheureusement, ce sont des colleurs d'affiches qui ont été embauchés à l'époque. Je me permets aussi de dire que l'OPAC lance des appels d'offres en direction des architectes sans oublier de préciser que les honoraires de maîtrise d'oeuvre sont limités à 7% : probablement ce qu'on appelle de la bonne gestion ! Il faut tout dire, non ?

Sur la question du logement, nous sommes effectivement arrivés à un épuisement de la pensée. Le logement n'est plus ce champ d'expérimentation qu'il était encore il y a dix ans. C'est une production entièrement normée dont on ne sait plus comment elle tourne. A la question de faire encore ou non du logement social, je réponds oui ! Le logement social ne loge probablement pas les plus pauvres mais il est urgent d'en faire. Toute politique qui vise à arrêter la construction est irresponsable et va mener à une situation de crise. Là où il faudrait engager le dialogue, pacifier, on va se retrouver en situation de crise, donc de guerre. C'est ce qui va arriver à Marseille si l'on persiste dans cette politique. J'espère que le nouveau préfet qui vient d'être nommé continuera à accorder des permis de construire avec l'accord de toutes les autorités concernées mais contre l'avis du maire. Sur Marseille, il faut donc continuer à en faire, et partout. Car cette ville est coupée en deux avec 70% du parc Hlm concentrés dans les quatre arrondissements du nord. Toute stratégie qui vise à diversifier l'implantation du logement social ne peut être que bénéfique. Mais la Loi d'orientation sur la ville, ici, n'est pas appliquée. La première chose que le maire ait faite en arrivant, ce fut d'arrêter les opérations enclenchées sur le schéma de la LOV : de petites opérations intelligentes et urbaines de quatorze, quinze, douze ou dix-huit logements... On était loin des tours et des barres. Il faut arrêter d'effrayer le petit peuple en agitant l'épouvantail des grands ensembles.

Il faut aussi travailler sur l'ancien pour répondre à l'attente. Car le logement est un droit. Comment faire pour loger tous les gens ? Les réponses sont multiples et diverses, en banlieue, dans le centre, en petit collectif comme en

individuel. Il faut absolument mettre l'imagination au pouvoir. Ma crainte, c'est de voir que tout devient plus difficile chaque jour. Le logement est un secteur à libérer complètement pour ne plus avoir à se prendre la tête et faire en sorte que le droit au logement soit un droit pour tous les citoyens de ce pays. »

Alain Fourest :

« On constate que les représentants locaux de l'Etat chargés de mettre en oeuvre les politiques nationales sont souvent désarmés ou peu mobilisés. Peut-on imaginer qu'à moyen terme les DDE deviennent des outils efficaces au service de ces politiques pour pallier la distance constatée - et qui s'accroît - entre le discours national et les réalités locales ? »

Jean-Michel Genin, service constructions publiques, représentant la DDE :

« Il y a toujours des écarts entre une politique nationale et son application, surtout si on vise à intégrer tous les fonctionnements qui font la ville. Les DDE auparavant comportaient des cloisonnements assez étanches entre les services en charge des infrastructures, du logement, et les quelques personnes qui s'occupent des déplacements et de l'aménagement au sens large. Les réflexions en cours ont pour but de décloisonner les structures et d'intégrer les différentes pratiques. Sur Marseille, le problème des déplacements et du transport est un sujet majeur. Dans ce cadre de réforme interne, l'architecte-conseil peut être l'un des éléments moteur susceptible de créer le débat à l'intérieur de la maison, par l'apport d'une autre vision, extérieure, pour casser cette spirale du fonctionnement antérieur. »

Marie-Hélène Badia, architecte-conseil du département du Pas-de-Calais :

« Après avoir entendu des maîtres d'ouvrage compétents, très soucieux de la qualité de leurs productions, je vais exprimer un point de vue moins optimiste. Je n'ai pas l'impression, vu du terrain, que des projets urbains se mettent en place derrière les financements cités. Combien y en a-t-il de la qualité souhaitée ? Très peu. Dans les DDE, je n'identifie ni les porteurs ni les animateurs de ces projets. Pas plus chez les maîtres d'ouvrage Hlm. Je ne peux que constater l'absence grave de moyens pour gérer et contrôler l'avancement de ces projets. On manque aussi d'outils d'analyse réelle au

niveau de l'agglomération puisque le parc social s'appréhende à cette échelle. Il n'existe ni les outils de réflexion ni les moyens d'agir sur le foncier. Ça fait tout de même vingt ans que ces problèmes sont posés ! On ne découvre pas aujourd'hui les difficultés des quartiers d'habitat social ! Et les moyens d'évaluation de ce qui a été fait depuis vingt ans n'existent pas non plus ! Je fais donc un constat assez pessimiste ici. »

Martine Pattou, architecte-conseil du département des Côtes d'Armor :

« Cette inquiétude est forcément partagée car on la vit tous les jours. Je voudrais cependant donner un peu d'espoir. Il y a partout des gens de bonne volonté, pas forcément compétents, qu'il faudrait aider à se mobiliser. Cela pourrait aider. Le discours est le même qu'il y a dix ans. En revanche, localement, il existe beaucoup de gens de bon sens. Il suffirait d'un peu d'argent de la part de l'Etat pour faire émerger ces équipes de maîtrise d'oeuvre urbaine souhaitées. Dans les DDE, il est urgent de créer de nouveaux statuts autres que les ingénieurs. Il n'y a ni sociologues ni architectes dans notre grand ministère et les contractuels ont disparu. On est dans la monoculture totale. C'est vrai également dans les organismes où le personnel est monté par le rang mais où manque aussi cette multiculturalité. Pour finir, l'architecte-conseil représente cet acteur de synthèse, un peu polyvalent, mais marginal. C'est comme ça et ce n'est pas tout-à-fait normal.

Ces équipes, quand elles existent, il faut les valoriser, les encourager.

Pour mettre en oeuvre un projet urbain, il faut d'abord une équipe avec des hommes qui aient envie de travailler ensemble. On ne peut pas travailler contre ; on ne peut travailler qu'avec... Enfin, je ne comprends pas comment l'Etat peut financer du logement social sans qu'il y ait derrière un projet urbain digne de ce nom. Sinon cela s'appelle une politique de guichet : il faut consommer les crédits. D'ailleurs, on ne les consomme même plus. La question, c'est l'habitat. Quand on parle de produit à propos du logement, c'est grave ! Dernier point, la mixité sociale : tout le monde la veut, vu d'en haut, mais sur le terrain, vu d'en bas, personne n'en veut. Iriez-vous habiter un quartier sans une école correcte pour votre enfant ? Personne ne va prendre ce risque.

Dans ces quartiers, il faut d'abord gérer le quotidien d'une clientèle captive, solvabilisée par l'APL et souvent très pauvre. Je connais dans le Nord des ensembles avec 70% de gens au chômage : des gens en très grande difficulté

qu'il faut accompagner. Si le projet urbain se fabrique dans le temps, la mixité sociale se fabrique dans la ville, dans sa stratification. Mais d'abord, il faut gérer l'urgence. Quand installer un toboggan au pied d'un immeuble prend deux ans, on hallucine ! Répondons à l'urgence. Quant à la mixité sociale dont personne ne veut, elle se fabriquera à travers le projet urbain et dans la durée. Elle ne doit pas être un alibi.

Quant aux logements dont on a hérité, ils sont souvent très bien. Ils présentent surtout l'avantage d'avoir de grandes fenêtres. Qu'ils soient demain petits ou grands, il faut leur conserver les fenêtres. On ne fera jamais rien des logements sans fenêtre, pris dans l'épaisseur du bâtiment. Sauvons au moins les fenêtres. »

Alain Tocquet :

« Vous semble-t-il normal qu'un projet urbain soit examiné dans sa validité au niveau central ? Que ce soient les experts de la DIV qui le fassent ? Il y a de mon point de vue sur le terrain des partenaires prêts à partir, prêts à répondre à l'attente de nos usagers. Même sans l'accord du maire, un bailleur social doit pouvoir démarrer. »

Débats

Marie-Hélène Badia :

« J'ai quelques informations à communiquer suite au questionnaire diffusé auprès des architectes-conseils avant notre séminaire. Rappelons en préalable l'existence de la circulaire d'octobre 1998 qui conditionne l'obtention des financements démolition-reconstruction à la mise en place d'un projet urbain, lequel remonte à l'administration centrale. La décentralisation de l'examen de ces projets est d'ailleurs envisagée et Monsieur Beal-Rainaldy pourra nous en dire plus. Les retours à notre questionnaire nous renseignent sur la prise en charge de ces projets urbains par les DDE et les autres acteurs. Les bailleurs, bien sûr, figurent au premier rang en qualité de demandeur. En revanche, les municipalités ne sont pas toujours impliquées et le volet social est souvent inexistant.

Voici donc les résultats. Sur 69 architectes-conseils ayant répondu au questionnaire, une moitié identifie les personnes en charge des politiques de la ville au sein de leur DDE. Je pense que c'est révélateur de l'état d'esprit de certaines DDE qui considèrent que le projet urbain ne relève pas de la compétence de l'architecte-conseil et, pire, qu'il ne relève pas de leurs services. Au niveau de l'habitat, les résultats sont plus satisfaisants puisque 65 % disent être consultés sur la réhabilitation et 80% sur les PLA. Ca veut dire que 20% ne voient pas les dossiers de logement social traités dans la DDE. Nos contacts au niveau du Bureau nous montrent que certaines DDE sont démissionnaires sur la question de l'habitat et qu'elles estiment ne pas avoir à donner un avis, laissant les organismes gérer seuls.

Parmi ceux qui disent travailler sur la programmation PLA, une moitié seulement déclare voir les localisations. Les dossiers ne sont montrés qu'ultérieurement, au stade du permis de construire. Qu'attendre d'un examen du dossier à ce stade ? Dans les gros départements, notamment ceux de la région parisienne, comme il n'est pas possible de voir tous les dossiers, l'architecte-conseil n'en voit aucun ! Dans les autres départements d'échelle comparable, les réponses sont contrastées et manifestement la sollicitation est très variable. Mais dans tous les cas, les chiffres tombent de manière préoccupante quand il s'agit de l'examen du projet urbain et des PLA "démolition-reconstruction" qui vont avec. Ces projets étant menés a priori par les services de la ville, il semble qu'il n'y ait pas de sollicitation et pas de travail en partenariat avec l'architecte-conseil. Et les personnes qui sont dans

ces services autonomes, parfois assez équipés, sont dans l'incapacité totale d'évaluer les qualités d'un projet urbain et de faire face à la demande. Grande inquiétude, donc, sur la capacité de l'Etat à veiller sur l'application de sa politique. »

Jean-Michel Jacquet, architecte-conseil du département de l'Oise :

« J'ai peur d'en rajouter au pessimisme ambiant. Mon expérience est édifiante. J'ai la chance d'être dans un département où les services de l'Etat m'ont toujours fait voir la totalité de la production du logement social. Il se trouve que depuis un an, l'opérateur majeur du département n'a rien trouvé de mieux que de ressusciter la politique des modèles. Il a donc produit un modèle de maison individuelle et un autre en logement collectif, lesquels doivent être employés quelle que soit la situation urbaine ou rurale. Bien entendu, cela a fait le lit des majors du bâtiment. Quand nous nous sommes opposés, les services de la DDE et moi-même, ne serait-ce qu'au principe même, on nous a fait comprendre, très gentiment, que le préfet en personne délivrerait les permis de construire et les autorisations de financement. »

(bravos dans la salle)

Jean-Pierre Cambournac, architecte-conseil du département de la Guyane :

« La Guyane est un département français ; il est bon parfois de le rappeler. Atypique, certes, mais il y règne aussi quelques unes des maladies endémiques dont on parle. A quoi servons-nous ? Au moins à dire qu'il n'y a pas d'études en amont, à dénoncer des SDAU qui ne ressemblent à rien, des plans urbains qui ne sont pas faits ni à faire et des chemins d'organisation de secteur qui n'existent pas... Quant à la pratique systématique et récurrente de la modélisation pour toucher la prime LQCM ou "bidule-machin", elle est nulle ! Ca ne fait rien avancer ; rien d'inventif là dedans. Faute d'une programmation saine et d'une réflexion en amont solide, il n'y a pas de progrès possible. A Amiens, Jean-François Munier a la chance d'être très bien entouré avec une équipe, à l'atelier d'urbanisme, qui a une vision globale sur l'agglomération. De la sorte, il travaille dans des conditions raisonnées d'implantation et de programmation. Cette maturation des projets en amont est la principale leçon de notre discussion d'aujourd'hui. Les études devraient être intégrées au financement du logement social. Sans études, pas de logement social correct ! »

Jean-François Munier :

« Je réfléchis, moi aussi, à la mise en place de modèles. Oui, moi architecte de formation, a priori contre ! Evidemment, je ne le ferai pas sans programme. Pourquoi en suis-je arrivé là ? Je devais cette année sortir une centaine de logements et je n'en sortirai pas dix. Les appels d'offres sont tous infructueux avec zéro réponse sur certains lots et impossibilité de reconvertir les opérations. Cette situation me conduit à envisager de simplifier le dispositif pour être plus réactif, pour répondre aux communes qui attendent toujours leurs dix ou vingt logements. L'idée est la suivante : faire l'inventaire des opérations à réaliser sur deux ou trois ans, ensuite rédiger un programme général pour ces logements individuels. Car dans la Somme, je réalise essentiellement de l'individuel en greffe puisque c'est la demande. A partir de cette réflexion programmatique élaborée et pointue - à laquelle j'associerai l'architecte-conseil - je vais lancer un concours d'architectes permettant de créer un modèle adaptable et de lancer derrière un marché à commande sur deux ou trois cents maisons à réaliser sur plusieurs années. Ma réaction est donc immédiate. Ensuite, au coup par coup, je ferai appel à l'architecte - le même ou un autre - pour réaliser l'adaptation à la situation précise.

(remous dans la salle)

Je vous signale que nous entrons dans le troisième millénaire et que la production industrielle n'est pas la lèpre. »

Alain Tocquet :

« Grâce à ces marchés "à bon de commande" pour la construction neuve, le maître d'ouvrage tient son prix pour deux ou trois ans. Si on veut un résultat, il ne faut pas écarter cette éventualité. »

Jean-Michel Jacquet :

« Permettez moi de vous exprimer mon étonnement. Je suis dans ce département de l'Oise depuis six ans et je connais la totalité des acteurs. L'OPAC dont je parle est le seul qui n'arrive pas à réaliser d'opérations alors que les autres organismes y parviennent. Et pourquoi cet organisme n'y arrive-t-il pas ? Tout simplement parce que ses frais de fonctionnement sont bien supérieurs à ceux des autres. »

Alain Tocquet :

« Combien de logements financés l'an dernier dans le département de l'Oise par rapport à la programmation ? »

Jean-Michel Jacquet :

« Quelque 600 logements financés. »

Alain Tocquet et Jean-François Munier, ensemble :

« Faux ! Il y a dix logements financés sur une programmation initiale de mille, chiffres DRE. »

Bertrand Mathieu, architecte-conseil auprès de la Direction de l'architecture et du patrimoine, à la Culture :

« Je confirme ce que dit Jean-Michel Jacquet. J'habite l'Oise et j'y travaille : tous les organismes arrivent à construire dans une conjoncture défavorable. Je m'adresse solennellement à l'Union des Hlm pour les mettre en garde contre la politique des modèles. Les majors et leur stratégie financière sont derrière. Tous ont intérêt à voir les appels d'offres infructueux se multiplier dès lors qu'il ne s'agit pas de modèles. Ils font monter les prix artificiellement et organisent un dumping avec des modèles sur lesquels ils font leurs choux gras. Les organismes Hlm doivent comprendre qu'ils ont en face d'eux des gens intelligents qui ont intérêt à vendre leurs modèles. Ces modèles, je les ai vus : de petites maisons en parpaing enduit dans les prix du PLA mais plutôt moins bien que la moyenne. Ces maisons-là ne coûtent pas vraiment moins cher qu'un projet affiné et adapté, même en milieu rural. Attention à ne pas tomber dans le piège. »

Vincent Sabatier, architecte-conseil du département de l'Hérault :

« Je rencontre dans mon département beaucoup d'opérateurs sociaux et tous arrivent peu ou prou à monter des opérations. Je trouve bizarre que certains n'y arrivent pas. Si la politique des modèles était aussi efficace que cela, pourquoi l'aurait-on alors abandonnée ? Vous savez parfaitement que ce sont des pièges montés de toute pièce. Les surcoûts tombent avec l'achèvement des chantiers. Ensuite, les Hlm considèrent que le prix du mètre d'il y a un ou deux ans était le prix normal. Faux ! Vous avez assassiné le bâtiment en signant à l'époque des marchés dont vous saviez qu'ils étaient 10% à 15% inférieurs aux prix pratiqués cinq années auparavant. Vous avez profité de

cette situation et vous voudriez maintenant que ces entreprises que vous avez étran­glées et qui ne veulent plus embaucher - car elles ont compris comment vous les avez traitées - répondent fructueusement et massivement. Aujourd'hui, elles ne font que remonter leurs prix et disposent par ailleurs de carnets de commande pleins. »

Pierre Quercy, directeur général de l'Unfo-Hlm :

« Je partage malheureusement ce qui vient d'être dit sur les entreprises. Trop d'organismes se sont frottés les mains en disant "je casse les prix pour sortir moins cher", sans penser à maintenir l'appareil de production. Il faut maintenant accepter que les prix remontent un peu. A propos de la politique des modèles, je suis surpris d'entendre encore ce terme. Je pensais que l'on avait tourné la page. Modèle signifie conception-construction, ce que je trouve dangereux. L'expérience prouve que l'on se fait avoir in fine. Je proposerais donc de ne plus parler de modèles, terme qui renvoie à des marchés assez opaques et peu définis. Reste la réalité d'opérations très petites. Pourquoi serait-il choquant de réunir trois d'entre elles, avec une conception sur chaque site, pour réaliser une économie d'échelle ? Il faut tenir compte de la diminution de la taille des opérations. »

Martine Pattou :

« Le plus dangereux avec les modèles, c'est le risque de prolifération de cet habitat individuel dont on sait qu'il produira les grands ensembles de demain, quand cette population jeune et motorisée aura vieilli. Plus grave dans l'immédiat, l'absence de financement pour le volet paysager de ces implantations, pour l'accrochage aux bourgs. Heureusement, les élus sont présents et posent la question car cette poignée de logements compte beaucoup pour eux, du moins dans mon département breton. »

Alain Tocquet :

« Vous ne pouvez pas tenir des propos aussi généraux sur le rôle des maîtres d'ouvrage vis-à-vis des entreprises. Les attitudes sont très diverses. Lors de la crise des années soixante-dix, dans un certain nombre de départements, l'ensemble des partenaires, services de l'Etat y compris, s'était mis d'accord pour maintenir un appareil de production grâce à la commande publique. Restons pragmatiques et concrets même s'il y a eu des abus. Et restons réalistes : ce réajustement des prix pour se reconstituer des marges est de

l'ordre de 10%. Or, l'augmentation constatée est de 30 à 40% du gros oeuvre... »

Thierry Mostini, architecte-conseil du département de la Manche :

« Attendez, le problème n'est pas là ! A partir du moment où un opérateur Hlm n'a pas de projet culturel, il peut disparaître ; il n'intéresse personne. Il faut savoir pourquoi on fait des logements sociaux. On l'a dit tout à l'heure et on l'oublie encore. C'est toujours la même histoire.

Pourquoi n'y a-t-il pas d'économie d'échelle ? Parce que sous la pression des maires, l'Equipement distribue ici ou là ses PLA, deux ou trois. Votre envie des modèles vient de là. C'est absurde. »

Jean-Francois Munier :

« J'ai usé par provocation du terme de modèles et il faut en débattre. De par mon origine culturelle, j'ai appelé modèle quelque chose qui s'en approche. Qu'elle présente un risque, je ne le nie pas. Ensuite, il est faux et injustifié de dire que les maîtres d'ouvrage sociaux ont participé à l'étranglement des entreprises.

C'est une calomnie. Nous avons avec d'autres participé au maintien de l'entreprise dans les dépressions les plus fortes. Le prix du logement social, ce n'est pas les organismes qui l'établissent mais le cadre du financement. Si nous n'avions que le financement de l'Etat, nous ne construirions pas. Il faut aujourd'hui réunir la commune, le département, la région pour sortir un prix de logement en adéquation avec les loyers qui nous sont demandés.

La panne de la construction n'est pas un hasard. Nous sommes dans une phase de redéfinition pour passer d'une approche quantitative au qualitatif et il faut mettre en panne les moteurs comme un bateau qui arrive au port pour ne pas foncer dans la digue. Le problème n'est plus de construire 70 000 logements mais de réaliser la couture de la ville avec de vraies rues, de vrais espaces publics et d'autres privés, des équipements...

C'est l'investissement des moyens de l'Etat sur la fabrique de la ville là où elle n'a pas été fabriquée : ces espaces panoptiques avec des gens totalement perdus socialement, sans repères.

Travaillons sur la constitution de véritables quartiers populaires, redonnons de la limite quand elle n'existe pas, mettons les moyens sur ces opérations de suture urbaine. »

Joël Gautier, architecte-conseil du département du Loiret :

« Je suis confronté dans mon département à une opération de démolition-reconstruction concernant 500 habitants à Gien. Un projet a été élaboré sur tous les plans et transmis à une équipe d'architectes. Et j'ai vu apparaître un projet de démolition ! Le projet urbain a été oublié, l'aménagement du quartier aussi. Impasse. L'OPAC était propriétaire du bâti, la ville du foncier. Les deux acteurs ne se sont pas rencontrés et il n'y a pas de pilote dans l'avion. »

Marc Beal-Rainaldy :

« Nous considérons que l'examen de ces projets urbains ne doit pas se faire au niveau central. Les textes prévoient d'ailleurs de déconcentrer l'autorisation de démolir. La décision interviendra au milieu de l'année. La question reste de savoir comment et avec quel accompagnement cette déconcentration se fera. Pour l'instant, il n'y a pas de projets urbains parmi ce que nous recevons au niveau central. Les exemples montrés ce matin relèvent de grands architectes mais ils sont essentiellement de nature patrimoniale. Et quand le projet existe, c'est de l'habillage. Pour revenir sur le projet de Gien qui nous a été adressé en commission, ce dernier présente une sorte de diagonale du fou, bordée d'arbres, dont on ne sait rien sinon qu'elle passe en plein milieu des bâtiments à démolir - le plus possible - sans accroche au départ comme à l'arrivée. Le diagnostic fait par un bureau d'études sur l'ensemble des quartiers s'attache à identifier les démolitions à entreprendre comme si telle était la commande et, plus grave, le projet soumis par la ville ne tient pas compte des dysfonctionnements sociaux énoncés par l'étude. D'où la nécessité de mobiliser les architectes-conseils sur cette problématique. Mais rares sont les DDE associées sur la réflexion en amont de ces projets. D'où la déconcentration envisagée pour hiérarchiser les cas - qui tous ne relèvent pas du projet urbain et social - et juger de la démolition, laquelle ne s'impose pas toujours. Il suffit parfois d'une bonne analyse des dysfonctionnements sociaux pour remédier aux problèmes et à la vacance. Le débat reste à organiser. Quant aux démolitions, il faut les envisager au niveau de l'agglomération pour ne pas courir le risque de mettre en l'air le marché local. »

Alain Tocquet :

« Juste pour faire part de l'expérience partagée avec Bernard Paris sur Vallauris. J'étais alors DDE adjoint et j'avais une délégation du préfet : on a

fait une co-maîtrise d'ouvrage à trois : la ville, le bailleur et l'Etat. Avant de signer la convention, le maire est venu nous demander d'envoyer le GIGN et de démolir le bâtiment B. Pourquoi le B et pas le A ? Mystère. On voit bien que pour appliquer une politique nationale il faut une connaissance fine du terrain et des acteurs.

Ensuite, faut-il nécessairement le label "projet urbain" pour démarrer un processus de changement et répondre aux attentes des locataires ? Je lance en ce moment un projet sur lequel on a réussi à convaincre tout le monde, des locataires à la Caisse des dépôts mais pas la ville de Marseille. Eh bien, on va y aller ... Et je souhaite que la Ville vienne vite nous rejoindre, pour travailler ensemble. »

Alain Fourest :

« On y revient sans cesse : la nécessité d'un investissement intellectuel lourd de la part des organismes, des DDE, des professionnels. »

Marie-Hélène Badia :

« La rétrocession foncière évoquée ce matin par Panerai a vite fait de se heurter au refus de l'organisme ou de la ville. Sans l'appui de la ville, il faut avancer avec beaucoup de précaution car il manque le levier du foncier et l'action reste emmurée et immobilisée. »

Marc Beal-Rainaldy :

« On a beaucoup parlé de la nécessité de mobiliser des crédits d'études. Sur l'article 50 du budget des DDE, il y aura vraisemblablement des moyens accrus dès l'année prochaine et avec les crédits du FIV, on est en droit d'espérer un effet de levier.

Par rapport au problème de redéfinition du foncier et des responsabilités, il y aura obligation dans les volets "gestion de proximité" des contrats de ville de remettre à plat ce problème. Ce sera un préalable. »

Jean-Francois Munier :

« Sur cette question des moyens mis à disposition : il n'y a pas de problèmes de sous ! Entre les contrats de ville et d'agglomération, les fonds européens et les crédits des régions, etc, les moyens existent pour engager ces études.

A propos de l'implication des organismes Hlm comme opérateurs urbains, je réponds non ! Soit on est maître d'ouvrage, soit on est opérateur. Chacun

dans son métier et rien que son métier et les vaches seront bien gardées ! Cela veut dire des programmeurs urbains et derrière eux, toute la chaîne des compétences dans leur savoir-faire et l'exercice plein et unique de leur métier. Et moi, maître d'ouvrage Hlm, je construirai selon les règles que l'on me fixera. Ce n'est pas à moi de les inventer et de les imaginer. »

Gérard Zeller, architecte-conseil du département des Yvelines :

« Je suis très heureux d'entendre dire qu'il y a de l'argent pour les études ; c'est une bonne nouvelle ! Je prendrais simplement l'exemple de Chanteloup-Vignes qui est une véritable catastrophe. On ne s'en sort pas depuis que Monsieur Aillaud a confondu urbanisme et poésie et depuis que l'on a collé dedans quelques quarante-cinq ethnies. Un fric complètement délirant a été claqué sur cet ensemble au fil des ans. En vain. Il y a bien des notes, quelques papiers mais aucune étude sérieuse. En fait, personne ne travaille : c'est un total déficit d'investissement conceptuel. »

Marie-Hélène Badia :

« Je travaille dans une DDE où le service "politique de la ville" mène des opérations de séduction pour convaincre les maires de lancer des études sur des financements que l'Etat apporte. Mais personne n'en a envie... »

Béatrice Dollé :

« Je suis dans le Bas-Rhin, un département épargné par la crise avec une capitale européenne. La volonté politique s'applique ailleurs : sur l'Europe ! Il existe un quartier fortement médiatisé qui traditionnellement fait parler de lui à Noël : c'est la poubelle de Strasbourg, éloignée du centre et bien isolée en limite de forêt. Il n'y a aucune volonté d'intégration : surtout ne pas mélanger ces gens-là aux autres. On y fait un peu d'entretien mais des projets ambitieux, largement financés par l'Etat, n'intéressent personne. La DDE est seule pour impulser une politique de renouvellement urbain et elle se heurte à des résistances telles que rien ne se fait, pas même le toboggan en pied d'immeuble. »

André Jollivet :

« Le projet urbain est d'abord politique. Son problème est l'inscription dans le temps. L'opération de la cité des Flamands a échoué sur un changement politique au niveau de la mairie ; la suite n'a pas été réalisée. Le temps de la

ville n'est pas le temps de l'élu et de son mandat. On est sur des temps différents. Le projet urbain, c'est aussi du partenariat. J'espère que le conseil général s'y impliquera pour régler les problèmes de voirie et désenclaver le quartier. Comment faire pour que le projet transcende les périodes électorales à tous les stades. Je travaille sur celui de La Seyne-sur-Mer et je mesure toute la fragilité du système avec les élections qui se profilent si ce projet n'est pas validé, si l'Etat ne s'y investit pas pour en garantir la continuité.

On a bien vu au fil des procédures mises en place depuis vingt ans combien il était difficile d'appréhender la ville. On a vu passer le DSU, le DSQ, le GPU et maintenant le GPV... On en est toujours à chercher la bonne échelle. Le projet urbain, quel qu'il soit, ne peut vraiment réussir qu'avec une garantie politique sur le long terme. »

Martine Pattou :

« Si le maire ne s'implique pas, il est impossible de mener à bien un projet urbain. Il n'est pas possible de procéder par saupoudrage comme Monsieur Gaudin le fait. Avant de financer, il faudrait disposer d'une politique ferme, avec un projet affiché et compréhensible par tous. En Bretagne, je vois bien que les maires sont moteurs et les habitants, ses électeurs, sont en prise direct sur les projets... »

Alain Tocquet :

« Je me bats précisément contre ce point de vue exclusif. Si vous attendez et ne faites plus rien, ce sont les habitants en premier qui en pâtissent. Tout est rapports de force. Quand je dis "je pars sans la ville de Marseille", je vais tout faire pour qu'elle vienne nous rejoindre. Quand je tente d'expliquer aux représentants de l'Etat et de la Caisse des dépôts que je pars sans attendre, c'est encore pour les habitants aux Flamands comme ailleurs. »

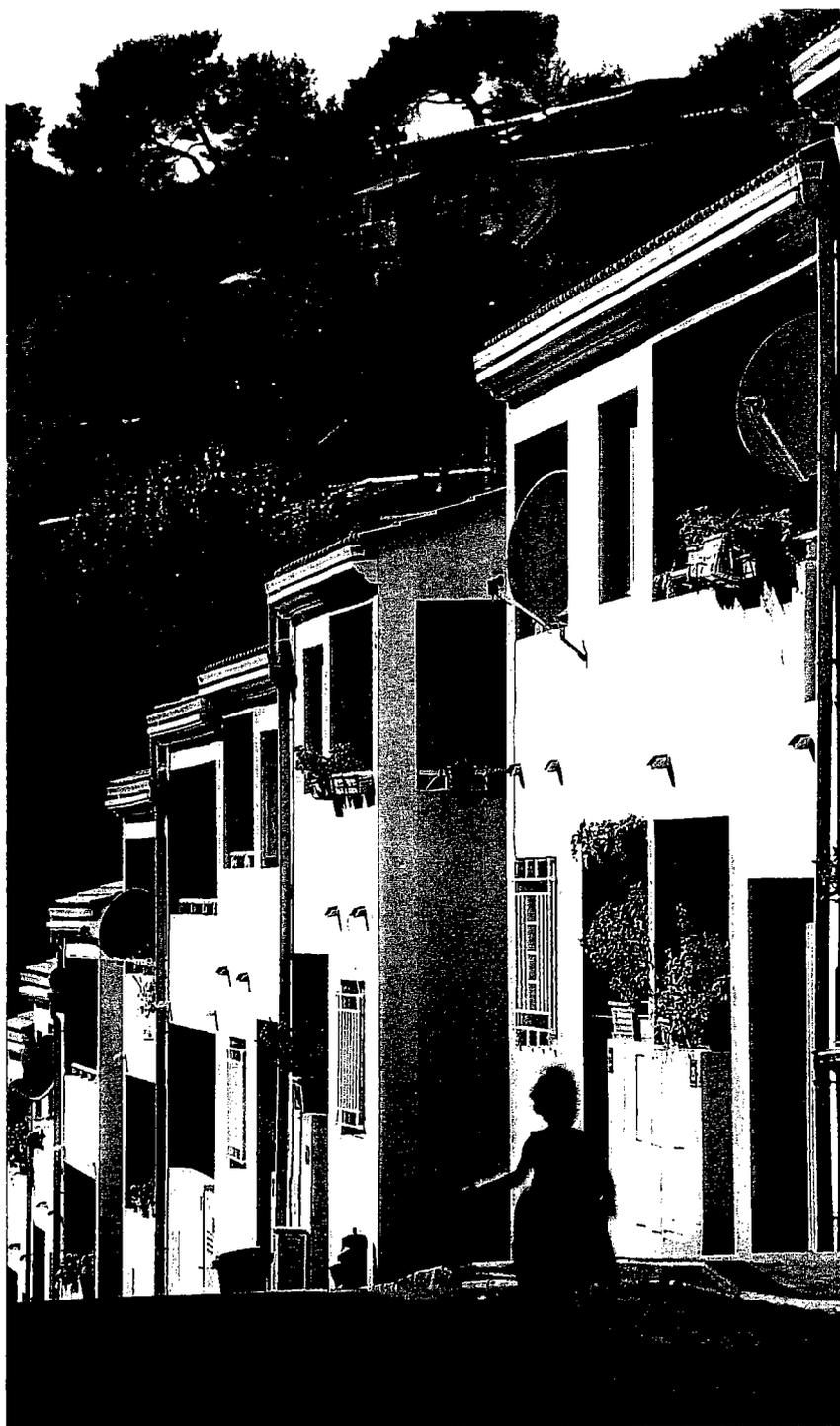
Marie-Hélène Badia :

« C'est à l'échelle de l'agglomération qu'il faut travailler, pas à celle de la commune. »

Patrick Colombier :

« Faire de la ville, ce n'est pas si compliqué ! Mais personne au cours de cette journée n'a été capable de dire comment faire. En fin de journée, on y était presque : il faut au minimum un maire. Mais ce n'est pas suffisant. Il y a

encore les outils à sa disposition, les maîtres d'ouvrage sociaux ou pas sociaux. Il manque dans tout ça un opérateur : un maître d'ouvrage global. J'ai eu la chance de voir cela se faire à Paris, autour du secrétaire général de la Ville. La clé de l'action, c'est la cohérence d'ensemble : un maire qui balaie toutes les difficultés rencontrées avec la région ou l'Etat, qui dresse un programme en accord avec les populations environnantes, qui ramasse le fric à tous les guichets... Ca veut dire une gestion peut-être plus complexe, des acteurs à trouver. A défaut d'une volonté municipale forte, il faut mettre en place des acteurs nouveaux, globalisants, et ce n'est pas les Hlm qui peuvent le faire, ni mettre en oeuvre cette mixité fonctionnelle... Et puisqu'il y a autant de crédits d'études, je ne vois pas pourquoi les architectes-conseils sont aussi mal payés qu'ils le sont aujourd'hui. »



Opération visitée :
L'îlot Chieuse
à L'Estaque

Résorption d'habitat insalubre
avec reconstruction
de 25 logements individuels
et de 11 logements en collectif
(PLA-TS),
par André Jollivet (AURA)
pour Marseille-Habitat.

Conclusions du séminaire

Complexité générale, multitudes d'acteurs et de partenaires, succession de lois, multiplication des procédures, financements réservés, politique de soutien au secteur du BTP : la politique de la ville et celle du logement souffrent de confusion. Les architectes-conseils associés, par vocation personnelle et par mission officielle, au suivi des opérations d'habitat et de renouvellement urbain regrettent le manque de lisibilité des priorités nationales, l'inégale mobilisation des DDE sur ces dossiers et l'absence de personnels compétents formés à la question urbaine tant dans les services de l'Etat que dans les collectivités et les organismes. Sur le terrain, la qualité de la production s'en ressent et le regain d'intérêt suscitée par une offre modélisée est la conséquence de ces carences.

Au-delà du constat d'un échec qui se manifeste dans une ségrégation spatiale toujours plus marquée et la réticence de certains élus, le logement social doit encore prouver qu'il est vecteur de solidarité sociale, produit de qualité et constitutif de la ville. Pour oeuvrer dans ce sens, les architectes-conseils réclament un affichage clair des objectifs et priorités sociales qui rejoignent leurs convictions.

1/ - L'Etat doit énoncer un message clair qui puisse être relayé par les services déconcentrés auprès des collectivités, opérateurs et professionnels. L'architecte-conseil demande à être conforté dans son rôle dans ce domaine, conformément d'ailleurs à la circulaire de mai 1989 qui légitime son intervention sur le logement social, la revalorisation des quartiers et la politique de la ville.

Il s'agit dans le même temps de réaffirmer le rôle des DDE - trop souvent perçues comme de simples partenaires financiers - par des moyens adaptés en termes de compétences intégrées, au-delà des subventions d'études et des financements opérationnels. C'est à ces conditions que l'Etat pourra s'ériger en animateur du débat et de la démarche de renouvellement urbain.

2/ - Le projet urbain et le renouvellement des quartiers consacrent le rôle primordial des élus locaux. Au-delà de leur indispensable implication, la complexité de ces opérations à la croisée des pouvoirs nécessite de trouver de nouvelles structures de maîtrise d'ouvrage à même de fédérer les compétences et de gérer toutes les contradictions inhérentes aux projets dans une démarche de "bonne gouvernance".

3/ - La cohérence globale des politiques à l'oeuvre sur les territoires est du ressort de l'Etat qui ne saurait, par exemple, favoriser l'étalement péri-urbain et prôner une politique de développement durable. Ce souci de cohérence globale suppose de l'Etat qu'il apporte les moyens d'une assistance accrue aux collectivités par des études permettant d'identifier les enjeux en amont et par la clarification des missions de chaque partenaire, chacun assumant son métier et rien que son métier (aménageur, opérateur logement, architecte...).

4/ - La Loi Urbanisme - Habitat - Déplacement qui arrive en discussion porte en elle cette préoccupation de transversalité et apparaît comme l'outil privilégié du renouvellement urbain et de la solidarité sociale escomptée. Les architectes-conseils demandent à être associés à l'élaboration des textes et directives d'application.

5/ - La qualité architecturale et urbaine des opérations, notamment de renouvellement urbain, reste une dimension mal cernée des projets alors même que l'innovation semble mise en sommeil. L'approche demeure inchangée, plus techniciste que spatiale et sensible. Les architectes-conseils insistent sur la dimension culturelle du regard porté sur le parc et les quartiers d'habitat social et prennent note de l'éventualité d'une "patrimonialisation" telle que l'envisage la DAPA pour retourner de manière positive la représentation sociale.

6/ - Le poids des normes apparaît aujourd'hui comme un frein à l'innovation après avoir longtemps favorisé l'amélioration du confort. Il a pour résultat une démission progressive des opérateurs qui s'accompagne d'un renouveau de la construction modélisée. Ce carcan normatif qui compromet encore plus systématiquement les opérations d'acquisition-réhabilitation doit être desserré dans le parc ancien au profit d'une approche plus relative d'analyse du risque. Le pluralisme de la ville en dépend.

7/ - Les outils juridiques en appui des politiques urbaines doivent être redéfinis dans le même esprit dynamique d'assouplissement que les normes techniques, à commencer par la gestion du foncier qui apparaît dans tous les projets de renouvellement de quartier à la base de l'urbanité recherchée.

***Le Bureau du Corps des architectes-conseils
du ministère de l'Equipelement, des transports et du logement.***

3) ; suivent, sans lien apparent, 10 départements dont les caractéristiques sont très variables. Certains gros services ont, soit baissé les bras en matière de politique qualitative du logement, soit considèrent que le nombre et la complexité des dossiers ne permettent pas de consulter l'architecte-conseil. Il y a là matière à réflexion sur la disponibilité de l'architecte-conseil, l'organisation de son intervention, mais on peut aussi penser que certaines DDE ne revendiquent pas de compétence en matière d'habitat.

Pour les architectes-conseils qui souhaitent modifier cet état de fait : on trouvera dans une même région des départements où l'Architecte Conseil est consulté de manière systématique sur les PLA et d'autres pas du tout. Une réunion régionale architectes-conseils et services pourraient permettre de faire évoluer ces disparités.

Les stades auquel l'architecte-conseil est consulté :

(Base 69 Architectes Conseils)	localisation du programme	= 36
	esquisse	= 53
	PC	= 48

Il faut donc insister encore et encore sur la nécessité d'examiner les localisations qui sont fondamentales pour la qualité des opérations. Par contre on note avec satisfaction que les architectes-conseils voient plus d'esquisses que de P.C. Mais attention au fait que certains services ne consultent toujours pas l'architecte conseil avant le P.C. (4 sur 48).

(Base 69 Architectes Conseils)	visite d'opérations	= 37
	rencontre avec les organismes	= 45

Trop peu de temps certainement pour les visites, c'est bien dommage pour l'aspect pédagogique que peut revêtir l'exercice.

Fréquence de consultation

(Base 69 Architectes-conseils)	Dans 34 départements, l'architecte-conseil est consulté de manière systématique
--------------------------------	---

Les 22 autres départements sont pour la plupart des départements fortement consommateurs de PLA. Dans les régions Ile de France, Bretagne, Nord Pas de Calais, PACA, la consultation de l'architecte-conseil n'est qu'occasionnelle mais à l'inverse quelques gros départements consultent l'architecte-conseil systématiquement - on est preneur de l'organisation mise en place par le service !

PLA Construction-Démolition

(Base 69 architectes-conseils)	41 connaissent l'existence de PLA construction démolition dans leur département
--------------------------------	---

27 ont examiné les PLA CD (en comptant ceux qui considèrent le faire « plus ou moins »)
30 ont examiné les projets urbains qui conditionnent l'obtention du financement

On constate une baisse sensible des chiffres comparés au PLA, mais la procédure est nouvelle et la consommation encore faible en 98. On peut prévoir une augmentation très sensible des programmations 1999. Or elles sont censées être précédées d'un projet urbain nécessitant une réflexion longue. La DDE ayant un rôle important dans son accompagnement, le rôle de l'architecte-conseil devrait devenir essentiel sur ces dossiers.

Par ailleurs, il serait faux de penser que les départements ruraux ne sont pas concernés. Ce qui est vrai pour certains ne se vérifie pas pour ceux dont la ville centre est dotée de quartiers d'habitat social qui se vident pour aller gonfler des lotissements. Certains architectes-conseils témoignent d'ailleurs déjà dans ce sens.

PLA Insertion

(Base 69 architectes-conseils) 34 connaissent l'existence de ce financement
25 examinent les projets
5 remarquent l'apparition de nouveaux types de logements

LQCM

(Base 69 architectes-conseils) 24 ont examiné des projets LQCM

Devant la baisse importante des chiffres comparée au PLA on peut penser qu'il n'existe pas de projets relevant de ces financements dans tous les départements, mais aussi que l'aspect marginal du PLA I ou labelisé du LQCM conduit à une certaine frilosité des services.

Pour le bureau / Marie-Hélène Badia, 27.09.1999.

L'architecture et la question du logement

Contribution au séminaire de Jean-Paul Scalabre, architecte-conseil du département de la Somme

La question du logement, en particulier celle du logement de masse, n'a cessé de hanter l'histoire architecturale du XXe siècle. Au coeur de la question sociale (comment loger les pauvres), elle a nourri l'imaginaire et la culture architecturale des avant-gardes puis, par contagion, celle de la discipline architecturale toute entière. Les avant-gardes des années vingt, dans leur entreprise de conquête du champ social et culturel où elles étaient à leur corps défendant minoritaires, ont utilisé le logement de masse pour faire passer leur nouvelle conception des formes architecturales avec la transformation des modes de vie qu'elles estimaient s'y rattacher.

Que cette entreprise utopique multiple et complexe (le constructivisme russe, le fonctionnalisme du Bauhaus, celui de Le Corbusier...) ait été détournée de son sens et ait en partie échoué n'enlève rien au fait que, pendant les deux tiers de ce siècle, la question du logement a été au coeur de la construction de notre modernité.

La question du logement a cessé d'être prioritaire

Comment dès lors apprécier le silence de tombeau qui nous enveloppe sur cette question depuis presque vingt ans ? C'est un fait qui ne laisse pas d'étonner : la puissance publique, durant cette période, a préféré porter son effort sur les équipements et les grands travaux, et a délaissé le logement social. Les architectes, quant à eux, à l'exception de la génération de ceux qui ont commencé à exercer à la fin des années soixante-dix et pour lesquels le logement social était le moyen de confronter leurs idéaux de l'année soixante-huit à la réalité, ont aussi délaissé ce terrain trop ingrat pour d'autres stratégies culturelles plus valorisantes. La question de l'architecture du logement n'est plus considérée comme prioritaire chez les architectes. Elle s'est effacée au profit d'une stratégie purement formelle de séduction, l'important étant la manifestation forte de l'identité du créateur, seule capable de conquérir les marchés culturels.

Le paradoxe est que le logement social a nourri la profession depuis l'après-guerre jusqu'aux années quatre-vingt et que, de surcroît, la question du logement n'a pas disparu du champ social où elle se manifeste toujours soit sous la forme d'un manque radical pour les pauvres et les sans-logis, soit sur le mode du rêve, si

largement partagé par nos concitoyens, de devenir propriétaire d'une maison individuelle.

Pressée par les priorités du moment, la puissance publique mène depuis trop longtemps une politique à court terme, les dispositifs se superposant et se complexifiant sans réel gain en terme d'efficacité. Périodiquement ressurgissent les mêmes problématiques techniques sectorielles (thermique, acoustique, sécurité, handicapés) qui accroissent les contraintes de production sans réelle contrepartie en terme de financement. L'architecture si brillante dans d'autres secteurs en est réduite à la portion congrue.

Retrouver pour l'architecture une place dans le champ social

pour sortir de la période de mortes eaux que nous traversons, pour mettre un terme à l'essoufflement des acteurs et esquisser de nouvelles perspectives, il est nécessaire de redonner à l'architecture toute sa place dans le champ social et culturel.

Tout d'abord, il faut reformuler notre projet politique et social en matière de logement. Comment loger les Français et à quel prix ? Quelle part de la richesse nationale sommes-nous prêts à consacrer à ce secteur et comment la répartir ? L'accès au logement est-il un moyen de réduire les inégalités sociales ou, au contraire, les accentue-t-il ? Les enjeux et les options ne semblent pas aujourd'hui parfaitement clairs sur cette question et l'objectif général de réduction de la fracture sociale paraît trop vague pour être effectif.

Il faut dans le même temps engager un débat culturel sur le statut du logement dans notre espace social, sur sa place et sa fonction dans la fabrication de la ville.

L'expérience de ce siècle nous a appris que le logement n'est pas une machine à habiter mais un produit complexe fortement investi en termes symboliques. Quel projet culturel pour le logement ? Quel projet de ville aussi ? Les banlieues, terre d'élection du logement social, sont destinées à devenir des villes. Quelle forme voulons-nous que prennent ces villes de demain ? Quelles valeurs de civilisation voulons-nous qu'elles expriment ? Pourrons-nous encore longtemps nous satisfaire de l'éclectisme généralisé qui domine aujourd'hui ? La question du logement ne se pose-t-elle qu'en termes de gestion et d'économie sur les coûts ? Des voies existent pour sortir du cercle du "minimum" et développer des typologies de logement adaptées à la ville comme à la diversité des pratiques sociales. Le logement est un des matériaux essentiels pour construire et reconstruire la ville. Il a trop longtemps servi à la détruire ou à la nier. Il est devenu

urgent d'entamer le retissage des liens entre le logement et la ville. La question du projet urbain est donc une question architecturale. C'est aux architectes, seuls capables d'agir sur la diversité des échelles et des problématiques spatiales qu'il revient de s'engager sur la voie du projet urbain.

Rien n'évoluera donc sans un projet politique solidement appuyé sur un projet culturel. Il reste que l'architecture, comme la politique, est un art d'exécution et que les moyens de la réalisation sont partie intégrante de tout projet. Il ne faut cependant pas inverser l'ordre de la réflexion et l'on a trop souvent l'impression que les moyens se mobilisent sans réel projet. Pas de formalisme des moyens même si ceux-ci peuvent avoir un fort impact symbolique (on pense à l'implosion des tours et des barres des quartiers "à problèmes") mais plutôt un processus organisé et continu de réflexion et d'action sur nos villes, notre territoire... Processus dans lequel la question de l'architecture du logement est essentielle.

Les architectes-conseils - qui sont autant de capteurs culturels répartis dans toute la France - sont confrontés en permanence dans leur pratique à cet impensé radical de notre modernité qui avance sans se retourner et ne prend conscience des problèmes que quand le mal est fait. Ils sont aussi des praticiens et souhaitent, à la place qui est la leur, participer de cet effort de renouvellement et d'évolution de la pensée sur le logement social au service des valeurs de notre république.

Corps des architectes-conseils - 1999
Ministère de l'Équipement, des transports et du logement

Bureau 1999 :

Président : Bertrand Mathieu

Directeurs : Nicole Roux-Loupiac, Michel Regembal

Secrétaire générale : Joanna Fourquier

Trésorier : Martine Pattou

Membres : Marie-Hélène Badia, Gilles Margot-Duclot, Marc Paillot, Jean-Paul Scalabre

01- Ain	Pierre-Louis Duchateau
02 - Aisne	Françoise Ruel
03 - Allier	Jean Magerand
04 Alpes Haute-Provence	Gérard Cerrito
05 - Hautes-Alpes	
06 - Alpes-Maritimes	Pascal Sirvin
07 - Ardèche	Jean-Paul Philippon
08 - Ardennes	Gilles Reichardt
09 - Ariège	Bernard Desmoulins
10 - Aube	Jean-Christophe Tougeron
11 - Aude	Gérard Huet
12 - Aveyron	Georges Wursteisen
13 - Bouches-du-Rhône	François Marchand
14 - Calvados	Michel Kagan
15 - Cantal	Gilles Margot-Duclot
16 - Charente	Gérard Bauer
17 - Charente-Maritime	Didier Morax
18 - Cher	Jacques Ripault
19 - Corrèze	Pierre Caillot
20 a - Corse du Sud	Eric Dubosc
20 b - Haute-Corse	Philippe-Charles Dubois
21 - Cote d'Or	Jean Joab
22 - Cotes d'Armor	Martine Pattou
23 - Creuse	Hervé Beaudoin
24 - Dordogne	Jean-Claude Guené
25 - Doubs	Philippe Madec

26 - Drôme	Cristina Conrad
27 - Eure	Pierre Raoux
28 - Eure-et-Loir	Gilles Barré
29 - Finistère	Jean-Paul Porchon
30 - Gard	Gilles Dupré
31 - Haute-Garonne	Michel Fremolle
32 - Gers	Olivier Brochet
33 - Gironde	Thierry Van de Wyngaert
34 - Hérault	Vincent Sabatier
35 - Ille-et-Vilaine	Daniel Kahane
36 - Indre	Michel Rémon
37 - Indre-et-Loire	Jean-Philippe Boutet
38 - Isère	Jean-Louis Duchier
39 - Jura	Christine Edeikins
40 - Landes	Gérard Lancereau
41 - Loir-et-Cher	Laurent Salomon
42 - Loire	Jean-Luc Hesters
43 - Haute-Loire	Marie Petit-Ketoff
44 - Loire-Atlantique	Patrick Yousri
45 - Loiret	Joël Gautier
46 - Lot	Patrick Colombier
47 - Lot-et-Garonne	Michel Maraval
48 - Lozère	Bernard Paris
49 - Maine-et-Loire	Jean-Michel Bossu
50 - Manche	Thierry Mostini
51 - Marne	Serge Renaudie
52 - Haute-Marne	Patricia Leboucq
53 - Mayenne	David Cras
54 - Meurthe-et-Moselle	Philippe Primard
55 - Meuse	Albert Longo
56 - Morbihan	François Douçot
57 - Moselle	Luc Weizmann
58 - Nièvre	Christian Kock
59 - Nord	Gilles Bouchez
60 - Oise	Jean-Michel Jacquet
61 - Orne	Patrick Chavannes
62 - Pas-de-Calais	Marie-Hélène Badia

63 - Puy-de-Dôme	Jean-Charles Demichel
64 - Pyrénées-Atlantiques	Jean-Philippe Pargade
65 - Hautes-Pyrénées	Patrice Mottini
66 - Pyrénées-Orientales	Jean-Pierre Duval
67 - Bas-Rhin	Béatrice Dollé
68 - Haut-Rhin	Bertrand Dubus
69 - Rhône	Joanna Fourquier
70 - Haute-Saone	Serge Petré-Souchet
71 - Saone-et-Loire	Pierre Colboc
72 - Sarthe	Pierre Bolze
73 - Savoie	Michel Regembal
74 - Haute-Savoie	Renaud Bardon
76 - Seine-Maritime	Yves-Marie Maurer
77 - Seine-et-Marne	Christian Vilette
78 - Yvelines	Gérard Zeller
79 - Deux-Sèvres	Edouard Colombani
80 - Somme	Jean-Paul Scalabre
81 - Tarn	Guy Breton
82 - Tarn-et-Garonne	Emmanuel Nebout
83 - Var	Borja Huidobro
84 - Vaucluse	Hélène Sanyas
85 - Vendée	Bernard Althabegoïty
86 - Vienne	Marc Paillot
87 - Haute-Vienne	Jacques Audren
88 - Vosges	Alain Gignoux
89 - Yonne	Odile Perreau-Hamburger
90 - Territoire de Belfort	Roland Spitz
91 - Essonne	Jean-François Galmiche
92 - Hauts-de-Seine	Rudy Ricciotti
93 - Seine-St-Denis	Nathan Celnik
94 - Val-de-Marne	Laurent Fagart
95 - Val d'Oise	Laurent Israël
Guyane	Jean-Pierre Cambournac
Réunion	Benoît Jullien
Martinique	Jean Guervilly
Guadeloupe	Jean-Louis Berthomieu

DGUHC - Equipement	Nicole Roux-Loupiac
DGUHC - Equipement	Marie-Christine Gangneux
DAPA - Culture	Bertrand Mathieu
DAPA - Culture	Christian Enjolras
Direction des routes Equipement	- Rémy Butler

- Déjà parus dans la collection *CONSEIL* :

La maison individuelle et son agglomération - N° 1 - Mars 1997
Séminaire de Londres, octobre 1996.

L'Etat maître d'oeuvre - N° 2 - Mars 1998
Séminaire de Toulouse, octobre 1997.

Développement durable - N°3 - Avril 1999
Séminaire de Lisbonne, octobre 1998.

Séminaire des architectes-conseils

La mixité sociale... en face

Le séminaire annuel des architectes-conseils s'est déroulé à Marseille ce week-end. Visites et débats... Loin des langues de bois.

DEBATS, visites de sites, exposés... Les architectes-conseils a eu son séminaire annuel les 8, 9 et 10 octobre. Cette profession cinquantenaire en prochain, organise cette année de travail, alternativement en France et en Europe. Cette année, c'est la ville de Marseille qui a été choisie. Ce métier consiste pour les architectes libéraux à consacrer deux journées et demi par semaine au service public. Sous l'autorité du préfet, ils émettent un avis sur tous les projets nécessitant des finance-

ments publics.

Le thème de l'édition 1999 est le logement social. C'est effectivement un de leur terrain d'action avec les infrastructures routières et les équipements sociaux.

Cette manifestation de dimension nationale, a été inaugurée par un discours de Jean-Claude Gaudin. Deux thèmes de son allocution ont été repris ultérieurement : l'intercommunalité - « la question du logement ne pourra continuer à être déconnectée de la solidarité d'agglomération si nous voulons dans les années à venir amorcer un ré-

équilibrage territorial des types d'habitat » - et la mixité sociale - « la complémentarité des opérations privées et sociales, garant d'une véritable mixité sociale ».

Rappelant non sans malice que « les députés avaient fait rajouter 12 fois la mention "dans le respect de la mixité sociale" dans le projet de loi de lutte contre les exclusions », Philippe Oliviero, directeur de l'association régionale des HLM, a souligné combien cette formule pouvait être finalement politique. Si nul ne songerait à s'y opposer dans le principe,

la réalité reste que « les personnes dans des situations de détresse quant à leur logement refusent d'aller dans certaines cités... Alors prétendre y faire venir les classes moyennes ! ».

Le propos trouvait un écho dans l'intervention de Jean Bonelli de la Direction départementale de l'équipement des Bouches-du-Rhône : « en invoquant la mixité sociale, finalement on court après un mythe. Or, dans certaines cités, on sait très bien qu'on ne fera pas venir d'autres ménages. Notre travail consiste donc davantage à faire en

sorte que les personnes qui y vivent s'y sentent bien et bénéficient d'une qualité de services ». Et le technicien d'interroger : « à quelle échelle se pose la question ? Veut-on "mélanger la population" à l'échelle d'un immeuble, d'un quartier, d'une ville ? Parce qu'on a beau invoquer la "mixité" on ne construit pas de logement social dans les quartiers résidentiels et vice et versa... »

C'est donc loin de la langue de bois que se sont tenus ces débats, certes destinés à des professionnels.

Angélique SCHALLE