

Ministère de l'Ecologie, du Développement
et de l'Aménagement Durables

Plan Urbanisme Construction Architecture

RENOUVELER LES QUARTIERS :
QUELS JEUX D'ACTEURS ?
QUELLE FORME ARCHITECTURALE ET URBAINE ?

Bon de commande n°06 00 352 / F06-15

février 2008

arch'urba

Ce document a été réalisé par le bureau d'études *arch'urba*

Anne FAURE, urbaniste, responsable de la recherche,

avec la collaboration de

Andreia ANTUNES, psychologue environnementaliste, urbaniste.

RENOUVELER LES QUARTIERS :
QUELS JEUX D'ACTEURS ?
QUELLE FORME ARCHITECTURALE ET URBAINE ?

février 2008

arch'urba

SOMMAIRE

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <i>Présentation de la recherche</i> | 3 |
| 1- Un renversement du contexte : du tabou à l'obligation implicite | 3 |
| 2- Une problématique d'image pour des objectifs de mixité sociale | 4 |
| 3- Objet de la recherche | 5 |
| 4- Approche méthodologique | 6 |
| A- Première partie : la transformation radicale, utopie ou réalité ? | 8 |
| I- <i>Quelques définitions</i> | 9 |
| 1- Quartiers sociaux et grands ensembles | 9 |
| 2- Quelques repères historiques | 10 |
| 3- Innovation et logement social | 11 |
| 4- Différents types de conception | 12 |
| 5- Le grand maillage | 13 |
| 6- Les quartiers sur dalle | 14 |
| 7- Les formes issues de la critique du fonctionnalisme | 15 |
| 8- Le changement d'échelle des années 80 | 16 |
| II- <i>Les enseignements de trois études de cas</i> | 17 |
| 1- Trois projets de rénovation urbaine | 17 |
| 2- Le choix de démolir | 26 |
| 3- Le paysage urbain et les projets de rénovation | 27 |
| 4- La forme urbaine et la restructuration des quartiers | 28 |
| 5- La forme architecturale et la qualité des nouveaux logements | 29 |
| 6- Le parcellaire et les montages opérationnels | 30 |
| III- <i>Les problématiques connexes à celle de la forme urbaine</i> | 31 |
| 1- Le désenclavement et les transports collectifs | 31 |
| 2- Le patrimoine architectural social | 32 |
| 3- Le pari de l'accèsion à la propriété | 33 |
| 4- Densifier ou dé-densifier ? | 34 |
| IV- <i>La démolition en question</i> | 35 |
| 1- Les acteurs et la décision de démolir | 35 |
| 2- L'utilité de la démolition | 40 |
| 3- Echelle et territoire pertinents | 44 |
| 4- En conclusion : le temps politique et le temps de la ville | 46 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| B- Seconde partie : les études de cas support de la réflexion | 48 |
| <i>I- Drancy : îlots fermés et espaces libres</i> | <i>50</i> |
| 1- Le contexte du projet | 51 |
| 2- La forme de la ville actuelle | 60 |
| 3- Le projet de rénovation urbaine et la forme de la ville | 65 |
| 4- La prise de décision | 69 |
| 5- Une perte importante d'espaces libres pour un faible gain urbain | 71 |
| <i>II- Les Ulis : changer l'image du cœur de ville</i> | <i>72</i> |
| 1- Le contexte du projet | 73 |
| 2- La forme urbaine du secteur résidentiel | 78 |
| 3- Les objectifs du « projet de renouvellement urbain » | 86 |
| 4- Le projet « cœur de ville » et la forme de la ville | 89 |
| 5- Une équipe en place depuis le début de l'aventure | 90 |
| 6- L'image : condition nécessaire mais non suffisante ? | 93 |
| <i>III- Pierrefitte-sur-Seine : innovation architecturale et politique de la ville</i> | <i>94</i> |
| 1- Le contexte du projet | 95 |
| 2- La forme de la ville actuelle | 100 |
| 3- L'histoire mouvementée de la conception du quartier des Poètes | 102 |
| 4- Le projet de rénovation et la forme urbaine | 113 |
| 5- L'élaboration du projet de rénovation : une nouvelle histoire à épisodes | 118 |
| 6- Les effets attendus de la démolition | 120 |
| | |
| C- Annexes | 122 |
| <i>Bibliographie</i> | <i>123</i> |

Présentation de la recherche

Le contexte du réaménagement des quartiers concernés par la politique de la ville a été profondément modifié par la loi du 1^{er} août 2003, dite loi Borloo. Le programme « Renouveler et recomposer les quartiers », initié par le PUCA, propose d'interroger des interventions récentes relevant de ce nouveau cadre conceptuel et réglementaire.

1- Un renversement de contexte : du tabou à l'obligation implicite

On assiste, en effet, depuis quelques années à un revirement de la politique de la ville opéré pour trouver des solutions nouvelles à des problèmes récurrents. En dépit d'une situation cyclique et si les outils sont semblables, la stratégie globale est différente. Il apparaît finalement que le décrochage des banlieues s'aggrave, que le retour sur investissements n'est pas au rendez-vous et que les poches de pauvreté s'enkystent. Il est donc nécessaire de briser le cercle vicieux par un ensemble de mesures apportant une rupture par rapport au système antérieur.

Il s'agit principalement, d'une part, de changer fortement l'image des quartiers par une recomposition significative, d'autre part, de mettre en place un mouvement permettant d'éclater les regroupements de populations défavorisées, de façon à briser la ségrégation sociale et spatiale, et enfin de mieux coordonner financièrement et dans le temps les interventions relevant de thématiques différentes.

Les clefs de financement des aides aux collectivités locales font apparaître une possibilité inédite : il peut être attribué 100 % de subvention aux actions de démolition incluant les relogements, les études et dépenses annexes. L'incitation est plus que forte : c'est pratiquement une obligation dans les cas où les finances communales peinent à engager des réhabilitations lourdes.

Au fil du dernier demi-siècle, le flux et le reflux de la vacance dans les logements sociaux ont d'abord alimenté le rejet de la démolition, ensuite permis d'en imaginer la possibilité, mais, actuellement, ne facilitent pas le passage à l'acte. Les relogements, en effet, rendent le processus difficile à mettre en place, en raison du déficit en logements sociaux accumulé depuis des années, de la rareté des opportunités foncières et de leur niveau de prix, des coûts de construction dus à l'évolution des normes techniques et du prix des matériaux.

Le souvenir de la crise du logement de l'après guerre a créé quarante années de tabou sur la démolition dans les quartiers sociaux. Cependant, le constat d'échec avait été posé dès 1975 par le Conseil Economique et Social dans le texte fameux qui a traduit le passage du concept de logement à celui d'habitat¹ : « ...l'habitat récent risque d'être périmé avant d'être amorti. On peut craindre notamment : la désaffection de certains quartiers qui se constituent en ghetto ; des contraintes sur les modes de vie, facteurs de tensions sociales ; une obligation de démolir. Plus de 2 millions de logements postérieurs à 1950 devront être détruits avant la fin du siècle... L'insuffisance de qualité de l'habitat débouche ainsi sur un gaspillage sans précédent. »

Vingt années de politique de la ville, pendant lesquelles l'effort financier et les stratégies menées n'étaient peut-être pas à la hauteur du problème, ont donné raison à l'avis de 75.

¹ - Rapport du CES de 1975 sur « La qualité de l'habitat » rédigé par Robert Lion et son équipe

2- Une problématique d'image pour des objectifs de mixité sociale

Il semble que l'outil « déconstruction » soit sollicité, d'une part, pour sa radicalité qui en fait une annonce forte de changement, d'autre part, dans l'objectif de faire évoluer la sociologie et attirer de nouvelles populations dans des lieux stigmatisés en transformant la morphologie du bâti. On a souvent dit que « la mixité ne se décrète pas ». L'Etat, par le biais de l'ANRU, considère que l'espoir d'y parvenir passe par des actions d'envergure, des budgets plus importants que par le passé et une meilleure synchronisation des interventions dans le temps.

A l'occasion d'un travail réalisé pour le PUCA par notre équipe², nous avons observé les opérations expérimentales de logement mises en œuvre dans les années 60 à 90, qui composent une bonne partie des quartiers de la politique de la ville, sachant que les programmes construits dans une période donnée avaient été souvent conçus dans la période précédente. Le constat prémonitoire du Conseil Economique et Social de 1975 vise en particulier les opérations « Million », construites à la hâte pour faire face à la pénurie de logements, dont la conception et les surfaces habitables sont difficilement acceptables. Certains de ces programmes existent encore et ne peuvent pas être réhabilités en raison de la faible surface des logements, mais aussi de leur organisation.

Par contre, dans la décennie suivante, la « Politique des Modèles » a produit le pire mais aussi le meilleur : nous avons visité des 4 pièces de 80 m² accompagnés de terrasses de 25 m², comme par exemple, les Maisons « Gradins et Jardins » des architectes Andrault et Parat. Les expériences d'auto-conception du Jeu de Construction ont donné lieu à quelques maisons individuelles atypiques qui sont appréciées en raison de leur originalité et qui sont aujourd'hui en parfait état d'entretien.

S'il est souhaitable que le cadre réglementaire actuel donne l'occasion de démolir des constructions relativement récentes, mais indignes de leurs habitants, il est à craindre que des programmes de grande qualité, présentant, de plus, un caractère patrimonial, disparaissent. Un responsable d'OPAC, interrogé à l'occasion d'une recherche précédente, considérait que les bonnes opérations des années 70 constituaient un patrimoine intéressant. La surface disponible, en effet, facilite et justifie la réhabilitation et la mise aux normes de ces bâtiments.

Le système est cyclique et les conséquences sont à évaluer à l'aune de ces cycles. Les constructions à démolir en 2008 sont souvent issues de la résorption de la crise du logement de l'après guerre. Ces opérations ont été réalisées en réponse à un mouvement d'opinion, qui se reconstitue actuellement, pour défendre les sans logis. Le problème avait été traité alors en sacrifiant la qualité à l'urgence (opérations « Million ») ou à la démagogie (« chalandonettes »).

En référence aux expériences antérieures, on peut s'interroger sur la multiplication de l'offre d'habitat individuel et sur les propositions d'intégrer une proportion de logements en accession à la propriété à la programmation des nouveaux quartiers, alors qu'on connaît les vicissitudes des copropriétés sociales en déshérence. La maison à 100 000 €, concept inventé dans le même contexte d'urgence et de pénurie, pose le même type de question.

² Evolution du concept de qualité d'usage dans les opérations expérimentales – lettre de commande F98-47 – septembre 1998

Par ailleurs, de nombreux chefs de projets DSQ pensaient déjà, il y a dix ans, que changer la typologie de l'habitat sur un même lieu stigmatisé était inopérant dans l'objectif de faire évoluer la composition sociale du quartier et d'aller vers une plus grande mixité. L'image du quartier est inscrite dans la mémoire collective, passe par la presse locale, et nationale, entretient la rumeur... et ne tient pas uniquement à l'aspect physique des constructions, habitat pavillonnaire ou collectif. Le changement d'image semble relever d'une évolution lente plus que d'une révolution.

Dans un contexte de relance de l'économie, le bâtiment fournit des emplois et en particulier des emplois peu qualifiés qui correspondent au niveau de formation des populations en difficulté. Ce levier, qui semble militer en faveur des démolitions, a été sollicité alors que les métiers du bâtiment présentent actuellement une faible attractivité auprès des jeunes chômeurs. Les campagnes de promotion organisées par les entreprises dans la presse professionnelle en sont un révélateur.

Chaque site de renouvellement urbain a son histoire, ses spécificités géographiques, la personnalité de ses décideurs et un niveau de relations plus ou moins conflictuel entre population nantie et population défavorisée. Cependant, il semble que certains mécanismes aient un caractère récurrent.

3- Objet de la recherche

Sans entrer dans les conséquences sociales des déplacements des populations relogées, étudiées par d'autres auteurs, la présente recherche sera centrée sur les aspects touchant à la forme urbaine et architecturale du nouveau quartier, en référence à la levée du tabou de la démolition. Parmi les nombreuses questions posées par la multiplication des opérations de démolition / reconstruction dans les quartiers d'habitat social, trois thématiques ont particulièrement retenu notre attention.

- La décision de démolir : qui prend la décision, quelles sont les pressions, quel est le rôle des aides de l'Etat, quel est l'objectif sous-jacent ... ?
- La forme de la ville qui se dessine : juxtaposition d'interventions plus ou moins ambitieuses ou action sur le devenir de la ville dans son ensemble ?
- Quelle est l'échelle de territoire pertinente et celle qui est prise en compte ... ?

Par rapport à la diversité des types de quartiers et à leurs caractéristiques morphologiques très différentes, le recours systématique à la démolition ne semble pas une solution technique universelle et inévitable. On peut faire l'hypothèse que certains effets négatifs seront induits sans réelle contrepartie positive et notamment :

- L'augmentation, significative à terme, de la proportion d'habitat pavillonnaire risque de créer une grande monotonie au niveau des formes architecturales, du tissu urbain des quartiers et plus généralement du paysage urbain.
- La rareté du foncier et son coût, le niveau des normes techniques et les coûts de construction induits créent un contexte où les nouvelles constructions peuvent présenter des prestations moins élevées dans certains cas que celles des constructions antérieures, notamment en termes de surface.
- La diminution de la hauteur des constructions conduit à augmenter l'emprise au sol des nouveaux bâtiments et prive les habitants des espaces verts situés actuellement dans les quartiers sociaux. Les arbres plantés à la construction seront en partie détruits et ceux qui les remplaceront auront le même volume dans 50 ans.

4- Approche méthodologique

- *Les études de cas*

Dans un premier temps, trois études de cas ont été réalisées et donné lieu à des monographies. Il s'agit des Projets de Rénovation Urbaine de trois sites :

- Le « Cœur de ville » aux Ulis, archétype de la ville sur dalle des années 70.
- La cité Gaston Roulaud à Drancy, quatre barres formant un quadrilatère planté d'arbres de haute tige, au sein du très vaste ensemble Salengro.
- Le quartier des Poètes à Pierrefitte-sur-Seine, qui accueille un prolongement de l'urbanisation de Sarcelles et qui a fait l'objet d'une polémique concernant la démolition de bâtiments achevés relativement récemment.

D'autres informations concernant la structure des quartiers sociaux ont été réunies pour appuyer les conclusions des études de cas. Les données concernant les quartiers suivants ont été prises en compte, mais les analyses n'ont pas été formalisées :

- Le Clos Saint Lazare à Stains,
- Langevin et Lavoisier à Pierrefitte-sur-Seine,
- La Caravelle à Villeneuve-la-Garene,
- La ZUP nord d'Amiens,
- Les Pyramides et le Parc aux Lièvres à Evry,
- Les Tarterêts à Corbeil-Essonnes,
- Les Courtillières à Pantin,
- Les Bleuets à Créteil...

Concernant la décision de démolir, les objectifs et l'inscription du projet dans une perspective globale, thématique et géographique, ont constitué le fil conducteur de l'analyse.

Une attention particulière a été portée au patrimoine représenté par le logement social, qui a été un lieu d'innovation pendant de nombreuses années, et qui, dans certains cas, offre des prestations de qualité.

- *La synthèse*

Concernant la forme de la ville, trois échelles ont été prises en compte :

- celle des bâtiments et plus précisément la typologie architecturale proposée par les élus à la population,
- celle du quartier, la question de la recherche de centralités et d'inscription dans le réseau de la ville polycentrique,
- celle de la ville et du paysage urbain produit par la recomposition partielle des tissus, en particulier, la perte de la diversité morphologique et des points de repères en hauteur.

Les informations issues des différents sites ont été mises en perspective à l'aide d'une grille d'analyse thématique reprenant les trois échelles d'observation.

A - PREMIERE PARTIE :
LA TRANSFORMATION RADICALE, UTOPIE OU REALITE ?

I- Quelques définitions

Dans ce document, nous appellerons « forme architecturale » la volumétrie, l'échelle, les matériaux utilisés et les différentes caractéristiques des objets construits.

Nous appellerons « forme urbaine » l'organisation spatiale des quartiers : trame viaire, accès, caractéristiques dimensionnelles de l'espace public, plantations, traitement des franges, densité des constructions...

Nous appellerons « paysage urbain » les caractéristiques morphologiques du secteur aggloméré de la ville : rythme et séquences, répartition des hauteurs et des densités, des espaces libres de grande taille, réseau des pôles urbains centraux et secondaires ...

1- Quartiers sociaux et grands ensembles

Les quartiers concernés par la politique de la ville sont pour une bonne partie des ensembles de logements sociaux qu'on qualifie de « grands ensembles » en raison de la surface importante de leur emprise et du caractère monofonctionnel de leur programmation. Toutefois d'autres sites, de construction plus ancienne ou plus récente, figurent également dans la liste des quartiers en difficulté.

Plusieurs auteurs considèrent que la période de production des grands ensembles s'est étendue de 1955 à 1975 en référence à la circulaire Guichard (1973) qui a mis fin aux grandes opérations. Après cette date, quelques programmes d'ensemble se sont inscrits sur le terrain, sur des surfaces moins importantes mais dans une logique similaire :

- une propriété foncière d'un seul tenant
- un nombre réduit de constructeurs institutionnels, SCIC ou bailleurs sociaux
- une dominante de constructions à usage d'habitat
- une dominante très forte d'habitat collectif.

An plan morphologique, les caractéristiques les plus répandues des ensembles conçus avant la circulaire Guichard sont :

- la forme de tours et de barres des immeubles de logements,
- la faible emprise au sol des constructions,
- le faible nombre d'accès au quartier et la structure viaire généralement peu ramifiée qui dessert les immeubles.

Cependant, de nombreuses déclinaisons du modèle ont vu le jour.

Dans la plupart des cas, et en raison de la faible emprise au sol, la densité à l'hectare des constructions (surface de planchers cumulés rapportée à un hectare de terrain) est très peu élevée, malgré la hauteur des immeubles. Contrairement aux idées reçues, cette densité est généralement moins élevée que celle de l'habitat traditionnel d'un centre ville composé de maisons de deux ou trois niveaux implantées au pourtour de petits îlots.³

Une bonne partie des quartiers relevant de la politique de la ville présente ces caractéristiques de faible densité bâtie qui ont conduit à envisager le remplacement des tours et des barres par du logement individuel groupé et des petits immeubles collectifs bas. Dans le même temps, cependant, le discours sur la « dé-densification », accompagnant celui du désenclavement, a justifié la démolition de certains bâtiments.

³ -« Entre les tours et les barres, restructurer l'espace public des grands ensembles » ARCH'URBA pour le CERTU – 200 pages – 1996.

2- Quelques repères historiques

En 1943, la parution de la Charte d'Athènes avait ouvert la voie à une autre façon de faire la ville. Par la suite, l'histoire politico-administrative des cinquante dernières années a été jalonnée par de nombreux événements qui ont marqué l'histoire du logement social.

De façon à évoquer les facteurs qui ont pu influencer sur la forme architecturale et sur la forme urbaine, on peut rappeler quelques uns de ces temps forts.

La première vague de construction de masse

- 1953 : plan Courant
- 1954 : appel de l'abbé Pierre,
- 1955 : possibilité d'exproprier pour d'autres motifs que l'ouverture de voies nouvelles
- 1958 : décret instituant les ZUP
- 1958 : création de la « commission de la vie dans les grands ensembles »
- 1959 : la grille Dupont impose des normes concernant les équipements collectifs

Les nouvelles ZUP

- 1962 : concours de Toulouse-Le Mirail, retour et réinterprétation de la rue
- 1963 : le rapport Buchanan contribue à diffuser le concept de quartiers sur dalle
- 1967 : Loi d'Orientation Foncière qui crée les ZAC
- 1968 : fin de la fêrûle gaulliste, le « béton » des banlieues en question

Les ZAC

- 1970 : le ministre Chalandon relance la maison individuelle
- 1972 : début du Plan Construction et de la « politique des modèles »
- 1973 : circulaire Guichard qui limite la taille des opérations
- 1973 : 1° choc pétrolier ; rapport Meadows (club de Rome) « Halte à la croissance »
- 1977 : « De l'îlot à la barre » (Panerai...) remise en cause du mouvement moderne
- 1977 : lancement des premières opérations Habitat et Vie Sociale
- 1979 : 2° choc pétrolier

L'après grands ensembles

- 1981 : la gauche au pouvoir, mise en chantier des lois de décentralisation
- 1981 : création de la CNDSQ, création des ZEP
- 1982 : « Habitat 88 », 10 000 logements sociaux neufs
- 1983 : rapport Dubedout « Ensemble refaire la ville »
- 1983 : lancement de Banlieues 89 « Pour en finir avec les grands ensembles... »
- 1984 : programme de Développement Social de Quartiers

La montée en puissance de la politique de la ville

- 1990 : flambée puis retombée des coûts fonciers et immobiliers
- 1991 : Loi d'Orientation sur la Ville qui initie les quotas de logements sociaux
- 1991 : désignation des 13 premiers Grands Projets Urbains (GPU)
- 1995 : loi d'Orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (ZUS)
- 1998 : Rapport Sueur « Demain la ville »
- 1999 : les Grands Projets de Ville (GPV) succèdent aux GPU ; premières ORU
- 2000 : nouvelle remontée des coûts fonciers et immobiliers, continue jusqu'en 2008

La nouvelle politique

- 2003 : loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- 2004 : création de l'ANRU
- 2006 : création de l'ACSE et des Contrats urbains de cohésion sociale (CUCS)

3- Innovation et logement social

Les premières opérations de grande envergure, qui ont vu le jour après la reconstruction, ont accueilli une population diversifiée, couches moyennes qui émergeaient progressivement avec la relance de l'économie. Etant donné le déficit important de logements accumulés pendant les quarante années précédentes, l'offre d'un habitat confortable, vaste, clair et équipé de chauffage central et d'eau chaude a été considérée comme un énorme progrès.

Les premiers habitants ont cependant constaté à l'usage l'isolement des grands ensembles et le manque d'équipements collectifs, en particulier l'absence de transport public. La nostalgie de la maison individuelle est revenue avec la critique et a trouvé une réponse en 1968 avec la politique du ministre Chalandon en faveur de l'accession à la propriété. A ce moment, la population solvable a fui les grands ensembles qui ont commencé à être identifiés à un habitat au rabais. Ces secteurs sont devenus de véritables poches de pauvreté quelques années plus tard lorsque les habitants « déportés » des quartiers centraux en mutation ont été relogés dans les appartements désertés par les premiers habitants.

La stigmatisation des grands ensembles date des années 70, soit trente années pendant lesquelles la manne des trente glorieuses s'est tarie et les taux de chômage se sont envolés. L'image de ces quartiers est ternie depuis longtemps, cependant l'offre de logement de ces mêmes années ne consistait pas uniquement en logements d'urgence. Bien au contraire, le logement social, qui constituait un laboratoire de l'habitat, a produit des formes innovantes et de qualité. Il est donc légitime de s'interroger sur la nécessité de se priver d'un patrimoine social existant dont les prestations sont parfois de meilleur niveau que l'équivalent actuel, notamment en termes de surface de logements, alors qu'il est de nouveau question de crise du logement. De nombreux habitants, de plus, sont satisfaits et attachés à leur quartier.⁴

La conservation de cet habitat, cependant, dépend de ses qualités de construction et a pour préalable les possibilités de sa mise aux normes. La réhabilitation s'avère envisageable en raison de la surface importante de certains logements construits dans les années 70, qui permet différents travaux d'isolation. Les structures de type « poteaux-poutres », longtemps utilisées, se prêtent assez bien à des réaménagements intérieurs.

Dans de nombreux cas, les grands ensembles ont été construits sur des terrains géologiquement peu fiables, ce qui a conduit à construire en hauteur pour rentabiliser des fondations coûteuses. Cette obligation a convergé avec les techniques susceptibles d'industrialiser le bâtiment et trouvé une justification dans les théories des « Modernes ». En termes de composition urbaine, certains quartiers n'ont pas les caractéristiques de lisibilité et d'accessibilité satisfaisantes. Cependant, la faible emprise au sol des constructions et l'importance de la surface libre constitue un potentiel qui facilite la mise en place d'un nouveau réseau viaire mieux adapté aux usages.

Considérés par les uns comme des quartiers à terminer, par les autres comme des morceaux de non-ville à détruire, les quartiers sociaux étendus présentent à la fois des dysfonctionnements lourds, liés notamment à leur monofonctionnalité, et un potentiel important constitué par leurs espaces libres. La grande diversité des opérations, toutefois, ne permet pas de généraliser le propos.

⁴- « Evolution du concept de qualité d'usage dans les opérations expérimentales de logement » – ARCH'URBA pour le PUCA, 1999

4- Différents types de conception

Dans le tome 5 de l'« Histoire de la France urbaine »⁵, M. Roncayolo cite une étude qui évalue l'extension des grandes villes, entre 1962 et 1968, pratiquement à un doublement de surface et, concernant les villes moyennes, à une multiplication par un et demi de leur superficie. D'autres auteurs⁶ ont décrit comment, pendant la plus grande partie de la période historique, les villes avaient absorbé successivement leurs faubourgs, pour des raisons de police et de revenus fiscaux, à raison d'une couronne modeste tous les cent ans environ.

La fameuse « rupture sémantique » des années 50 a produit des extensions urbaines qui sont des secteurs atypiques, par l'échelle et la géométrie des réseaux viaires, par la typologie nouvelle des constructions, par l'ampleur des programmes. Ces réalisations sont implantées dans des secteurs qui se sont urbanisés progressivement autour des quartiers nouveaux. Le développement traditionnel, la construction de la ville sur la ville, a été évincé, de 1955 à 1975, au profit d'un modèle en rupture avec le processus historique. Le changement d'échelle a fait l'objet de vives critiques dès son inscription sur le terrain : la création de la « commission de la vie dans les grands ensembles », en 1958, atteste d'un questionnement.

Dans les périodes antérieures, la production de la ville relevait d'un processus basé sur la pratique de la démolition / reconstruction, permettant de densifier les quartiers urbains notamment en augmentant le nombre d'étages des bâtiments, de telle sorte que la taille de la ville est longtemps restée praticable pour le piéton. Le découpage parcellaire a d'abord induit des opérations de taille modeste. La fin de l'ancien régime et surtout la période haussmannienne ont donné lieu à des programmes d'envergure, à la spéculation immobilière et, déjà, à des mouvements d'opinion hostiles.

On assiste actuellement à un renversement de l'opinion : les quartiers haussmanniens sont très valorisés ; les grands ensembles, autrefois très appréciés par leurs premiers habitants, ont perdu leur vocation sociale large (loger les couches sociales moyennes naissantes) et sont fortement dévalorisés. Cette désaffection globale est la résultante de nombreux facteurs sociopolitiques. Cependant, la diversité morphologique des quartiers sociaux rassemblés sous le vocable de « grands ensembles » aurait pu moduler la critique.

Il est donc utile d'esquisser une typologie des quartiers sociaux mis en cause, en particulier,

- la forme urbaine produite,
- la forme architecturale produite,
- le niveau d'équipement,
- les raisons techniques de l'obsolescence,
- la pertinence en termes de « valeur d'usage ».

Différentes pratiques de conception se sont succédé, d'une part, au fil des possibilités apportées par la réglementation, d'autre part, parallèlement à l'évolution des techniques de construction⁷ et, enfin, en fonction de la critique des modèles antérieurs. Il est difficile de les dater précisément en raison du temps nécessaire à la conception et à la mise en œuvre qui varie d'un site à l'autre : un programme conçu dans les années 70 a pu être construit dans les années 80. On trouvera plus loin quelques exemples issus d'une typologie très diversifiée.

⁵ - Etude de J.G. Charre et L.M. Coyaoud citée dans : « Histoire de la France urbaine : la ville aujourd'hui » - tome 5 – Seuil 1985.

⁶ - notamment J.M. Merriman « Aux marges de la ville » - Seuil 1994.

⁷ - B. Vayssière : « Reconstruction – déconstruction » -Picard 1988.

5- Le grand maillage

- Exemples

Sarcelles, Massy-Antony, la ZUP nord d'Amiens, le Val Fourré à Mantes, Salengro à Drancy...

- La forme urbaine produite

La structure viaire dessine un maillage découpant des îlots très vastes et peu irrigués. Les voiries présentent des caractéristiques autoroutières. Les quartiers sont monofonctionnels. Toutefois, la géométrie orthogonale rend l'espace lisible et perméable, notamment pour l'automobiliste, mais comporte peu d'entrées de quartier.

- La forme architecturale produite

Les formes sont orthogonales, les constructions ont essentiellement la forme de tours et de barres. Les surfaces de logements sont plutôt faibles, minimales dans le cas des opérations « million ». Les cuisines sont grandes et dessinées pour accueillir des appareils ménagers : pour la plupart des ménages, le niveau de confort (chauffage collectif, eau chaude au robinet, grandes baies vitrées...) est totalement nouveau.

La densité de logements de cette première vague de ZUP avoisine 220 à l'hectare jusqu'au milieu des années soixante⁸ (dans les tissus urbains constitués au XIX^e siècle, les exemples cités par la FNAU se situent dans une fourchette de 100 à 700 logements à l'hectare).

La densité bâtie est faible : COS de 1,10 au Val Fourré, 1,02 à la Roseraie à Angers, 1,48 au Haut du Lièvre à Nancy (dans les tissus urbains constitués au XIX^e siècle, on rencontre beaucoup d'exemples qui se situent autour de 3,5).

- Le niveau d'équipement

A l'origine, les opérations sont peu équipées et rarement desservies par les transports collectifs. Elles comportent cependant des écoles et des emplacements commerciaux.

Dessinés avec soin dans les projets, les espaces extérieurs ne sont pas souvent réalisés.

- Les raisons techniques de l'obsolescence

La faible surface des logements et, parfois, leur conception ne sont pas favorables à leur amélioration. Par contre, les quartiers aménagés lors de cette période ont été généralement restructurés et dotés des équipements collectifs manquants, parfois même de façon surabondante. Ils comportent, en effet, des surfaces importantes d'espaces libres qui représentent, d'une part des réserves de terrain, d'autre part des espaces qui ont été végétalisés par la suite, transformés en surfaces sportives ou en parkings.

- La pertinence en termes de « valeur d'usage »,

L'échelle du maillage offre des possibilités de réhabilitation : insertion d'équipements collectifs, division et restructuration du parcellaire, aménagement de voirie secondaire et hiérarchisation a posteriori du réseau, changement éventuel de vocation...

Ces opérations, généralement très étendues, atteignent un seuil critique qui autorise l'implantation d'équipements aménagés par la suite : groupe scolaire complet, marché, équipement culturel, centre administratif secondaire. La vocation de certains d'entre eux dépasse l'échelle du quartier et leur disparition est difficile à compenser en raison de la pénurie actuelle de foncier.

La faible emprise au sol des constructions dégage des espaces libres, ou sportifs, qui constituent une respiration pour le tissu environnant. Ce potentiel considérable ne pourrait pas être reconstitué dans le contexte actuel.

⁸ - « Habitat- formes urbaines- densités comparées et tendances d'évolution en France » - FNAU – 2006 - calculs hors voirie

6- Les quartiers sur dalle

- Exemples

Les Tarterêts à Corbeil-Essonnes, la partie résidentielle de la ville des Ulis, le Parc aux Lièvres à Evry, les Olympiades à Paris 13°, le Val d'Argent à Argenteuil...

- La forme urbaine produite

Issus à la fois des théories du mouvement « moderne » et des théories de Buchanan, les quartiers sur dalle sont caractérisés par une répartition verticale des fonctions. L'accès au niveau supérieur, réservé aux piétons, se fait souvent au moyen d'escaliers extérieurs qui prennent leur origine au niveau du sol et qui peuvent monter sur un ou deux niveaux.

- La forme architecturale produite

Les dalles desservent le plus souvent des tours, ou bien des immeubles collectifs, dont les niveaux inférieurs sont absorbés dans de vastes plateaux et communiquent au niveau de la circulation automobile ou du stationnement. Ces collines artificielles se dressent parfois brutalement au milieu d'un site de plaine où se situaient les vastes propriétés agricoles recherchées alors par les promoteurs (Argenteuil). Dans certains cas, les bâtiments et la conception des logements sont assez semblables aux schémas des premières ZUP. Dans d'autres cas, une recherche d'intégration architecturale a produit des formes découpées ou des systèmes de retraits (Les Pyramides à Evry).

On compte 315 logements à l'hectare square Dunois (R+33) à Paris 13° avec un COS de 3, 16. A La Croix Rouge de Reims (R+7), on compte 233 logements à l'hectare avec un COS de 2,30. Comme dans le cas des modèles précédents, la typologie n'a pas de rapport avec la densité, pas plus que le nombre d'habitants à l'hectare (533 square Dunois et 436 à Reims)⁹.

- Le niveau d'équipement

La première génération a été dotée tardivement d'équipements collectifs qui ne sont pas toujours regroupés pour former un pôle. La deuxième génération a été conçue comme des quartiers autonomes, introvertis, et comprennent des équipements et services de proximité.

- Les raisons techniques de l'obsolescence

Les quartiers sur dalle se transforment facilement en « ghetto », sont difficiles à remodeler, créent une surface artificielle où le végétal a peu de place. Les commerces de proximité sont difficiles à faire vivre en raison de l'absence de passage. Les vastes sous sols, consacrés initialement au stationnement, sont devenus avec le temps des lieux considérés comme dangereux et sont inutilisés. Ces niveaux de parking sont propices à entretenir la délinquance.

- La pertinence en termes de « valeur d'usage »

Ce schéma introverti isole le quartier du reste de la ville : pas de voirie primaire, peu de points d'entrée. Il crée des espaces extérieurs à dominante minérale. Toutefois, les quartiers sur dalle sont le paradis des piétons, des personnes à mobilité réduite et des enfants. Cette qualité, cependant, s'accompagne de trop nombreux facteurs négatifs pour que le schéma puisse être évalué positivement. Les quartiers sur dalle ne contribuent pas à l'apprentissage de l'espace pour les enfants qui, surprotégés, sont particulièrement vulnérables lorsqu'ils sortent de leur espace quotidien. La forme figée ne peut évoluer qu'à travers des démolitions, mais ces démolitions peuvent être partielles.

⁹ - « Habitat- formes urbaines- densités comparées et tendances d'évolution en France » - FNAU – 2006 - calculs hors voirie

7- Les formes issues de la critique du fonctionnalisme

- Exemples :

Fontenay sous Bois (politique des modèles), Epinay sous Sénart (schéma viaire arborescent), la Grande Borne à Grigny (forme architecturale), réalisations diverses en villes nouvelles...

- La forme urbaine produite

Pour sortir des schémas fonctionnalistes, les concepteurs s'engagent dans plusieurs directions. Les formes s'assouplissent, les hauteurs des bâtiments sont moins importantes. Dans certains cas, les formes se rapprochent de celles de l'habitat individuel. La structure viaire comporte des courbes et contre courbes ou bien se développe sur un modèle arborescent. La voirie devient illisible, désorientée et induit de nombreux délaissés.

L'espace public est traité avec plus de soin, mais on voit se multiplier les voies en cul de sac et les quartiers perdent leur perméabilité.

- La forme architecturale produite

Parallèlement à la critique des productions des périodes précédentes, la recherche d'économies d'échelle oriente les réalisations vers l'industrialisation du bâtiment et les systèmes constructifs (politique des modèles). Certains ensembles sont le résultat de combinatoires d'éléments répétitifs, préfabriqués ou non. La réflexion sur l'organisation des logements donne lieu à de nouvelles formes et à des surfaces très importantes. Les formes intermédiaires qui apparaissent permettent la transition (la Croix Jeannette à Nantes).

A la Grande Borne, on relève un COS de 0,63 ; 82 logements et 228 habitants à l'hectare. Les densités sont beaucoup plus faibles : de 15 à 25 logements à l'ha. en fin de période.¹⁰

- Le niveau d'équipement

Cette catégorie, qui consiste plus à développer une démarche qu'un modèle, comporte plusieurs types d'orientations, tant en termes d'architecture que de structure urbaine, et des cas très différents en termes d'échelle, de niveau d'équipement et de services.

- Les raisons techniques de l'obsolescence

Cette famille présente souvent une trame viaire et une volumétrie s'inscrivant en rupture avec l'urbanisation qui a peu à peu entouré les quartiers sociaux, généralement tissus pavillonnaires organisés par un schéma orthogonal ou quartiers urbains de petits collectifs.

La création architecturale est inventive et donne lieu à des recherches parfois audacieuses, mais la qualité technique des constructions n'est pas toujours au rendez-vous : la réhabilitation du bâti et la nécessaire mise aux normes deviennent lourdes.

- La pertinence en termes de « valeur d'usage »

Les plans de masse illisibles favorisent l'enfermement, l'insécurité routière et contribuent à la mauvaise image du quartier. Plus encore que dans les autres types décrits, les habitants, se sentent dévalorisés par la disparition du système de la rue qui induit un adressage atypique (bâtiment x, escalier y) et qui renforce la stigmatisation.

A l'inverse, les surfaces importantes proposées dans certains logements permettent, à la fois, d'améliorer l'isolation, de recomposer éventuellement les plans et offrent un confort difficile à recréer actuellement. En effet, les logements bénéficient aussi de vastes espaces extérieurs privés, parfois d'accès directs (certains modèles). Ces dispositions ont la faveur de leurs habitants qui sont très attachés aux logements.

¹⁰ - « Habitat- formes urbaines- densités comparées et tendances d'évolution en France » - FNAU – 2006 - calculs hors voirie

8- Le changement d'échelle des années 80

- Exemples

Programmes en villes nouvelles, reconquête de friches industrielles, extensions urbaines...

- La forme urbaine produite

La production de logements sociaux des années 80, moins importante en nombre, est plus diversifiée : opérations en dents creuses, réhabilitations, programmes d'habitat spécifique... Il n'y a pas à proprement parler de production d'une nouvelle forme urbaine mais il s'agit plutôt de modalités d'insertion des opérations dans des tissus constitués.

Toutefois, on voit sortir de terre dans les années 80, où les disponibilités foncières et les conditions économiques sont moins favorables, des ensembles conçus plusieurs années auparavant, systèmes « proliférants » des années 70 (les Poètes à Pierrefitte), opérations comportant une partie d'habitat social dans les centres des grandes villes (ZAC Citroën à Paris), des opérations expérimentales (« Conception et usages de l'habitat »)...

- La forme architecturale produite

On observe un retour à la forme de l'îlot fermé et à la forme de l'immeuble collectif continu, qui sont liés à la situation plus urbaine d'une partie des opérations : moins de terrains libres et surtout coûts fonciers plus élevés. La référence haussmannienne est très présente. Certains programmes accordent au décor des façades une attention nouvelle, dans l'esprit du post-modernisme. En périphérie, la forme collective revient en force également, mais on note aussi des opérations de logements individuels groupés et des programmes mixtes, individuels et petits collectifs.

- Le niveau d'équipement

De petite taille, les programmes ne génèrent pas ou peu d'équipements collectifs. A l'inverse, ils sont implantés de façon à bénéficier des équipements existants ; en particulier, la distance par rapport aux transports collectifs devient un critère important.

Les densités de logements à l'hectare et les COS sont très différents en fonction de la situation géographique dans l'agglomération. On peut citer deux opérations, l'une, de type collectif discontinu, à Rennes (les Longs Champs) qui présente une densité bâtie de 0,8 ; 88 logements à l'hectare et 187 habitants à l'hectare. L'autre à Evry (Les Epinettes) qui comporte habitat collectif et individuel et qui présente une densité bâtie de 1,33 ; 126 logements à l'hectare et 377 habitants à l'hectare¹¹.

- Les raisons techniques de l'obsolescence

Comme dans la période précédente, l'expérimentation sur le logement, en termes d'organisation et de conception des volumes, n'est pas toujours accompagnée d'un niveau technique et de mise en œuvre équivalent : étanchéité des façades, des toits terrasses...

- La pertinence en termes de « valeur d'usage »

La réhabilitation des constructions de cette période est légitimée par la situation urbaine d'une partie des programmes. De plus, les normes de qualité qui ont progressivement été imposées à partir de 1975 impliquent des performances acoustiques et thermiques satisfaisantes. En revanche, les surfaces intérieures diminuent et les espaces extérieurs sont peu étendus dans les programmes à caractère urbain. Toutefois, en raison de la grande diversité des programmes, les situations sont à appréhender au cas par cas.

¹¹ - « Habitat- formes urbaines- densités comparées et tendances d'évolution en France » - FNAU - 2006 - calculs hors voirie

II- Les enseignements de trois études de cas

On trouvera dans la seconde partie du document les études de cas de trois sites, dont les résumés figurent ci-dessous, qui concernent les projets de rénovation urbaine des villes de :

- Drancy, où des barres implantées dans un ensemble construit par Lods sont menacées,
- Les Ulis, archétype de la ville sur dalle des années 70 dont le « cœur » est requalifié,
- Pierrefitte, où un quartier emblématique de l'utopie des années 80 doit être démoli.

1- Trois projets de rénovation urbaine

Gaston Roulaud à Drancy (Seine-Saint-Denis)

Situé à l'entrée de la ville en limite de Bobigny, le secteur Gaston Roulaud est une partie d'un ensemble très vaste, la Cité Salengro construite par Lods et Beaudoin au tout début des années 60. Dans le dossier proposé à l'ANRU, la rénovation de la Cité Gaston Roulaud est reportée en dernière phase en raison des enjeux, de la surface et du nombre des relogements à effectuer. La conception de ce projet, cependant, nous semble particulièrement intéressante par son impact sur le paysage urbain, sur la forme architecturale et urbaine et sur l'image de la ville.

Les bâtiments ont été construits entre 1959 et 1962 par Marcel Lods et représentaient un manifeste de la modernité : tours de 15 étages, industrialisation, préfabrication... Les constructions forment un quadrilatère qui entoure un vaste espace libre où s'élèvent des arbres vigoureux et cinquantenaires. Parmi les nombreux équipements collectifs et administratifs de la cité, on retiendra la « Maison Orange », construite par Lods et Rivière en 1968, qui abritait à l'origine une MJC et qui est actuellement utilisée par le conservatoire municipal et des locaux associatifs.

Les barres sont très longues et particulièrement impressionnantes en raison de l'environnement pavillonnaire avec lequel la rupture d'échelle est forte. Elles constituent une entrée de ville asymétrique et monumentale. La critique faite à l'organisation du quartier concerne essentiellement le manque d'ouverture sur l'extérieur lié à la longueur des barres : les immeubles collectifs constituent des barrières visuelles fortes et laissent peu d'entrées vers l'intérieur du quartier. L'espace libre interne est en grande partie accessible aux seuls piétons, ce qui donne à certains habitants un sentiment d'insécurité.

Les logements sont exigus mais la qualité des constructions pourrait justifier une réhabilitation comprenant un remodelage intérieur. Un audit réalisé par la ville en 2004 a indiqué que le coût de réhabilitation était supérieur à celui d'une démolition / reconstruction.

Le projet envisagé en 2004, qui n'a pas été retenu dans la convention ANRU, est symptomatique du risque de perte de qualité que peut induire une opération de type « tabula rasa » : découpage du terrain en îlots fermés bordés de maisons individuelles et de petits collectifs, espace libre réduit aux cœurs d'îlots, circulations piétonnes limitées aux trottoirs des voies automobiles qui quadrillent la cité.

La respiration dans le tissu urbain constituée par le grand quadrilatère planté n'existe plus, alors que la ville ne possède qu'un seul parc public pour 60 000 habitants, les arbres cinquantenaires disparaissent, la nappe pavillonnaire se répand et la diversité du bâti diminue, l'entrée de ville n'est plus marquée...

GASTON ROULAUD

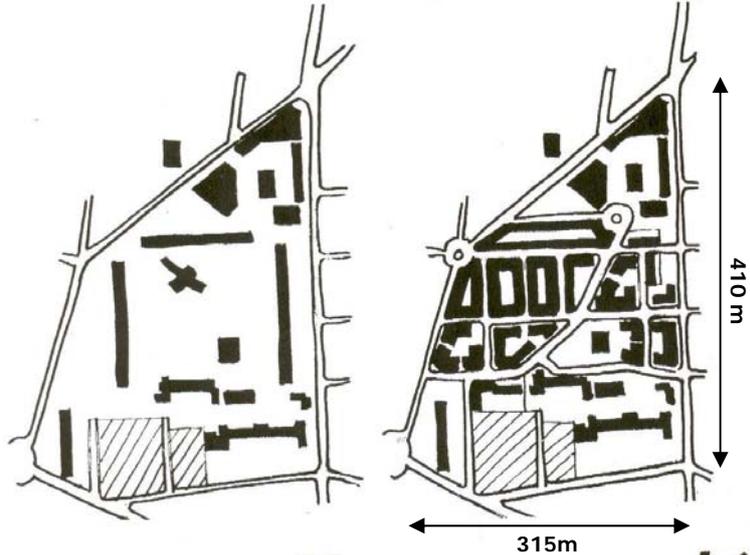
8 hectares (hors pavillonnaire résiduel)

ETAT EXISTANT

ETAT PROJETE

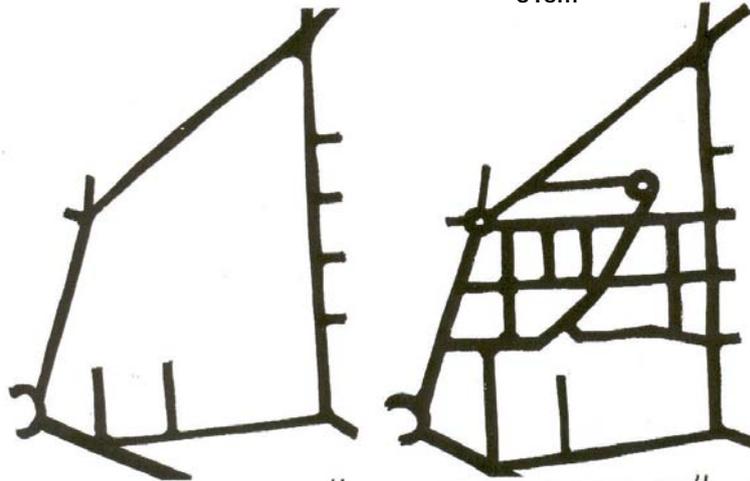
LE BATI

Augmentation importante de l'emprise au sol des constructions.



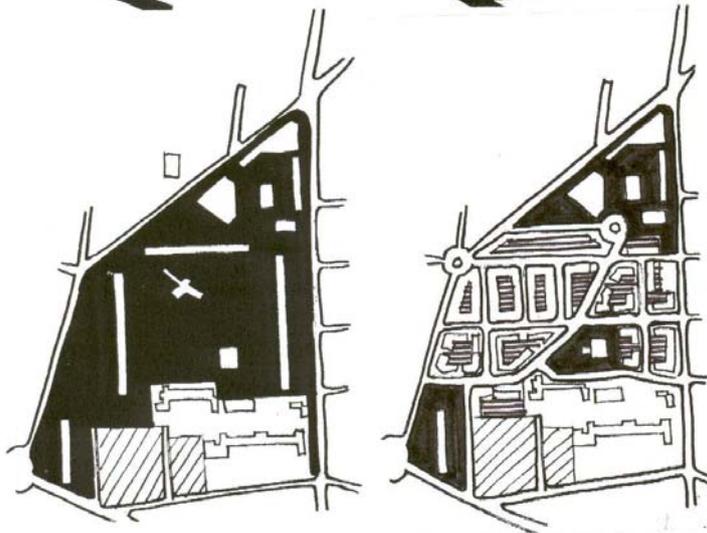
LE RESEAU VIAIRE

Création d'un réseau très abondant, cher en entretien et délimitant des îlots de petite taille.



L'ESPACE LIBRE

Diminution significative, parcellisation et privatisation de l'espace libre.



Echelle approximative :

100m

Cette reconversion radicale est, de plus, difficile à mener en raison du nombre important des relogements. Les relogements, en effet, ne peuvent pas tous entrer dans le cadre de l'opération tiroir, facilitée cependant par la surface importante de l'espace libre actuel. De plus, l'intérêt patrimonial suscité par l'ensemble de Lods peut contribuer à remettre en cause le projet de recomposition. Toutefois, la proposition, conforme aux souhaits des élus, est intéressante à analyser en raison de son caractère radical.

Le « Cœur de ville » des Ulis (Essonne)

Ville nouvelle en réduction et archétype de la ville sur dalle, la partie résidentielle des Ulis est une poche entourée par l'urbanisation pavillonnaire d'Orsay et de Bures-sur-Yvette. Elle est séparée de ses secteurs d'activité situés dans le parc de Courtabœuf, un des plus grands d'Europe, par un axe supportant du trafic lourd. Les deux parties de la commune sont reliées par une bande de terrain occupée par une voie d'accès à caractère autoroutier et des friches.

Cette configuration atypique rend le territoire illisible. L'opacité est renforcée par la ségrégation verticale des circulations (la voirie automobile au niveau du sol naturel et les piétons sur la dalle) et par l'absence de repères signalant la centralité, les façades des bâtiments publics s'ouvrant au niveau supérieur de la dalle. Les accès principaux au centre ville se font soit par la voie autoroutière et la zone de friches, soit par une forêt de tours qui surprend au détour d'un itinéraire traversant des espaces boisés pendant un long parcours.

Outre ses problèmes d'image, la ville souffre des dysfonctionnements habituels des quartiers sur dalle : faible perméabilité des secteurs d'habitat, accès confidentiels au niveau piéton, monofonctionnalité, ségrégation sociale... La ville, conçue par les architectes Camelot et Prieur, devait être fédérée par un pôle de commerces situé dans le centre de la partie résidentielle, sur deux niveaux de dalle. Elle n'a jamais connu le fonctionnement prévu : un hypermarché très étendu a finalement été construit à l'entrée de la ville et les quelques commerces encore présents sur la dalle avant la réhabilitation vivaient difficilement, donnant une impression de déshérence au cœur de ville.

A proximité immédiate du secteur sur dalle, le grand ensemble de la Bergère, constitué d'un nombre important de bâtiments très hauts, avait été l'objet d'un projet de restructuration concernant essentiellement l'espace public, réalisé et primé. D'autres interventions, relevant de la politique de la ville, avaient été mises en œuvre dans d'autres quartiers.

Esquissé lors de l'étude globale d'urbanisme préalable au PADD (2000), le projet de recomposition urbaine préconisait l'utilisation d'une opportunité foncière : la piscine située en position centrale semblait en trop mauvais état d'entretien pour être réhabilitée et pouvait être reconstruite à proximité d'un parc urbain. Le Projet de Rénovation Urbaine, attribué à la suite d'une étude de définition peu de temps après, a confirmé ce principe et a présenté un dispositif assez semblable à l'esquisse préalable au PADD, mais beaucoup plus ambitieux.

La différence essentielle entre les deux partis réside dans la quantité beaucoup plus importante de démolition du PRU. Outre la piscine, la dalle de commerce et deux tours de logements sont détruites et permettent de recomposer le secteur. Une vaste place bordée par les commerces déplacés est créée et marque le centre. Le système de circulations piétonnes au niveau supérieur, très apprécié des habitants qui ont demandé le maintien des passerelles, est partiellement conservé. Les accès aux équipements et services sont descendus au niveau du sol naturel.

LE CŒUR DE VILLE

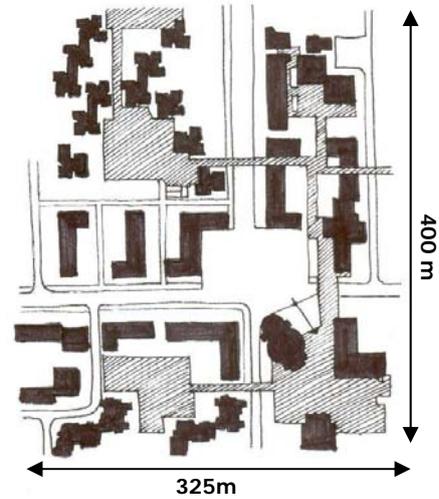
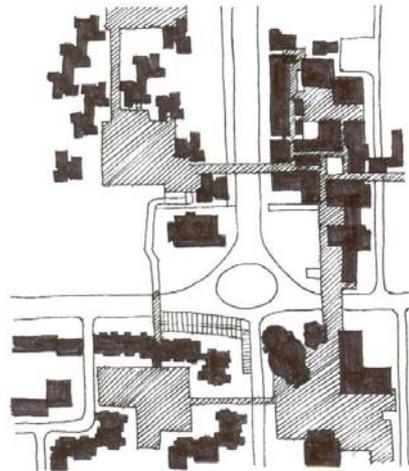
10 hectares environ

ETAT EXISTANT

ETAT PROJETE

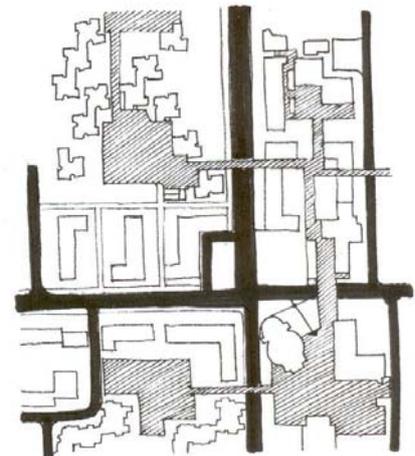
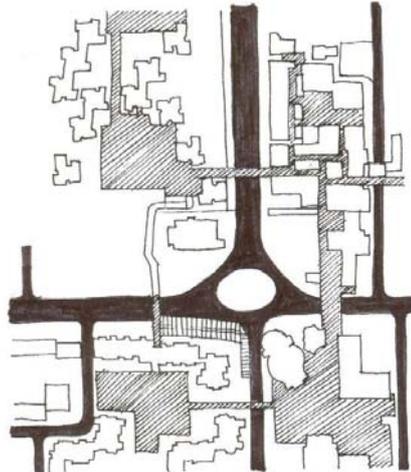
LE BATI

Moins compact et plus réparti de part et d'autre de l'axe majeur, le bâti projeté dessine une vaste place.



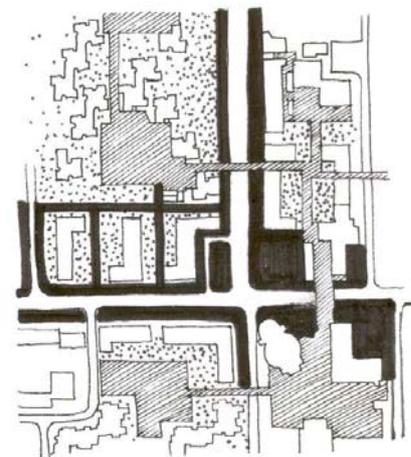
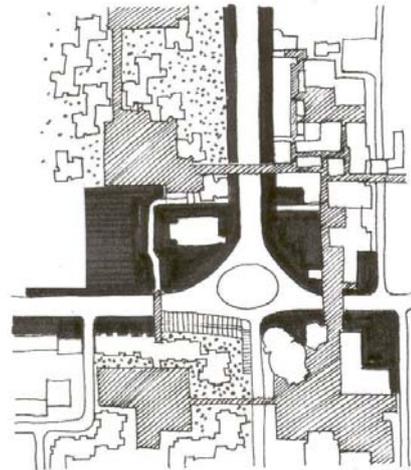
LE RESEAU VIAIRE

L'accessibilité automobile est peu différente. Le système des circulations piétonnes au niveau de la dalle est réduit.



L'ESPACE LIBRE

Moins d'espace indifférencié mais plus d'espace traité et planté.



Echelle approximative :

100m

Parmi les propositions faites à l'occasion de l'étude préalable au PADD, une partie des réflexions concernait l'entrée sud de la ville, signalée depuis l'autoroute A10 et longeant l'hypermarché. La mise en place d'un transport en site propre, reliant les deux parties de la ville et joignant le pôle de transport de Massy, a été ajournée. Le choix de traiter d'abord le cœur de ville, en effet, était plus facile à financer dans le cadre de l'ANRU, grâce aux démolitions notamment. La recomposition de l'entrée de ville, il est vrai, était conditionnée par le réaménagement d'un échangeur, relevant d'une autre tutelle, supportant un fort trafic.

Les Poètes à Pierrefitte-sur-Seine (Seine-Saint-Denis)

Ce quartier, dont la conception a fait l'objet d'un parcours chaotique, se situe géographiquement dans le prolongement du grand ensemble de Sarcelles, mais ne présente pas de perméabilité avec celui-ci à travers la limite communale. Interrompue à mi-parcours dans le souci de sortir d'un urbanisme de tours et de barres, la trame viaire du quartier a été recomposée dans l'esprit de créer de vastes espaces réservés au piéton.

L'objectif de piétonisation a conduit à interrompre certaines continuités viaires, créant un système introverti. Cet effet est renforcé par la présence de la RN1, sur le flan ouest du quartier, dont le talus et le trafic lourd constituent une forte coupure. Le quartier est peu ouvert sur la ville sur sa rive sud où il est bordé par un groupe scolaire qui occupe une surface importante (un des plus grand de France). Il est plus accessible sur sa limite est, la rue de Châtenay où se trouvent quelques commerces ; soit au total, une façade sur quatre.

Ce quartier souffre de nombreux problèmes tant dans le domaine social (très grande pauvreté, trafics en tous genres, confiscation de l'espace public par les jeunes gens, caches d'armes ...) qu'en termes d'entretien (mauvaise qualité du béton des façades, pose des fenêtres défectueuses et infiltrations, ruissellement du talus de la RN1, mauvaise étanchéité des terrasses, absence de protection de la ventilation mécanique contrôlée en terrasse...).

Le projet de rénovation du quartier a fait l'objet d'une violente polémique dont l'origine est double. D'une part, l'opération a été livrée en 1994 et certains bâtiments n'avaient que 10 ans lorsque leur démolition a été envisagée. D'autre part, l'architecture très particulière de l'ensemble Robert Desnos, conçue par un disciple de Renaudie, est une réalisation emblématique des années 80 et présentait pour certains détracteurs du projet de démolition un caractère patrimonial.

Un premier projet prévoyait la démolition partielle et la réhabilitation d'une partie des bâtiments. Puis, à la demande de l'ANRU, la démolition totale des ensembles Desnos et Brassens (de même époque) a été étudiée, solution qui a finalement fait l'objet d'une convention ANRU signée en 2007. Ni les élus locaux, ni les bailleurs, ni la population, ni les habitants des Poètes ne se sont opposés à cette solution radicale.

Le projet de recomposition du quartier conserve les tours construites en première phase, prévoit deux axes de circulation perpendiculaires branchés sur la voirie riveraine, réserve un vaste espace libre et planté au centre du projet, insère des constructions à vocation économique et réorganise les équipements collectifs, notamment le groupe scolaire qui est fractionné. La création d'un maillage viaire, d'un espace vert de bonne taille et l'organisation du stationnement au sol sont des apports décisifs du projet.

LES POETES

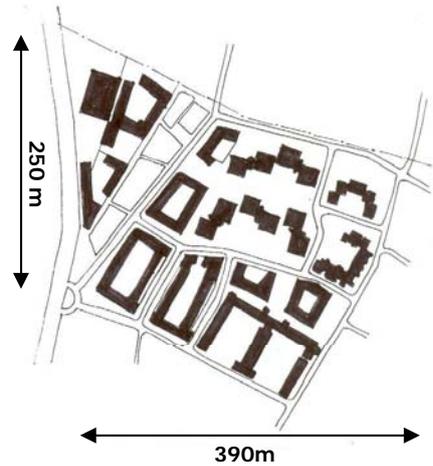
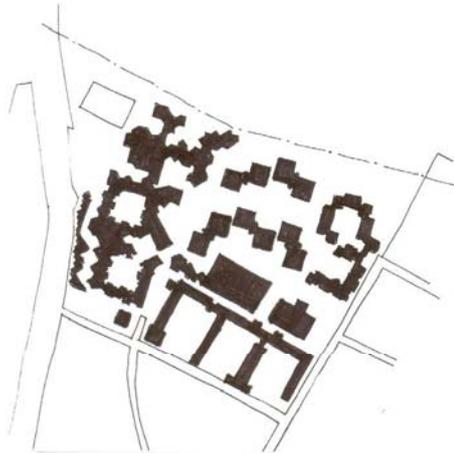
9,6 hectares

ETAT EXISTANT

ETAT PROJETE

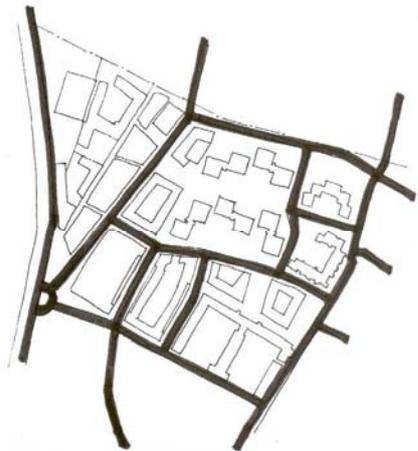
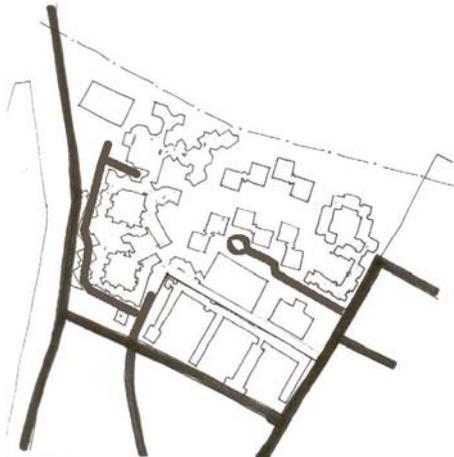
LE BATI

Ordonné et réparti sur l'ensemble du terrain, le bâti apporte une meilleure lisibilité au quartier.



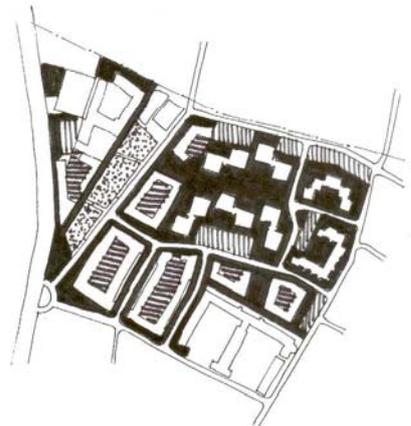
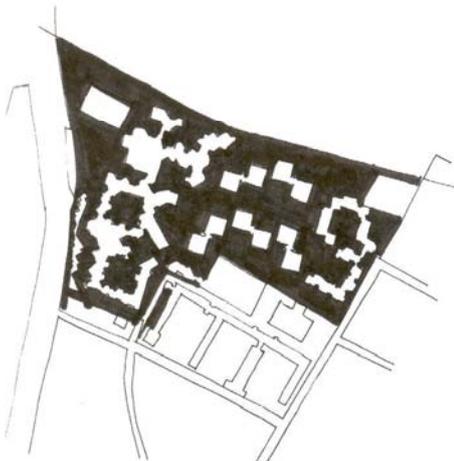
LE RESEAU VIAIRE

Le projet de maillage irrigue le terrain en découpant des îlots dont l'échelle est homogène avec celle du réseau viaire de la ville.



L'ESPACE LIBRE

Réduit, fractionné mais hiérarchisé l'espace libre se décompose en plusieurs types d'usages et comprend un mail planté



Echelle approximative :

100m

D'autres exemples de quartiers rénovés

D'autres sites de quartiers sociaux ayant fait l'objet de réalisations ou de projets de déconstruction / reconstruction ont été analysés sans que des études de cas aient été formalisées. On en trouvera ici leurs caractéristiques principales.

- La Caravelle à Villeneuve-la-Garenne (92)

Cet ensemble relativement étendu (10 hectares, 1650 logements) à l'architecture imposante et rigoureuse (Dubuisson architecte, 1962) a été remodelé dans le cadre de la Politique de la Ville, à partir de 1993. L'architecte Roland Castro, qui voulait en faire un manifeste, a réorganisé le quartier autour d'un mail piétonnier raccordé à deux grandes voies urbaines. La percée de ce mail a nécessité quelques démolitions qui ont été compensées, en nombre de logements, par la construction de petits bâtiments perpendiculaires aux barres. Ces nouveaux bâtiments créent des espaces plus intimes le long du mail qui dessert un nouvel équipement socioculturel. Les barres les plus longues (400 mètres) ont été fractionnées.

Cette réalisation, qui s'accompagne d'un traitement sobre et de grande qualité de l'espace public et du végétal, montre que des démolitions « homéopathiques » et justifiées par l'amélioration de la lisibilité du plan de masse renforcent la qualité du projet. Les démolitions modestes et les bâtiments ajoutés épousent l'architecture du concepteur de la cité sans la dénaturer. Le nouvel ensemble présente une grande homogénéité.

Cet exemple, dont la mise en œuvre s'échelonne sur plus de dix ans (1996 – 2009) après trois années d'études, est intéressant par le souci apporté à mettre en place un mode gestion coordonnée permettant d'assurer un entretien de qualité des bâtiments et des espaces publics.

- Le Clos Saint-Lazare à Stains (93)

Très vaste étendue de constructions à usage de logements et d'équipements, le Clos Saint-Lazare a été construit dans les années 70 pour accueillir les habitants expulsés des quartiers rénovés de Paris. Il accueille 1/3 des habitants de la ville de Stains. Le projet de rénovation, ORU qui se poursuit sous la houlette de l'ANRU, consistait à réaliser des démolitions très ciblées et destinées à recréer un maillage viaire. D'autres destructions plus substantielles ont été demandées par l'ANRU, notamment pour améliorer la perméabilité de la façade sur l'axe très circulé qui borde le quartier (RD29).

Ce projet très ambitieux, dont la mise en œuvre s'inscrit sur le terrain depuis peu de temps, ne réduira pas les handicaps lourds du quartier malgré le processus de déconstruction / reconstruction. Le principal problème, surface très importante et monofonctionnelle, ne sera pas résolu. Les démolitions auront, cependant, un impact positif sur la perméabilité du quartier. Elles permettront d'organiser l'interface avec le futur aménagement du secteur des Tartres, à l'étude, qui comprend la construction d'un bâtiment destiné aux Archives Nationales.

Cependant, la qualité de certains logements détruits n'aura pas d'équivalent (parquets bois démolis, sols plastiques en construction neuve, par exemple).

Le Clos Saint-Lazare, toutefois, tournera toujours le dos à la magnifique cité-jardin de Stains, jouxtant le quartier, qui constitue un modèle d'organisation urbaine.

- Langevin et Lavoisier à Pierrefitte-sur-Seine (93)

Ces deux opérations des années 70, de taille modeste et situées en limite de Saint-Denis, sont constituées de tours de moyenne hauteur, construites en quinconce et se touchant par l'angle. La mise aux normes des logements, mais surtout les problèmes sociaux, très grande pauvreté, pourcentage très important de moins de vingt ans, forte délinquance..., ont contribué à inscrire ces deux ensembles dans les opérations relevant de la politique de la ville. Les deux programmes sont implantés de part et d'autre d'un pôle d'équipements actuellement en cours de restructuration.

Le projet (en cours de réalisation) prévoit la démolition d'un bâtiment parmi les dix tours de l'opération Lavoisier et d'une tour sur les six de l'opération Langevin, ce qui permet d'assurer de meilleurs accès aux deux ensembles. En raison de la relative densité des deux groupes d'immeubles, les relogements sont assurés en diffus dans le tissu pierrefittois.

Ces interventions montrent, d'une part, que dans les cas rares où la densité est forte, le remodelage est utile, d'autre part, que la démolition d'un nombre restreint de bâtiments donne la possibilité de réorganiser très significativement l'espace public.

- Les Courtillières à Pantin (93)

Œuvre de l'architecte Emile Aillaud, livrée en 1959, le « Serpentin » de la cité des Courtillières est un long ruban sinueux de logements collectifs (635 logements) qui entoure un vaste espace libre et planté de 4 hectares. Cette opération est une des dernières conçue par Aillaud qui n'ait pas encore fait l'objet d'une réhabilitation. La restructuration de la Grande Borne à Grigny et celle de Chanteloup-les-Vignes sont contestées et contestables.

L'effet d'enfermement produit par le parti urbanistique est aggravé par les interventions d'urgence. Actuellement la cité, dans un état d'entretien catastrophique, est un repaire de trafics en tous genres : les caves ont été murées, les halls traversant fermés. Il a donc été décidé de rénover les logements, d'isoler le bâtiment et de l'ouvrir sur l'extérieur.

Le projet, confié à plusieurs équipes, consiste, d'une part, à revoir le schéma d'ensemble et, d'autre part, à requalifier le bâti. Le projet comprend plusieurs mesures qui ne respectent pas le parti architectural d'origine. Il s'agit notamment de la destruction de neuf cages d'escalier et de la remise en couleur des façades dont la polychromie subtile disparaîtrait au profit d'un revêtement de terre cuite rouge recouvrant l'isolation par l'extérieur.

Le ministère de la culture a été saisi d'une demande de classement qui a été déposée au moment où la convention avec l'ANRU a été signée. Une mission d'experts, diligentée par le ministère de la culture, propose des modifications importantes par rapport au projet accepté. Les travaux sont suspendus à l'exception du réaménagement intérieur des logements.

Le maire de Pantin déclare : « On a déjà fait beaucoup de concessions pour préserver le site... alors que cela aurait été plus facile de tout démolir ». Les habitants crient au scandale : « La contestation de ces travaux est le fait d'intellectuels parisiens qui ne vivent pas dans des conditions dégradées mais très à l'aise dans les quartiers protégés de la capitale »¹².

¹² - D. Mangematin habitant de la cité depuis sa construction en 1959 dans le courrier des lecteurs du Moniteur des TP du 26/10/2007

Le premier problème posé par ce conflit est celui du manque d'entretien apporté au bâti depuis sa construction, en 1959, alors que le Serpentin est considéré depuis cette période comme une œuvre majeure.

Le second problème est celui des conditions de vie des habitants, qui souhaitent rester dans la cité à laquelle ils sont très attachés et qui subissent la vétusté des locaux et l'insécurité due à la délinquance.

Le troisième problème réside dans le fait que la problématique du patrimoine architectural social n'est pas prise en compte en amont du processus de rénovation. Cette intégration est contradictoire avec la doctrine de l'ANRU qui consiste à démolir pour faire image.

- Les Bleuets à Créteil (94)

Opération de grande qualité signée par l'architecte Bossard, les Bleuets est un quartier de 600 logements où les habitants se plaisent et qui pose peu de problèmes de gestion. La mise aux normes et une campagne d'entretien lourd ont été l'occasion d'une demande de subvention à l'ANRU. La commission d'attribution a demandé un remodelage de l'ensemble et suscité une proposition de réaménagement importante qui a rencontré l'hostilité des habitants.

Cette opération, très connue des milieux professionnels, fait partie des réussites des années 70. Elle a bien vieilli et la satisfaction des habitants, qui de plus ne se sentent pas enfermés dans leur cité, aurait du éviter la polémique créée par la décision de l'ANRU. Son caractère patrimonial, cependant, est plus difficile à défendre que celui des réalisations très médiatisées comme celles d'Aillaud.

Le compromis finalement adopté a consisté à ne programmer qu'une seule ouverture supplémentaire, dans le but d'améliorer les accès, ce qui réduit l'ampleur des démolitions. Cette passe d'armes est symptomatique de la généralisation d'un processus, la démolition systématique, alors que la réorganisation du plan masse ne semblait pas justifiée.

Le conflit fait aussi apparaître un autre problème. Certaines opérations sont présentées à l'ANRU par les communes dont le patrimoine social est important. Les budgets de ces communes ne suffisent plus à faire face aux coûts de gestion et d'entretien. Elles cherchent des guichets alors que ces opérations relèvent de l'entretien. Le système du guichet unique a ses avantages et ses limites.

2- Le choix de démolir

Pour les élus de Drancy, l'objectif du dossier ANRU était précisément la démolition d'une partie du patrimoine social de la commune : changer le type d'habitat pour changer la sociologie ; construire du « pavillon-jardin » ou du « pavillon cossu » comme mot d'ordre.

Aux Ulis, le choix de la démolition / reconstruction des bâtiments bordant la nouvelle place centrale n'est sans doute pas étranger au mode de financement, mais permet aussi de remplacer des locaux d'équipements obsolètes par des logements. Les démolitions sont utiles au remodelage du cœur de ville et sont le support d'un projet ambitieux.

A Pierrefitte, le concepteur du Projet de Renouveau Urbain des Poètes, François Daune, nous explique que sa première proposition consistait à réhabiliter une partie des deux programmes les plus dégradés, mais les plus intéressants au plan de l'architecture. C'est l'ANRU qui a fortement conseillé d'étudier une variante comprenant la démolition totale de ces bâtiments pour un coût plus élevé et signé la convention sur la base de la seconde solution. La population, concertée, avait aussi fait le choix de la seconde solution.

La proportion de bâtiments démolis (15% en moyenne selon l'ANRU) varie fortement d'une opération à l'autre. Les critères objectifs concernent généralement la qualité technique des constructions, la taille des logements, l'accessibilité pour les personnes handicapées et à mobilité réduite, l'impossibilité à améliorer l'isolation phonique... mais d'autres facteurs subjectifs interviennent.

Pour l'Etat, c'est un signal fort de changement. Pour les élus locaux, la démolition de bâtiments emblématiques du mal-être et de l'insécurité d'une partie de la population est généralement positive au plan électoral car elle permet de proposer :

- une maison individuelle avec ses attributs, le jardin privé, le garage au sol,
- un logement neuf, plus confortable et en bon état,
- la possibilité d'accéder à la propriété,
- un logement sécurisé, « résidentielisé »...

La proposition de nouvelles formes de logement est reçue par les habitants comme la promesse d'une moins forte densité, alors que la densité à l'hectare des grands ensembles est particulièrement faible. La confusion entre forme urbaine et densité est aussi répandue chez les élus locaux que chez les habitants, soigneusement entretenue dans certains cas. Dans tous les cas, les habitants sont très attachés à la maison individuelle, plébiscitée dans tous les sondages, et l'espoir d'y accéder est aussi fort que l'attachement au quartier.

Il y a finalement une certaine convergence entre le discours de l'Etat, celui des décideurs locaux et parfois celui des habitants, qui peut être imposée aux équipes de maîtrise d'œuvre, malgré leur expertise et leurs propositions. La population qui réside dans les immeubles promis à la démolition s'oppose parfois à la décision mais peut aussi l'applaudir : « Chaque fois que nous avons pris une décision de démolition, elle reposait sur un taux d'adhésion de 75 à 80% des gens qui habitaient dans ces bâtiments et qui disaient : on n'en peut plus ».¹³

¹³ - Gilles Poux, maire de La Courneuve, interviewé par la revue Urbanisme – février 2007.

3- Le paysage urbain et les projets de rénovation

La ville du XXI^e siècle hérite d'un découpage façonné par l'histoire et notamment par celle des trente glorieuses où l'urbanisation a conquis la plus grande partie des espaces libres autour des grandes villes. Les grandes emprises de terrains agricoles ou de friches industrielles, qui ont été achetées pour construire des ensembles de logements collectifs, sont encore actuellement les terrains d'assiette des quartiers sociaux.

Parfois après de nombreux transferts de propriété, les bailleurs sociaux ont la charge de l'entretien de surfaces très étendues, peu denses, mais ne comportant plus de réserves foncières à la périphérie. Dans la plupart des cas, le projet de rénovation urbaine consiste à transformer l'espace à l'intérieur des limites de propriété du bailleur, à charge pour les collectivités d'assurer le lien entre les quartiers et de faciliter le désenclavement.

Cette procédure, dépendante de la coopération des différents acteurs et des opportunités foncières, ne préjuge pas d'une réflexion globale sur la ville, encore moins sur l'agglomération. Le guichet unique de l'ANRU, toutefois, devrait améliorer la transversalité des projets et susciter des démarches plus ambitieuses.

Dans le cas de Drancy, les différents sites qui font l'objet du dossier ANRU semblent avoir été pris en compte isolément sans que la globalité du territoire communal ait fait l'objet d'un projet. Des propositions avaient été formulées dans le cadre du PADD, notamment pour assurer les articulations entre les quartiers, sans retenir l'adhésion du maire.

A Pierrefitte, le quartier des Poètes est situé en limite communale et coupé du centre ville par le fort trafic de la RN1. Le projet, toutefois, cherche à améliorer les perméabilités avec le tissu environnant. Le déplacement des services vers l'artère qui borde le quartier constitue une tentative pour créer un pôle secondaire, sorte d'agrafe sur le quartier voisin, qui ne pouvait pas se développer dans un ensemble enclavé. Les études préalables aux documents d'urbanisme, lancées après les projets, ont relayé l'effort d'ouverture par les modes doux.

Le projet des Ulis concerne la partie stratégique du secteur résidentiel de la ville, mais s'étend largement autour de l'hyper centre et s'attaque simultanément à plusieurs quartiers. Cependant, si le projet traite la traversée du secteur résidentiel et donne à voir un cœur de ville, il en change peu les abords et les entrées, dont l'image pénalise la commune. La ville des Ulis, toutefois, a surtout su tirer parti d'une réflexion globale, menée antérieurement et qui a été rendue possible par la tradition d'études de la commune. Elle bénéficie, de plus, de nombreux atouts, notamment de réserves de terrain et de finances communales en bonne santé grâce à la zone de Courtabœuf.

La nouvelle vision de l'action publique, l'intercommunalité et la loi SRU sont encore récentes. Les outils manquent souvent et ceux qui existent ne sont pas sollicités. Le PLU, notamment, qui est une démarche de projet concrétisée par le PADD, n'est pas toujours compris comme un exercice de prospective à l'échelle de la ville. Le SCOT, qui est l'échelle des grands équipements et des projets de transports, n'a pas toujours l'ambition nécessaire pour susciter une réelle réorganisation du territoire communautaire.

Il n'est pas sûr que les projets de rénovation urbaine puissent jouer un rôle dans la lutte contre la ségrégation sociale et spatiale, si la ville ou l'intercommunalité n'a pas engagé de longue date une réflexion prospective sur l'organisation de son territoire.

4- La forme urbaine et la restructuration des quartiers

Les trois quartiers observés au titre des études de cas présentent des morphologies diverses : grand maillage, quartier sur dalle, conception atypique des années 80. La recomposition de ces quartiers utilise des moyens différents pour atteindre des objectifs semblables : changement de la volumétrie des constructions, reprise de la trame viaire, amélioration des accès, recomposition de l'espace public, création ou soutien au développement d'un centre urbain principal ou secondaire.

Les projets de rénovation urbaine de Drancy et de Pierrefitte utilisent le vocabulaire commun à de nombreux sites de quartiers sociaux en mutation. Les tours et les barres cèdent la place à l'habitat individuel en bande et aux petits collectifs bas organisés en îlots fermés, construits à l'alignement. Le changement d'échelle du maillage qui dessine ces îlots facilite la multiplication des accès au quartier. Le réseau de voirie est complété par la création de voies secondaires desservant les immeubles et donnant au quartier une plus grande perméabilité automobile.

Le projet de rénovation du centre des Ulis, en raison de la proportion importante de constructions sur dalle, ne sollicite pas les mêmes moyens pour faire évoluer la morphologie. La reconstruction se fait en partie sous forme d'immeubles de plusieurs niveaux, implantés en fonction du projet global de remodelage de la dalle.

Le projet des Ulis a en commun avec celui de Pierrefitte la création d'espaces libres ou plantés de bonne taille, apportant une respiration, une meilleure lisibilité et un espace de représentation du quartier : place centrale dans le cas des Ulis, mail planté dans le cas de Pierrefitte. Le projet de Drancy quadrille la quasi totalité de la cité Gaston Roulaud en îlots urbains, enfermant l'espace libre à l'arrière des constructions de façon à le privatiser.

Les fonctions centrales, à l'échelle du quartier à Drancy et à Pierrefitte, à l'échelle de la ville aux Ulis, sont réinterprétées de façon spécifique en fonction du contexte. A Drancy, les équipements et les services, qui sont implantés dans l'autre partie du quartier, ne font pas l'objet d'interventions. A Pierrefitte, les commerces et les services sont déplacés dans l'objectif de les faire mieux vivre le long de la voie d'accès et en charnière avec le quartier voisin. Aux Ulis, les équipements de centre ville restent autour de la place créée mais leurs accès sont améliorés.

Dans deux cas sur trois, avec mesure à Pierrefitte et de façon systématique à Drancy, le recours à l'îlot fermé et aux constructions pavillonnaires prolonge en partie la volumétrie du tissu urbain de l'ensemble de la ville. Le dispositif ajoute à l'habitat individuel isolé de l'habitat individuel en bande, complète les petits collectifs existants par d'autres petits collectifs. Cette réponse aux souhaits de la population, qui plébiscite dans tous les sondages l'habitat individuel, engendre la monotonie à l'intérieur du quartier et à l'échelle de la ville.

La généralisation du même modèle d'îlot suscite la critique qu'on peut faire à tout tissu pavillonnaire : perte de lisibilité en raison de la répétitivité des constructions, qui sera encore plus grande dans les projets de rénovation urbaine que dans le tissu traditionnel. La disparition de bâtiments hauts constitue une perte de repères. La disparition d'un espace public de grande taille, à Drancy, est une lourde perte pour le quartier comme pour l'ensemble de la ville qui n'en compte qu'un seul de bonne taille.

5- La forme architecturale et la qualité des nouveaux logements

La création d'îlots de maisons individuelles au pied des tours réhabilitées pose la question de la juxtaposition de constructions d'échelles très différentes. Si on peut se réjouir de la diversité retrouvée, on peut aussi regretter le manque de transitions et la brutalité du contraste. Les nouveaux logements, par ailleurs, s'inscrivent dans un gabarit uniforme où chaque construction risque d'être peu différenciée pour des raisons d'économie. Plus généralement, on peut critiquer le recours systématique au même type d'habitat intermédiaire dans les opérations de déconstruction / reconstruction, quelles que soient les caractéristiques du quartier rénové.

L'augmentation des standards de qualité des logements produit deux types d'effets. D'une part, les nouveaux logements seront mieux insonorisés, mieux isolés au plan thermique, dotés de systèmes de chauffage économisant l'énergie et moins polluant ... D'autre part, l'amélioration de la qualité ne va pas sans augmentation des coûts et un des moyens de contrôler la dépense consiste à réduire les surfaces. Cette réduction est aussi considérée comme nécessaire parce que l'emprise au sol doit aussi maîtrisée pour que l'habitat collectif puisse faire place au pavillonnaire sans perte très importante de logements.

Le programme LQCM avait montré, à la fois, que le recours à la diminution des surfaces est une tentation forte mais que le gain financier n'est pas toujours au rendez-vous. Au plan du confort des logements, la surface est considérée par la plupart des habitants comme un des premiers critères de qualité¹⁴. Par ailleurs, la rationalisation de l'organisation des logements conduit à supprimer les couloirs et à réduire les entrées, qui sont aussi des lieux de vie et des tampons phoniques, ce qui diminue l'habitabilité des logements. Dans le pire des cas, ce sont les placards et rangements qui disparaissent, ce qui force les occupants à acheter du mobilier. Ce mobilier réduira encore plus l'espace disponible.

Au plan des matériaux, l'augmentation du coût des matières premières, le manque de compétences techniques et de savoir faire font la une des journaux professionnels depuis plusieurs années. Les conséquences de l'envolée des prix de construction sont la diminution des prestations intérieures : sols plastiques à la place des parquets, cloisons légères, plus faciles à monter et moins chères, au lieu de carreaux de plâtre plus isolant phoniquement.

Les tours et les barres démolies sont remplacées dans la plupart des projets par des logements dont la typologie est considérée comme attractive et destinée à faire venir une population diversifiée dans les secteurs en déshérence : chaque famille bénéficiera d'un garage et d'un jardin privatif dans l'habitat individuel groupé, d'une terrasse dans les petits collectifs. C'est le pari des secteurs reconstruits sous forme de maisons de ville.

Ce pari, pour être tenu cependant, doit s'accompagner de toute une série de mesures en termes d'accessibilité et d'une offre de services de proximité. Les ensembles de logements sociaux, en effet, ont souvent été construits sur des terrains peu chers parce qu'ils étaient éloignés des services urbains. Les pôles secondaires de ces quartiers ont du mal à vivre. Le tissu conjonctif qui les a progressivement entourés est généralement de type pavillonnaire et monofonctionnel. Le confort des logements n'est qu'un des critères de l'attractivité du quartier.

¹⁴- « Evolution du concept de qualité d'usage dans les opérations expérimentales de logement » ARCH'URBA pour le PUCA, 1999

Si le dispositif est en place à Pierrefitte (tramway sur la RN1, regroupement du pôle de service avec les commerces existants), dans de nombreux cas les futurs habitants devront être fortement motorisés, ce qui n'est bon ni pour leur budget, ni pour la qualité de l'air. La forme architecturale répond aux attentes mais ne suffit pas à améliorer les conditions de vie.

6- Le parcellaire et les montages opérationnels

On note, à propos des trois études de cas, le rôle de l'absence de trame urbaine qui a permis de construire à Drancy des barres très longues et de créer des formes bâties atypiques, aux Ullis et à Pierrefitte, sur des parcellaires agricoles de grande taille. Ces volumes compacts ne peuvent évoluer qu'au prix de transformations lourdes.

Le jeu de la démolition/ reconstruction a de tout temps été le mode d'évolution de la ville. Il était généralement bien accepté et peu traumatisant pour la forme urbaine. Au coup par coup, parcelle par parcelle, bâtiment par bâtiment, les mutations urbaines ont fait évoluer progressivement la forme de la ville au cours des siècles.

Les ensembles récents ne suivent pas cette logique d'évolution. L'échelle de conception, comme l'échelle de construction ne sont plus les mêmes, ce qui implique que les problèmes engendrés par la démolition sont beaucoup plus difficiles à traiter.

Les ZUP, en effet, destinées à créer de grands nombres de logements sur des surfaces de terrains très vastes étaient fréquemment implantées à l'extérieur des tissus urbains, sur du terrain agricole composé de grandes parcelles. Ces montages, cependant, ont permis l'expérimentation de la construction de masse, les premières tentatives d'industrialisation du bâtiment et la standardisation des logements.

Les ZAC, par contre, ont vu le jour dans toutes sortes de situations urbaines et notamment dans des tissus périurbains déjà constitués. Les méthodes mises en place, industrialisation, standardisation, contrainte du chemin de grue... se heurtaient à une structure foncière plus complexe, d'échelle plus petite et impliquaient la nécessité de supprimer le parcellaire. La recherche de liberté de conception a conduit à mettre en place des outils juridiques (expropriation...) et de gestion (SEM...) permettant l'élaboration de nouvelles formes urbaines.

Dans le système traditionnel d'évolution, le parcellaire urbain donnait sa forme à la ville et permettait son évolution par démolition/ reconstructions ponctuelles. Le processus ne changeait ni la trame ni le rythme de la ville. A l'inverse, la ZAC est un mode d'appropriation du sol qui permet de se libérer du parcellaire antérieur, urbain ou agricole, mais aussi de s'affranchir de la trame urbaine. La trame de contraintes de la ville est désormais créée par l'assainissement et les réseaux et non plus par le parcellaire.

Le problème des ensembles de logements sociaux, en particulier construits sous forme de ZAC, est essentiellement celui du changement d'échelle, concernant les démolitions comme les reconstructions : rupture de trame et de continuité urbaine et faible capacité des terrains à muter en l'absence de parcellaire.

De plus, il n'est pas rare que la mémoire des montages financiers de la création soit perdue : en l'absence de certitudes sur l'appartenance des terrains, l'entretien des espaces publics sera réalisé au mieux par la commune, mais souvent de façon minimale.

III- Les problématiques connexes à celle de la forme urbaine

1- Le désenclavement et les transports collectifs

On sait depuis longtemps que la majorité des quartiers relevant de la politique de la ville souffre à l'origine d'une situation d'enclavement : éloignement des pôles urbains, enfermement par les axes lourds constituant des coupures urbaines, faible nombre d'entrées dans le quartier, conception introvertie du réseau viaire... Le changement de méthode apporté antérieurement par les Grands Projets de Ville et les Grands Projets Urbains a consisté à mieux prendre en compte cette situation en intervenant dans certains cas sur les infrastructures routières. Les trois cas de rénovation urbaine observés proposent une modification du réseau viaire interne, soit en améliorant la capillarité à partir des grands axes, à Pierrefitte et à Drancy, soit en créant un espace de représentation de bonne taille, interface entre quartier et transit, aux Ulis.

Dans certains cas, la situation géographique ou le relief rendent les actions sur les infrastructures impossibles ou inopérantes. C'est donc par l'offre de transports collectifs, qui s'adresse de plus à la population non motorisée, que la brèche peut être ouverte. Dans nos trois exemples, la desserte en transports est bonne à Drancy (autobus à proximité immédiate, tramway à quelques centaines de mètres), va être significativement améliorée à Pierrefitte grâce à la mise en œuvre à court terme d'un transport en site propre sur la RN1, mais reste insuffisante aux Ulis.

Par rapport à la forme urbaine et architecturale, la présence d'un transport collectif de bonne capacité, de type TCSP, peut produire deux effets. D'une part, la ligne de transport permet de structurer le quartier, de créer une « colonne vertébrale » qui rend lisible le quartier, de soutenir l'animation et la sécurité en favorisant le maintien du commerce de proximité... D'autre part, c'est l'occasion de requalifier l'espace public, voire de le reconquérir lorsqu'il est confisqué par des usages privés comme à Pierrefitte, d'organiser le stationnement comme à Drancy et de créer un lien entre les différentes parties de la ville, comme ce pourrait être le cas aux Ulis.

Nous avons pu vérifier à l'occasion de divers travaux de recherche¹⁵ à quel point la possibilité de sortir facilement du quartier est un terrain d'apprentissage et un facteur de structuration pour les jeunes. Un effort important a été réalisé depuis le rapport du CNT de 1991 qui dénonçait les liens entre « Transport et exclusion ». Cependant plusieurs maires de communes qui ont été le théâtre d'émeutes en 2005 signalent l'absence ou la faiblesse de l'offre en transports collectifs.¹⁶

En termes de changement d'image, l'apport du transport collectif est multiple : il stimule le retraitement de la voirie et de l'espace public et aide à la recomposition du quartier ; il en améliore l'attractivité auprès des couches moyennes, attendues dans les logements en accession à la propriété. C'est un moyen d'anticiper sur le renchérissement du coût de l'énergie. Enfin, la construction des infrastructures de transport crée des emplois au même titre que la démolition.

¹⁵- « Les jeunes des quartiers en difficulté et le risque automobile » ARCH'URBA pour le CNRS PIRville et la Fondation MAIF - 1996

¹⁶- « Politiques envers les quartiers en difficulté, bilan et perspectives » rapport de la mission sénatoriale, rapporteur M. Pierre André – août 2007

2- Le patrimoine architectural social

Comme toute action expérimentale, le laboratoire qu'a constitué le logement social pendant les 30 glorieuses a produit le pire, mais aussi le meilleur. La conjoncture économique dynamique, les disponibilités foncières et les coûts modérés de terrain et de matériaux formaient un contexte favorable à la construction de logements grands et comportant des prestations de qualité : terrasses, celliers, accès privatifs...

Dans le cadre de la « politique des modèles », certains concepteurs ont sacrifié le bon sens à l'innovation et le confort de l'habitant à la doctrine. Cependant, le même cadre a vu naître les premières réalisations de ce qu'on nomme actuellement « l'habitat intermédiaire », maisons de ville et petits collectifs bas, produit des systèmes constructifs qui représentaient des économies sans réduire la qualité et apporté des solutions techniques au problème de la flexibilité des logements. Certaines de ces réalisations sont exemplaires, d'autres sont intéressantes au titre du témoignage des recherches architecturales d'une époque.

Parmi les projets déposés à l'ANRU, trois de ces ensembles à valeur patrimoniale ont suscité une polémique : les Bleuets à Créteil, le quartier des Poètes à Pierrefitte et les Courtilières à Pantin. La différence importante entre la cité des Bleuets et les deux autres cités réside dans l'avis des habitants : les habitants des Bleuets sont satisfaits de leurs logements et se battent contre les démolitions, alors que dans les deux autres cas les habitants acceptent le projet qui consiste à détruire une partie des bâtiments existants. A Pierrefitte, la démolition totale des deux ensembles Brassens et Desnos représente une attente forte de la population. A Pantin, les habitants sont attachés à leurs logements et ne souhaitent pas leur destruction totale, mais demandent une amélioration de leurs conditions de vie¹⁷.

Les logements de la cité des Bleuets sont dans un bon état d'entretien et bénéficient de prestations intérieures d'une grande qualité. Les logements des Courtilières ont besoin d'être entretenus et mis aux normes. Les logements du quartier des Poètes sont en très mauvais état, souffrent de lourdes malfaçons et d'une conception interne plus que discutable.

Plus que l'état des logements, c'est l'organisation du quartier qui est mise en cause et sa capacité à créer l'insécurité en protégeant les trafics, en se prêtant à la prise de pouvoir de bandes sur les espaces extérieurs, en favorisant les cambriolages par les terrasses, en rendant l'action de la police impossible en raison de la complexité des circulations internes aux bâtiments....

Les opérations Brassens et Desnos du quartier des Poètes sont indéfendables, malgré leur courte vie et le gaspillage de deniers publics que représente la destruction de bâtiments qui ne sont pas encore amortis. Il semble que la première qualité d'un habitat est d'être confortable et de présenter les qualités techniques qui assurent ce confort et sa pérennité dans le temps. A-t-on le droit de faire vivre les habitants dans des locaux mal éclairés, mal ventilés et objets d'infiltrations, aux motifs qu'ils appartiennent à un monument historique ?

Pour les deux autres opérations, ce sont les modalités de la transformation qui posent question. Il semble que la scène médiatique, qui est le lieu d'affrontement de la polémique autour des Courtilières, fasse oublier que les conflits portent essentiellement sur la destruction d'un centre commercial vide, de quelques cages d'escalier et sur la couleur du revêtement de façade des bâtiments qui sont conservés en majeure partie.

¹⁷ - « Le point de vue d'un habitant », D. Mangematin, courrier des lecteurs du Moniteur du BTP du 27/10/2007

3- Le pari de l'accession à la propriété

Dans le phasage des opérations observées, la construction des bâtiments destinés à l'accession à la propriété est généralement repoussée dans les dernières phases, sans doute de façon à ce que les candidats à la propriété bénéficient des avantages d'une rénovation bien avancée et d'un chantier terminé. L'Association Foncière Logement, chargée de ces programmes ne semble d'ailleurs pas toujours pressée d'intervenir.

S'il est logique de se mettre dans les meilleures conditions possibles pour réussir le pari de la mixité sociale, on peut cependant se demander quel effet auront, sur l'image du quartier, les emplacements vides des constructions destinées à l'accession, comment seront traitées ces friches pendant la période transitoire qui peut durer plusieurs années. Dans le projet de rénovation du quartier des Poètes, de plus, l'îlot rétrocédé à l'AFL se trouve à l'entrée principale du quartier, donnant plus d'acuité au problème.

Aux Ulis, les réserves foncières ménagées dans la partie résidentielle, pour absorber la croissance ultérieure de la ville, se sont transformées au fil des temps en lieux de non-droit. Leur aménagement sommaire en terrains de sport n'a pas suffi à les sécuriser, mais posera à l'inverse la question de leur utilisation si ces terrains ont été appropriés par une population qui ne veut pas en être privée.

D'une façon plus générale, la plupart des quartiers qui font l'objet de programmes de rénovation urbaine sont fortement stigmatisés, parfois sans raison objective. La transformation de la volumétrie des constructions, du système viaire et la requalification de l'espace public sont supposés effacer les connotations négatives bien ancrées dans la mémoire collective. On suppose que les démolitions auront raison de la stigmatisation.

Le contexte immobilier très tendu peut contribuer à ce que le pari soit gagné, si toutefois les prix de vente restent en dessous du marché. Les logements trouveront preneur mais risquent d'être acquis par une population dont les revenus sont faibles. On ne peut s'empêcher de rappeler que les problèmes immobiliers les plus aigus des sites de la politique de la ville sont ceux des copropriétés en difficulté.

Le fait que la plupart des ces logements en accession à la propriété sont des habitations individuelles évitera que l'insolvabilité d'un ménage ne pénalise un groupe de copropriétaires. Le problème cependant restera posé à la collectivité, en cas de perte d'emploi ou de maladie, concernant d'une part la prise en charge sociale du ménage en difficulté, mais aussi de l'entretien du logement. L'expérience récente de la crise américaine des « subprimes » a permis de constater qu'en plus de conséquences sociales le mécanisme hypothécaire a vidé des quartiers entiers de leurs habitants et créé de véritables friches urbaines.

Pour attirer les classes moyennes et surmonter la stigmatisation qui est attachée au lieu, l'effet d'image semble une condition nécessaire mais non suffisante. Il faudra aussi de bonnes écoles, une desserte en transports collectifs, des emplois à proximité, des commerces accessibles à pied... Ne devrait-on pas échanger la vocation des sites et construire de l'habitat à l'emplacement d'un équipement délocalisé ou d'une activité en déshérence, au lieu de construire de nouveaux logements à l'emplacement d'autres logements dégradés. Le projet des Ulis, qui va dans ce sens semble pertinent. C'est sans doute à une échelle plus large que ces permutations seraient les plus significatives.

4- Densifier ou dé-densifier ?

Les analyses de la FNAU ont montré globalement que la typologie de l'habitat a peu de rapports avec les densités bâties et avec le nombre de logements calculés à l'hectare. On sait que les densités des tissus haussmanniens, qui sont très valorisés au plan immobilier, sont très élevées. Les constructions datant du XIX^e siècle sont implantées dans des secteurs très urbains, très équipés, très entretenus et leur attractivité tient en grande partie à l'offre de commerces, de services et de transports collectifs à proximité immédiate. L'augmentation du coût de l'énergie accentuera le mécanisme.

L'empilement de logements mal insonorisés dans les tours et les barres est la cause de problèmes de voisinage, aggravés par les différences culturelles et ethniques des habitants et la proportion importante de moins de 20 ans. Puisqu'il faut mettre un mot sur la difficulté à vivre dans un tel environnement et trouver un bouc émissaire, la population invoque la densité. Par rapport au modèle de l'habitat individuel, qui est recherché par le plus grand nombre, l'habitat collectif est la cause de tous les maux.

Malgré leur forte différence au plan morphologique, le quartier des Poètes et la cité Gaston Roulaud présentent des niveaux de densité semblables. A Pierrefitte, on compte 94 logements et 313 habitants à l'hectare (3,3 personnes par ménage) ; à Drancy, 101 logements et 300 habitants environ à l'hectare (3 personnes par ménage¹⁸). Il y a confusion entre densité et emprise des bâtiments. La question est celle de la forme urbaine et de la typologie des logements. Il y a autant de modèles de densité que de quartiers à aménager.

Les grands espaces libres au pied des tours et des barres ne sont pas de lieux de convivialité. La vie urbaine y est diluée tant que ces espaces ne sont ni affectés, ni entretenus. Le jardin devient vide urbain et symbole d'insécurité. Cependant, la transformation de ces terrains en îlots haussmanniens, à forte emprise au sol, ne résoudra qu'une partie du problème si les commerces et services urbains n'existent pas à proximité.

A Drancy, la diminution du nombre de logements de la cité Salengro (12% concentrés sur Gaston Roulaud), sans apport de services supplémentaires et sans reconstitution d'un espace libre et planté ne va pas dans le sens d'une amélioration de la qualité urbaine.

Aux Ulis, il y a très peu de logements dans le cœur de ville qui est fortement occupé en raison du système de dalle. Le projet d'ouvrir l'espace public au niveau du sol et de construire des logements et des commerces, autour de cette place centrale, à proximité des services existants et d'un grand parc, a des chances d'attirer de nouveaux habitants.

A Pierrefitte, la nouvelle organisation du quartier ménage un mail planté de bonne taille qui borde les logements à construire. Malgré la typologie adoptée, îlots fermés, il y a restitution d'un espace commun et apport de plantations dans un secteur de la ville qui en manque. La diminution du nombre de logements (15%) correspond à un besoin.

La densité semble être un faux problème. D'une part, c'est grâce à la densité d'habitants que la desserte par les transports collectifs est possible et que les commerces et les services peuvent vivre. C'est donc la densité qui rend le quartier attractif. D'autre part, le choix de la forme urbaine (organisation du quartier, accès, desserte, espaces libres...) et le choix de la forme architecturale (orientation, taille des logements, terrasses, jardins privés...) ont peu de relations avec la densité réelle calculée à l'hectare. Enfin, les tendances de la démographie, vieillissement de la population, augmentation des familles monoparentales et des petits ménages, rendent « la ville des courtes distances », donc dense, nécessaire.

¹⁸ - extrapolation à partir de la population totale de l'ensemble Salengro : 1154 logts. pour 3540 hab.

IV- La démolition en question

1- Les acteurs et la décision de démolir

Emblématiques des quartiers sociaux, les tours et les barres cristallisent le rejet d'une certaine forme d'urbanisation, tant auprès des élus qu'auprès de la population. Une des conséquences attendues de la démolition consiste donc à supprimer les symboles du mal-être des quartiers sociaux, comme si changer leur image pouvait permettre d'atteindre les autres objectifs de sécurité, de mixité, de faible densité...

Des logiques d'acteurs contradictoires

La faible emprise au sol des constructions à remplacer donne le champ libre à de nombreux scénarios mettant d'autres formes à la place des tours et des barres. Le choix de la nouvelle organisation devra répondre à des critères relevant de plusieurs logiques et par exemple :

La logique de l'Etat

- Les critères des comités de sélection des dossiers, changer radicalement l'image...
- La demande des services déconcentrés de l'Etat, démolir, faire la « ville durable »...

Les logiques des collectivités

- Les attentes des élus locaux, assurer la sécurité, trouver l'adhésion des habitants...
- La recherche d'un rééquilibrage social de la population par l'arrivée de classes moyennes,
- Les préférences des services gestionnaires, possibilité de « résidentialiser »...

La logique de la maîtrise d'ouvrage

- L'intérêt patrimonial des bailleurs sociaux, coût d'entretien, acceptabilité sociale, solvabilité des ménages...
- Les contraintes de mise en œuvre, phasage, relogement, organisation de chantier...

La logique des habitants, la concertation

- La demande d'habitat individuel qui convient aux grandes familles
- La recherche de sécurité, en finir avec la délinquance, la pression exercée sur les femmes, le racket...

Le choix de la forme urbaine et architecturale consiste à élaborer une solution consensuelle, mais si possible en rupture avec le modèle antérieur.

Des convergences d'intérêt cependant

Les différents acteurs tombent d'accord sur la solution de la démolition d'une partie des logements lorsque la destruction règle plusieurs problèmes de nature différente.

Les élus locaux espèrent restaurer l'ordre public en supprimant le lieu des conflits. Les habitants ne supportent plus les conditions de vie dont ils rendent les logements responsables. Les bailleurs trouvent plus simple de démolir que de réhabiliter un patrimoine amorti depuis longtemps, difficile à améliorer et pour lequel les coûts de travaux sont moins bien aidés par l'ANRU. L'Etat, en plus des objectifs d'image, de mixité, a aussi la charge de la sécurité publique et trouve dans les relogements hors site un moyen de disperser les fauteurs de troubles.

Les logiques d'acteurs convergent pour désigner le bâtiment comme un bouc émissaire qui cristallise le consensus et emporte la décision : on désigne une cause apparente et on fait semblant de croire qu'en supprimant cette cause on se débarrassera des effets.

La multiplicité des décideurs ne favorise pas la complexité

Le maire et les bailleurs sont de droit les acteurs principaux des projets de restructuration de quartiers. Dans le cadre d'une communauté d'agglomération, situation de plus en plus fréquente, la politique communautaire de renouvellement urbain fait entrer d'autres interlocuteurs dans le groupe des décideurs. Chaque décision doit obtenir l'aval d'assemblées très nombreuses, parmi lesquelles les membres sont souvent absents et remplacés par d'autres qui n'ont pas la connaissance de la genèse de la démarche. Plus prosaïquement, le cycle de rotation des postes administratifs est parfois plus court que la durée d'élaboration des projets complexes. Il arrive aussi que les chefs de projets s'usent et cherchent la mutation.

En raison du nombre des acteurs et de leurs logiques divergentes, on comprend que les aspects touchant à la morphologie urbaine future ne soient pas toujours une priorité. Dans le quartier des Poètes à Pierrefitte, la multiplication des acteurs défendant les intérêts contradictoires a finalement trouvé un consensus sur le choix d'une solution radicale, sous la pression créée par la situation sociale très tendue.

Les solutions complexes et subtiles sont difficiles à communiquer à des comités de pilotage de plus de trente membres et dont la composition évolue en permanence. La démolition est simple à expliquer et trouve l'accord de l'ANRU. Les clefs de financement des aides de la politique de la ville sont alors des incitations d'autant plus fortes à la démolition qu'elles ont un caractère consensuel et donc décisionnel.

Des objectifs sous-jacents

Les objectifs peuvent être explicites ou sous-jacents. Par exemple pour l'Etat, il s'agit sans doute d'apporter un soutien aux entreprises de bâtiment et au lobby du BTP, qui sont à la fois un moteur de l'économie nationale et un secteur susceptible d'apporter des emplois peu qualifiés. Le bénéfice de ces emplois, cependant, n'est pas forcément acquis aux communes d'accueil des projets qui doivent adopter une démarche volontariste pour en avoir le profit.

Pour les décideurs locaux, la reconstitution de l'offre en nombre identique sur le territoire communal n'est pas chose facile. Le différentiel constaté dans de nombreux sites, cependant, pose la question de la volonté politique de reloger « 1 pour 1 ». Si les objectifs de sécurité sont mis en avant, les stratégies électoralistes ne sont pas absentes.

En effet, les relogements en urbanisation diffuse, pour éviter les poches de pauvreté, sont mal acceptés par la population des autres quartiers. La présence de nouveaux habitants issus de l'immigration est suspectée de dévaloriser les biens fonciers et immobiliers des riverains. Le rôle de la concertation qui aide à repousser ce type de solution de relogement est ambigu. Dé-densification et démolition semblent dans certains cas constituer un argumentaire permettant d'éloigner les habitants indésirables.

L'habitant n'est pas un cobaye

Contrairement à l'opinion qui les accuse de malveillance, architectes, urbanistes et gestionnaires du logement social ont toujours pensé faire le bonheur de l'humanité en choisissant des formes nouvelles et en prenant le risque de l'expérimentation. Dans ce domaine, les essais en laboratoire n'ont pas cours. Selon les cas, les habitants bénéficient d'un habitat remarquable qui, en raison du coût des opérations, ne sera pas reconduit, ou bien subissent les erreurs des concepteurs.

Les grands ensembles, trop étendus et souvent enclavés, les quartiers sur dalle illisibles, la perte de la rue... sont actuellement considérés comme des erreurs de l'histoire. Des réalisations plus récentes ont aussi fait l'objet de nombreuses critiques. De plus, comme c'est le cas dans les exemples des études de cas, ni les logements, ni l'organisation urbaine ne correspondent aux besoins de la population actuelle dont les caractéristiques ont évolué avec le temps. Jean-Michel Léger suggère, de plus, qu'à certaines sessions les lauréats du PAN (Plan Architecture Nouvelle) projetaient les logements qu'ils auraient voulu habiter¹⁹.

La place de Catalogne à Paris est connue pour les nuisances sonores de son patio entouré de bâtiments hauts qui créent un effet de résonance. Les locaux universitaires au centre d'Evry, qui cherchaient à recréer les rues étroites et tortueuses d'un village, sont longtemps restés vides en raison de l'impossibilité de les défendre de la délinquance. L'opération du boulevard de Crosne, à Louviers, qui comportait des coursives et des espaces de convivialité rencontre l'hostilité de la population actuelle qui craint pour sa sécurité.

On ne peut pas faire vivre les habitants dans un laboratoire si celui-ci prend l'eau, s'il est situé dans un secteur complètement isolé ou si son organisation favorise la délinquance. L'aménagement des quartiers, la construction de logements, le traitement de l'espace public ont pour objectif de créer un cadre de vie agréable pour leurs usagers. Si cet objectif n'est plus atteint, élus et habitants mettent en cause le logement indigne, quelle que soit sa valeur expérimentale, et la décision porte sur la démolition totale ou partielle. La réutilisation de tels bâtiments à d'autres usages pourrait d'ailleurs être envisagée.

Les programmes expérimentaux ont aussi donné lieu à un habitat de qualité, auquel les habitants sont attachés et que les bailleurs considèrent comme valant la peine d'être réhabilité. Dans ce cas, le consensus sur la démolition ne se fait pas.

Les dérives du guichet unique : entretien ou restructuration ?

En l'absence d'autres financements concernant la remise aux normes du logement social, il arrive que l'aide de l'ANRU soit sollicitée pour améliorer des opérations qui ont bien vieilli.²⁰ C'est vraisemblablement l'origine de la mutilation des Bleuets, opération de très grande qualité construite par l'architecte Bossard à Créteil.

Les destructions envisagées dans un premier temps ont été réduites et la convention signée. Cependant la transformation du quartier ne semble pas répondre aux attentes de la population. Il ne semble pas non plus que la modification des accès soit nécessaire en raison de la taille moyenne de l'opération.

¹⁹ - Léger, J.-M., Derniers domiciles connus, enquête sur les nouveaux logements 1970-1990, Créaphis, 1990.

²⁰ - Voir interview de Paul Louis Marty in Urbanisme hors série n° 30.

Ce type de dérive, démolition systématique sans utilité, est sans doute d'autant plus à craindre que le système de décision de l'ANRU est fortement centralisé. Les problématiques de terrain, ne sont pas toujours perçues par les technocrates, surtout lorsqu'ils sont loin. Dans ce cas, la décision locale est dépendante des contraintes du guichet unique. La rareté des financements spécifiques destinés aux actions plus légères de réhabilitation oriente les équipes vers un dispositif inadapté.

Un processus qui s'inverse

Que la destruction de bâtiments soit justifiée ou non, que l'ampleur des démolitions soit raisonnable ou excessive par rapport au fonctionnement du quartier, la tentation des concepteurs et des acteurs locaux est d'abord de considérer les aides possibles avant de s'interroger sur les besoins, les attentes et d'établir une programmation.

Ce sont donc des considérations d'ordre financier, mais aussi des choix politiques et notamment la valorisation/ dépréciation du patrimoine individuel des électeurs, qui sont les critères de la décision et qui constitueront ensuite le cadre de conception de la forme urbaine et architecturale.

Point n'est besoin d'un diagnostic pertinent, d'une programmation compétente, d'une organisation spatiale cohérente, d'une mise en volume respectant le site..., si on sait, en abordant l'étude, que son montage financier passe obligatoirement par le remodelage d'une partie du quartier, même si rien ne le justifie. La prospective urbaine est indissociable des orientations politiques de la collectivité qui la porte. Il est admis cependant que la démarche pertinente est l'approche transversale qui tend à faire la synthèse de données relevant de diverses thématiques.

Depuis 2004, les aides de l'ANRU sont consistantes si on accepte la figure obligée de la déconstruction / reconstruction. Les critères de décision provoquent un glissement : l'élaboration des projets urbains de rénovation des quartiers semble s'éloigner de plus en plus de la sphère technique. Les choix concernant la forme urbaine et architecturale semblent arrêtés de plus en plus en fonction des financements susceptibles de soutenir le jeu politique.

Utilité de la démolition, envisagée par rapport à la recomposition des quartiers des trois études de cas.

| | | Gaston Roulaud à Drancy | Le Cœur de ville aux Ulis | Les Poètes à Pierrefitte |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| LE SITE | L'enclavement par les caractéristiques du site | Sans objet | Sans objet | Sans effet sur la différence de niveau avec RN1 |
| | Fractionnement de la surface des quartiers très étendus et de volumétrie peu variée | Sans objet | Amélioration | Sans objet |
| | La monofonctionnalité du quartier | Sans effet | Amélioration | Effet à la marge |
| | La requalification des logements existants | Sans objet | Sans effet | Sans effet |
| LA MOBILITE | La multiplication des accès au quartier | Amélioration | Sans effet | Amélioration |
| | La desserte par les transports collectifs | Sans effet (bonne desserte) | Sans effet (pas de TCSP) | Sans effet (traité hors PRU) |
| | L'amélioration du réseau viaire interne | Amélioration | Sans effet | Amélioration |
| | Le développement des circulations douces | Perte de confort | Perte de confort du réseau sur dalle | Perte de liberté mais organisation |
| LES SERVICES | La conception des pôles de quartier ou de ville | Sans effet | Amélioration | Amélioration |
| | Amélioration des équipements collectifs | Sans effet | Perte de proximité des équipements | Amélioration : fractionnement, ré implantation |
| | L'espace public (espace libre et espace vert) | Perte importante et privatisation | Amélioration : création d'une place centrale | Amélioration : plus d'espace collectif planté |
| L'IMAGE | La forme architecturale produite | Perte de diversité | Amélioration de la diversité | Amélioration : simplification, clarification |
| | Le traitement des franges, articulation avec les quartiers voisins | Même échelle que les constructions voisines | Sans effet | Amélioration |
| | La perception du quartier | Perte de diversité, de l'effet d'entrée de ville | Amélioration de la lisibilité | Amélioration de la lisibilité |

2- L'utilité de la démolition

Quels sont les effets des démolitions sur les dysfonctionnements spécifiques des quartiers sociaux : taille des quartiers, situation d'enclavement, vocation monofonctionnelle ... ?
On trouvera ici quelques exemples.

Les caractéristiques géographiques du site

- La surface du quartier

D'une part, en raison de l'appartenance de terrains très étendus, et non parcellisés, à des bailleurs sociaux, les mutations sont difficilement envisageables. D'autre part, la faible vacance et les problèmes posés par le relogement d'une population importante rendent l'éventualité de réduire la surface du quartier improbable.

Dans le cas de la ZUP nord d'Amiens (27 000 habitants), le concepteur²¹ ne souhaitait pas démolir mais réhabiliter les barres qui ont finalement été partiellement détruites, sans effet sur le caractère monolithique du quartier.

- La monofonctionnalité du quartier

A Stains, concernant le Clos St Lazare et pour les mêmes raisons, ce rapport de surface n'a pas bougé. Les démolitions ont eu pour objectif de modifier la typologie de l'habitat, de briser l'effet de mur constitué par des barres très longues le long de l'avenue de Stalingrad (RD29) et d'apporter plus de perméabilité à l'ouest. Le remodelage n'a pas créé de fractionnement du quartier, par exemple par l'implantation d'un espace planté ou par une nouvelle vocation attribuée à un îlot. Il n'a pas prévu de locaux d'activités. Il n'a pas non plus amélioré l'interface avec la très belle Cité Jardin de Stains, mitoyenne, à laquelle le quartier tourne le dos.

- L'enclavement du site

De nombreux sites de quartiers sociaux sont enfermés par la coupure d'une ou plusieurs infrastructures lourdes. Les Tarterêts, à Corbeil-Essonnes, sont bornés par un quadrilatère formé par la Francilienne, la RN7, la voie ferrée et une gare de triage. Les démolitions n'ont pas d'effet sur l'amélioration de la perméabilité de telles coupures.

Concernant le quartier des Poètes à Pierrefitte, le bilan est mitigé. Cet ensemble est bordé par la RN1 et son talus très élevé, par une limite communale infranchissable en raison de la conception de la voirie et par un groupe scolaire qui l'enferme au sud. Pour deux des côtés, l'ouverture prévue ne repose pas sur la démolition mais sur deux paris : d'une part, la possibilité de reconstituer le réseau viaire en continuité de celui de Sarcelles, d'autre part, la création de bâtiments absorbant la différence de niveau le long de la RN1 et dont l'architecture valorise le quartier.

Une partie des démolitions a favorisé la perméabilité des deux autres façades. Elle a permis le renforcement des accès, sur le seul côté ouvert, par l'implantation des équipements collectifs et commerciaux. C'est surtout la réduction de l'emprise du groupe scolaire, grâce à la déconstruction / reconstruction, qui change la géométrie de l'entrée principale du quartier.

²¹- François Grether a du accepter la décision des élus : in « Régénérer les grands ensembles » sous la direction d'Ariella Masbounji, 2005 – Editions de la Villette.

Les déplacements et le réseau viaire

- La desserte par les transports collectifs

Ce problème reste largement insuffisamment traité, comme le notent les maires interrogés dans le cadre de la mission du Sénat²², et concerne autant la création de nouvelles liaisons que la qualité du service, s'il existe, fréquences et amplitude.

Les transports collectifs constituent un préalable incontournable à toute évolution. Les infrastructures routières existent, l'espace entre les tours et les barres est généralement surdimensionné. Les démolitions massives ne sont pas utiles dans ce domaine, sauf à la marge, à remodeler l'espace public pour améliorer la visibilité et les rabattements sur les transports collectifs.

- La place de la voiture

S'il est d'usage de chercher à limiter la place de la voiture dans les villes pour réduire les pollutions et les nuisances, il est nécessaire, au contraire, d'ouvrir les quartiers aux déplacements motorisés en raison du manque de transports collectifs, parce qu'il est moins cher de se déplacer en voiture pour une famille nombreuse, parce que c'est nécessaire pour soutenir le commerce et les activités qu'il serait utile de développer...

A ce titre, certaines démolitions permettent un meilleur accès aux véhicules privés et professionnels. C'est le cas dans les projets du quartier des Poètes à Pierrefitte, de la cité Gaston Roulaud à Drancy, du Clos Saint Lazare à Stains et de beaucoup de sites où la piétonisation avait été considérée comme un élément de sécurité dans les années 70. Il est apparu depuis que la surprotection des enfants induit des effets pervers.

- Traitement des interfaces entre les réseaux viaires externes et internes

La création de nouvelles entrées dans les quartiers peu perméables passe souvent par des démolitions qui peuvent être partielles. C'est un moyen physique de « casser le ghetto » et de « banaliser » le quartier en multipliant ses accès. Le projet de la cité Gaston Roulaud aurait pu utiliser cette possibilité en découpant des fentes dans les barres.

A ce titre la démolition est utile mais peut concerner seulement une ou plusieurs travées dans une barre ou bien une tour parmi un ensemble de dix. Démolir ne signifie pas forcément une intervention de type « tabula rasa ». C'est le parti adopté dans la rénovation des ensembles Langevin et Lavoisier à Pierrefitte.

Dans le quartier de la Caravelle à Villeneuve la Garenne, la destruction de quelques travées dans des barres, qui pour certaines étaient longues de 400 mètres, a permis de procéder à une restructuration intéressante du quartier : des constructions additionnelles ont été implantées dans l'espace interstitiel permettant à la fois de reconstituer l'offre de logements et de refermer certains espaces.

Les joints de dilatation qui sont pratiqués dans les constructions longitudinales donnent la possibilité de les fractionner sans mettre en péril la stabilité de la travée voisine et celle du bâtiment.

²²- Gilbert Roger, maire de Bondy, in « Politiques envers les quartiers en difficulté, bilan et perspectives » rapport de la mission sénatoriale, rapporteur M. Pierre André – août 2007.

L'organisation interne des quartiers

- La conception et le positionnement des pôles de quartier

Il existe une contradiction entre le souhait de créer un point d'animation au centre du quartier et le nécessaire positionnement des commerces en limite de quartier et tournés vers l'extérieur. La démolition est parfois utile, comme à Pierrefitte dans le projet du quartier des Poètes pour réimplanter les commerces et services. Cependant, dans de nombreux projets, les rez-de-chaussée des immeubles, impossibles à louer, se prêtent assez bien à cet usage et leur transformation relève de la réhabilitation.

- La recomposition du réseau viaire interne

Très peu développé, à la fois pour des raisons de sécurité, de coût et de « doctrine moderne », le réseau viaire des grands ensembles est caractérisé par des schémas introvertis, des voies en cul-de-sac, des axes traités de façon autoroutière... Leur retraitement est incontournable tant pour des raisons de fonctionnement que dans l'esprit de redonner de la qualité à l'espace public. La recomposition du réseau viaire, facilitée dans la plupart des cas par la surface importante d'espaces libres, n'a pas systématiquement pour préalable des démolitions de grande envergure.

C'est notamment l'occasion de rétablir des continuités viaires, de créer un axe fort et des accès lisibles qui permettent au visiteur de ne plus craindre de s'aventurer dans le quartier. C'est aussi la condition de la diversification des usages. C'est le sens du projet des Ullis où la démolition de la piscine a permis d'engager la restructuration du cœur de ville et de son axe principal.

Dans le cas du projet des Bleuets à Créteil, la démolition partielle prévue pour améliorer les accès rencontre l'hostilité de la population qui n'en voit pas l'utilité et qui est très satisfaite de la qualité du bâti, de son environnement et de l'accessibilité au quartier.

- Le traitement des franges

Transformer la « réserve d'indiens » en un quartier de ville, c'est d'abord donner à voir à la population riveraine une façade urbaine et bien traitée. Il s'agit donc d'utiliser les réserves foncières, s'il en existe encore, pour éviter les friches, de réhabiliter les immeubles situés à la périphérie du quartier ou bien de recourir à la démolition si les constructions ne peuvent pas être mises aux normes.

Dans de nombreux cas (les Pyramides à Evry, le cœur de ville des Ullis), les décideurs locaux préfèrent engager la restructuration du quartier en commençant par son centre de façon à améliorer le quotidien des habitants. La requalification des infrastructures qui bordent le secteur de projet pose aussi le problème de la temporalité et de la coordination des actions, ce que le guichet unique de l'ANRU ne résout pas. Le retraitement de l'avenue de Stalingrad qui borde le Clos Saint-Lazare en est un exemple.

Le traitement des franges des quartiers ne semble pas lié en totalité aux possibilités de démolir. Il relève plutôt de la volonté politique ou de blocages techniques, mais aussi d'une mauvaise compréhension de ce qui fait image : comment apprécier le centre du quartier si on n'a pas envie d'y entrer ?

L'amélioration des logements

- la mise aux normes des logements

La démolition est parfois nécessaire lorsque les constructions sont vétustes et si les logements ne répondent plus aux besoins (opérations « Million » par exemple). Toutefois, en raison du contexte actuel, il est possible que la reconstruction se fasse sous forme de logements petits et de qualité médiocre, alors que certains logements construits dans les années 70 présentent des surfaces importantes et des prestations de qualité. La démolition comporte un risque de diminution de la surface des logements et de la qualité des matériaux.

- les formes architecturales produites

Comme dans le quartier des Poètes à Pierrefitte, dans le projet de la cité Gaston Roulaud à Drancy, mais aussi dans de nombreux autres projets, la forme de l'îlot fermé prédomine. Si le concept d'habitat intermédiaire présente l'intérêt de concilier économie de sol et prestations de qualité, l'organisation « post-haussmannienne » confisque l'espace public, engendre la monotonie et perd les repères visuels. Le projet de Drancy est symptomatique de ce déficit : les logements, organisés en îlots fermés se substituent à la totalité d'un espace vert très vaste et planté d'arbres de haute tige.

Cette forme d'îlot fermé peut être utilisée pour apporter une transition entre habitat pavillonnaire et collectif de grande hauteur, surtout si elle est accompagnée d'un large mail bordant les logements comme dans le projet du quartier des Poètes. L'utilisation systématique d'une forme architecturale, parce qu'elle permet la sécurisation et la privatisation des cœurs d'îlots et en décharge la commune de l'entretien, ne semble pas adaptable à tous les contextes.

En résumé, l'utilité du processus de déconstruction / reconstruction, dans l'objectif de faire évoluer la forme urbaine et architecturale de façon positive, n'est pas évidente :

- les démolitions n'ont pas d'effet sur les caractéristiques géographiques des sites,
- elles sont utiles pour compléter le réseau viaire mais ne justifient pas la « tabula rasa »,
- elles ne favorisent pas, ou peu, l'amélioration de l'offre en transports collectifs,
- elles n'ont pas d'effet sur le traitement des franges,
- elles sont un préalable à la destruction d'espaces libres et plantés,
- elles ouvrent la possibilité de généraliser le modèle de l'îlot fermé,
- concernant les logements, la réhabilitation est possible dans de nombreux cas.

La démolition représente un coût financier et social lourd pour un bénéfice incertain en termes de mixité sociale et l'apport de très faibles améliorations en termes de mixité fonctionnelle. Dans deux des exemples étudiés, il n'y a pas de prise en compte de la globalité de la ville en matière de recomposition : le terrain d'assiette est fixe, on remplace du logement par du logement aux normes, un centre commercial vétuste par un nouveau centre commercial.

On observe, à l'inverse, des effets pervers importants : perte possible de qualité urbaine et paysagère, perte d'espaces plantés et de diversité du bâti, des points de repère des constructions hautes. Le changement d'image est parfois limité à la hauteur des constructions, qui diminue, et à l'emprise au sol, qui augmente, sans amélioration notable du fonctionnement du quartier.

Toutefois, ces conclusions sont basées sur l'observation de quelques sites alors que la diversité des quartiers est très importante, et notamment en termes de surface. Pour cette raison, il n'est pas imaginable de modéliser des solutions par rapport à une typologie de cas. Le systématisme est impossible, en particulier, parce que certaines situations inacceptables ne peuvent se résoudre sans la démolition d'un habitat indigne. Seul un diagnostic solide, élaboré sur un secteur très élargi, peut apporter les éléments d'un projet de recomposition.

3- Echelle et territoire pertinents

Les concepteurs de certaines opérations s'efforcent de recomposer totalement le quartier par exemple : remplacer les logements vétustes par des locaux artisanaux ou des bureaux, construire les nouveaux logements à l'emplacement des équipements collectifs, implanter les nouveaux équipements collectifs en limite ou à l'extérieur du quartier de façon à effectuer un brassage de populations... Dans ce cas, la démolition des constructions obsolètes est utile.

Ces approches volontaristes, cependant, sont dépendantes de la situation foncière. Notamment, des disponibilités sont nécessaires pour assurer le relogement, définitif ou au titre d'une opération tiroir. En ce qui concerne les abords du quartier, il est parfois utile de disposer de terrain pour retraiter les franges à l'interface avec les quartiers voisins. Dans les périphéries des grandes villes, les territoires communaux sont souvent urbanisés en totalité et ne présentent pas toujours les opportunités nécessaires.

Il n'est pas certain, de plus, que la recomposition, même radicale, du quartier sur lui-même permette d'attirer des populations issues des classes moyennes. Si c'est le lieu qui est stigmatisé, c'est non seulement l'image qu'il faut changer mais aussi sa vocation et, par exemple de façon théorique, construire des logements sur une friche industrielle et transformer le grand ensemble en parc d'activités.

Ces transformations très lourdes ne sont imaginables qu'à l'échelle intercommunale. Mais elles sont aussi dépendantes du niveau de coopération qui s'est instauré au sein de la communauté, donc de l'ancienneté de la structure et de sa capacité à développer une réflexion prospective sur l'ensemble de son territoire.

Le comité d'évaluation de l'ANRU observe, à propos des relogements, que « les villes porteuses de projets d'agglomération, et non de projets communaux, affichent des ambitions plus élevées en matière de diversification de l'habitat et de mixité. Elles ont généralement négocié une répartition harmonieuse des logements sociaux à l'échelle intercommunale ».

Les Programmes Locaux de l'Habitat, théoriquement élaborés à l'échelle intercommunale considérée comme territoire pertinent, sont souvent réalisés par les communes et dans ce cas perdent une partie de leur intérêt.

La régénération de la Plaine Saint-Denis est un exemple de mutation spectaculaire à l'échelle d'un regroupement intercommunal. Les friches industrielles ont permis de résorber le logement social de fait et de développer des activités tertiaires sur les anciens terrains de l'industrie. La mise en place récente d'un OPAC intercommunal, cependant, montre que le changement d'échelle ne résout pas tous les problèmes et que les propriétés foncières des bailleurs sociaux figent encore le système.

L'échelle intercommunale, voire départementale, est, aussi et surtout, l'échelle pertinente pour aborder les problématiques de transport dont les quartiers sociaux sont très dépendants. Le désenclavement par les transports collectifs est moins consommateur de sol que la création de carrefours routiers et devient nécessaire en raison de l'augmentation probable du coût de l'énergie. Dans ce domaine, les Plans de Déplacement Urbain sont toujours élaborés à l'échelle intercommunale et déclinés ensuite à l'échelle locale.

Pour illustrer le problème de la diversification fonctionnelle des quartiers, le tableau ci-dessous montre qu'en Ile-de-France, près de la moitié des reconstructions de logements sociaux se font sur site, alors que sur 123 conventions signées par l'ANRU dans toute la France, la majorité des reconstructions de logements sociaux se font hors site. Ceci illustre la particularité de l'Ile-de-France qui subit une forte pression foncière et où l'intercommunalité est encore peu développée.

| Échelle | Nombre de conventions exploitées | Nombre total logements sociaux reconstruits | Reconstitution sur site | Reconstitution hors site / sur commune | Reconstitution hors commune |
|------------|----------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|
| Région IdF | 32 | 13 936 | 54% | 27% | 20% |
| Dép 77 | 2 | 1 178 | 78% | 22% | 0% |
| Dép 78 | 4 | 2 493 | 21% | 10% | 69% |
| Dép 91 | 4 | 816 | 37% | 52% | 11% |
| Dép 92 | 4 | 1 431 | 28% | 67% | 5% |
| Dép 93 | 8 | 4 153 | 80% | 15% | 5% |
| Dép 94 | 3 | 1 044 | 46% | 38% | 15% |
| Dép 95 | 7 | 2 821 | 58% | 30% | 12% |

Source : Base Aorif sur 32 conventions (sur 36 au total signées à ce jour en Ile-de-France) in rapport du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, De Nouvelles Perspectives Pour La Rénovation Urbaine, 2006, édité à La Documentation Française, 2007.

Le comité d'évaluation de l'ANRU souligne dans son rapport le décalage entre territoire d'actions et territoire « à traiter » et propose, notamment, d'engager « les moyens de réaliser une majorité des logements à reconstituer en dehors du territoire de la ZUS ou de la commune, sous l'égide des préfets et des établissements publics intercommunaux des départements les plus concernés, notamment ceux qui ont reçu les aides à la pierre, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble à l'échelle de l'agglomération. »

L'agglomération, dans son ensemble, serait alors le territoire pertinent pour l'élaboration et le pilotage des projets urbains mais les outils et les moyens du PNRU restent circonscrits aux quartiers qui deviennent une catégorie de l'action publique.

L'agglomération serait le territoire de compétence en matière d'aménagement, d'habitat, de développement économique et d'insertion professionnelle, d'intervention et de gestion des espaces publics et de transports alors que le quartier resterait le territoire pertinent pour l'animation, la concertation, les actions de prévention de la délinquance...

Le quartier devient porteur du sens politique mais encore faudrait-il mettre en cohérence les politiques sectorielles contrairement au décalage observé entre les périmètres des projets de rénovation urbaine qui s'affranchissent de ceux des ZUS mais aussi des ZEP, ces dernières débordant déjà des territoires de la politique de la ville.

4- En conclusion : le temps politique et le temps de la ville

Donner un signal fort de changement en lançant des actions qui marquent l'espace et qui transforment très rapidement l'image des quartiers, telle était la philosophie des programmes engagés depuis 2004. Parmi les outils de cette politique « coup de poing », la déconstruction/ reconstruction avait d'autant plus sa place que, de tous temps, la ville s'est reconstruite sur elle-même.

L'épreuve de la réalité a montré que les tours et les barres pouvaient imploser en quelques secondes, mais que le processus à mettre en place, avant comme après, était complexe et semé d'embûches. L'Union Sociale pour l'Habitat constate un retard de deux ans sur la mise en œuvre des opérations, en moyenne. De nombreux facteurs touchant à la fois à la lourdeur des procédures et aux administrations et compétences présentes sur le terrain sont incriminés par l'ANRU²³.

La démolition, envisagée dès les années 90, où la vacance était importante, et proposée dans les années 2000, qui renouaient avec une crise du logement, a plutôt aggravé les retards. Les relogements, en effet, alourdissent le processus et les barres délabrées promises à la démolition sont longtemps inoccupées au grand dam des habitants.

La ville résiste et, si par le passé des quartiers de villes étaient sortis de terre en quelques années sur des champs de betterave, ils ont été rejoints par la nappe pavillonnaire. La reconstruction en milieu très urbanisé n'est pas simple. Face à des problématiques complexes, peut-on faire bien quand on fait très vite ; peut-on faire l'économie d'études lourdes et de concertation ; peut-on réviser les documents d'urbanisme à la hâte sans redouter de nouvelles catastrophes urbaines ?

Certains professionnels s'inquiètent²⁴ : « ... nous voici dans la démolition à outrance érigée en principe. Cela risque de conduire à de graves erreurs d'objectifs, puisqu'une partie importante des problèmes à traiter sont davantage sociaux que structurels. Il faut bien sûr remplacer un parc social vieillissant et démolir, mais avec discernement et à partir d'analyses objectives, ce qui n'est malheureusement que rarement le cas. Les principes de financements transversaux sont bons mais la course au guichet unique est négative. »

Dans certains sites, la non-prise en compte du facteur temps peut déboucher sur la mise en œuvre de projets urbains incomplets, n'ayant pas anticipé les effets pervers, notamment sociaux, des interventions. On veut aller vite pour faire image et faire échec à la stigmatisation, mais le temps politique n'est pas le temps de l'aménagement.

Les villes françaises ont 2000 ans ; les villes nouvelles ont trente ans et sont depuis peu considérées comme autonomes. Les Projets de Rénovation Urbaine cherchent à transformer totalement des tissus urbains déstructurés en quelques années. Il est peut-être possible de renouveler le cadre physique en moins de dix ans, ce qui serait déjà remarquable au vu des retards qui s'annoncent et des expériences antérieures. Mais au-delà de la mise en œuvre de bâtiments, il s'agit aussi de faire vivre les quartiers rénovés avec leur population nouvelle.

²³ - interview de Ph. Van de Maele in Urbanisme numéro 357- novembre 2007.

²⁴ - Bernard Paris in « Régénérer les grands ensembles » sous la direction d'Ariella Masbounji, 2005, Editions de la Villette.

Le temps politique a deux facettes. Les politiques d'aménagement initiées par l'Etat ont des durées diverses qui sont dépendantes de la pérennité des gouvernements qui les portent. Le temps municipal est rythmé par le renouvellement des équipes locales. L'échéance électorale s'accompagne d'une période de latence qui fige la vie publique pendant plusieurs mois, quelque soit l'issue de la consultation.

Les cycles longs et les cycles courts se superposent avec des phases convergentes et une certaine inertie produite par les décalages. Les périodes d'accélération incitées par l'action de l'Etat paraissent artificielles par rapport à cette maturation lente et semblent manquer d'assise. A l'exception des sites où la réflexion et les études ont été engagées depuis de longues années, le recours à la démolition massive dans des délais courts ne semble ni réaliste, ni souhaitable.

Les opérations « Banlieue 89 », qui cherchaient à intervenir sur la forme urbaine dans les années 80, ont été critiquées aux motifs qu'un « urbanisme de coup » s'attaquait aux effets et ne traitait pas les causes. Avec les Projets de Rénovation Urbaine, encadrés par des financiers et non plus des architectes et des urbanistes, on renoue avec « l'urbanisme de coups », d'autant plus dangereux que l'objectif secondaire est de faire faire du chiffre au Bâtiment et aux Travaux Publics.

En 1999, Jean-Claude Driant s'interrogeait sur les conditions de l'action publique²⁵ : « La problématique qui domine désormais est celle du recyclage d'espace dévalorisés dans des agglomérations qui ne le sont pas. La reconquête urbaine serait donc possible, mais au prix d'un processus de transformation des territoires concernés qui ne pourra qu'être long. On voit mal le marché prendre en charge le coût de cette transformation. »

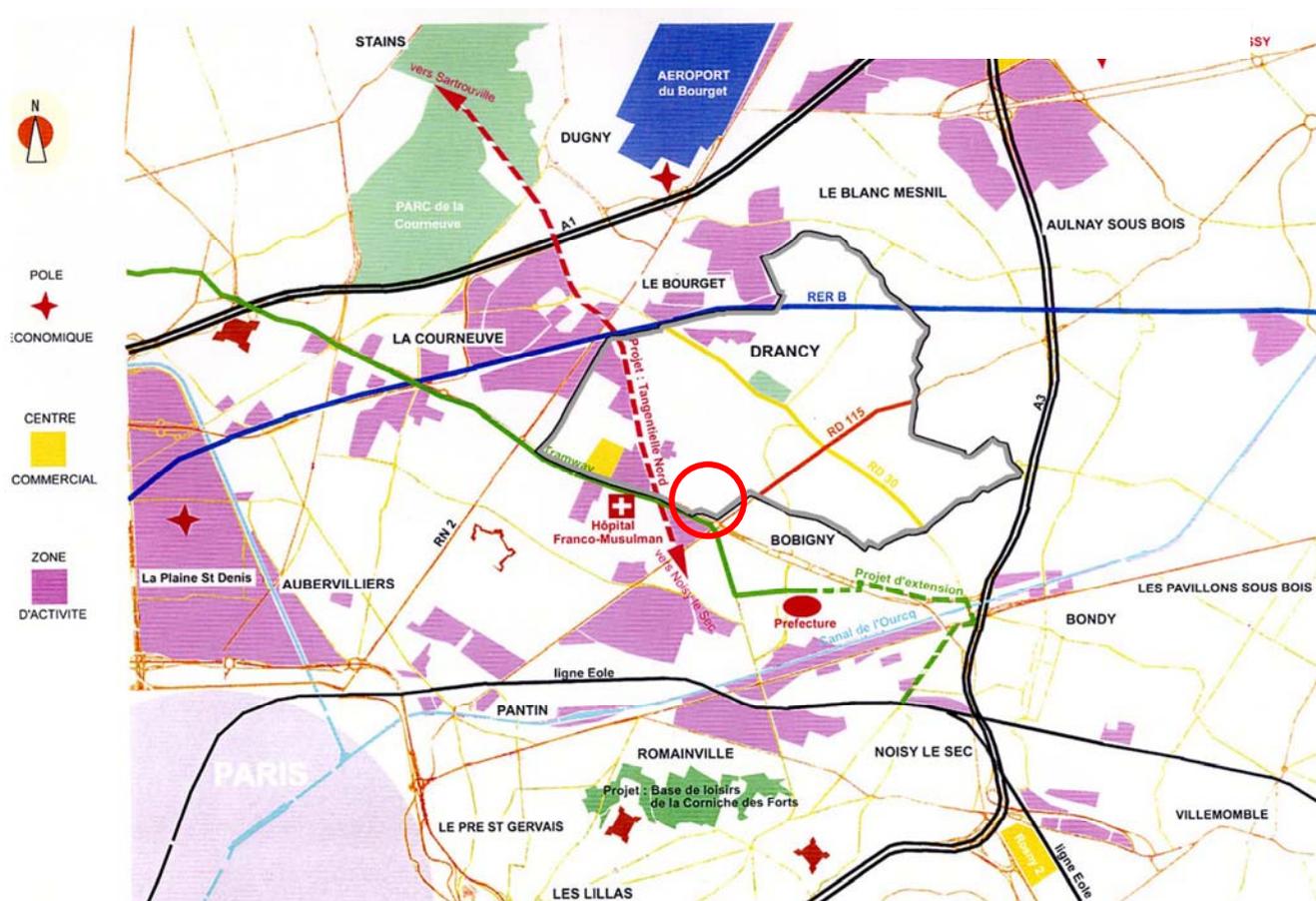
Le temps long est nécessaire aux approches transversales et à l'adaptation progressive des projets. Les bons exemples de restructuration de quartiers, antérieurement à l'ANRU, ont mis dix ans pour arriver à maturité et abordent dans la foulée des travaux d'entretien lourd. C'est aussi dans le temps long que la coordination avec les projets de transport, de requalification de voirie et de modification de carrefours, nécessaires au bon fonctionnement du nouveau quartier, peuvent s'inscrire.

Tout se passe comme si, à la brutalité du développement spatial urbain des années 60 – 70 on opposait la précipitation destructrice des années 2000, avec autant de brutalité. S'il n'a pas été bénéfique de nier l'histoire comme le suggérait le « mouvement moderne », doit-on maintenant faire disparaître les traces de l'histoire des trente glorieuses ?

²⁵ - Démolir les grands ensembles de logements sociaux ? – Etudes Foncières n° 85 – janvier 2000.

B - SECONDE PARTIE :
LES ETUDES DE CAS SUPPORT DE LA REFLEXION

DRANCY : ILOTS FERMES ET ESPACES LIBRES



CARACTERISTIQUES GENERALES

Ville de Drancy

- département : Seine-Saint-Denis
- nb habitants : 62 262 en 1999
- nb hectares : 773
- nb logements : 24 257 (56% collectifs et 42% pavillonnaire)
- parc social : 32% des résidences principales

Quartier ciblé : la cité Gaston Roulaud dans l'ensemble Salengro

- nb habitants : 3 540 en 1999 pour l'ensemble Salengro
- nb hectares : 10 ha environ pour l'ensemble Salengro
- nb logements : 1154 pour l'ensemble Salengro
803 pour la cité Gaston Roulaud
- nb logements démolis : 572 sur périmètre opérationnel 3 ha
- nb logements reconstruits sur site : 427 dont 335 collectifs et 92 pavillons
- Agence Foncière Logement : 2000 m² SHON

1- Le contexte du projet

La commune de Drancy appartient à un vaste territoire qui connaît depuis de nombreuses années une mutation économique et sociale liée à la désindustrialisation.

La ville bénéficie d'une très bonne situation en matière de desserte routière grâce à la proximité de grandes infrastructures à vocation régionale qui la relie aux pôles économiques et administratifs du département. La ville est desservie par le RER B avec une faible fréquence, mais la gare du Bourget, en limite de commune assure une meilleure desserte aux habitants de l'ouest de la ville.

Toutefois, historiquement réservoir de main d'œuvre pour l'industrie des villes voisines, Drancy peine à bénéficier pleinement du potentiel de son environnement. La ville est située trop loin sites stratégiques de l'Est parisien (Plaine Saint-Denis, Plateforme aéroportuaire du Bourget, Centre d'Envergure Européenne de Roissy) mais également trop au nord des grands projets de reconquête du paysage (projet de base de loisirs de la Corniche des Forts, canal de l'Ourcq).

Un site de plaine morcelé par les infrastructures ferrées

Implanté sur un site de plaine sans obstacle naturel, le territoire communal de Drancy est urbanisé en totalité. Ancienne zone marécageuse, la commune est encore aujourd'hui exposée à des risques d'inondation.

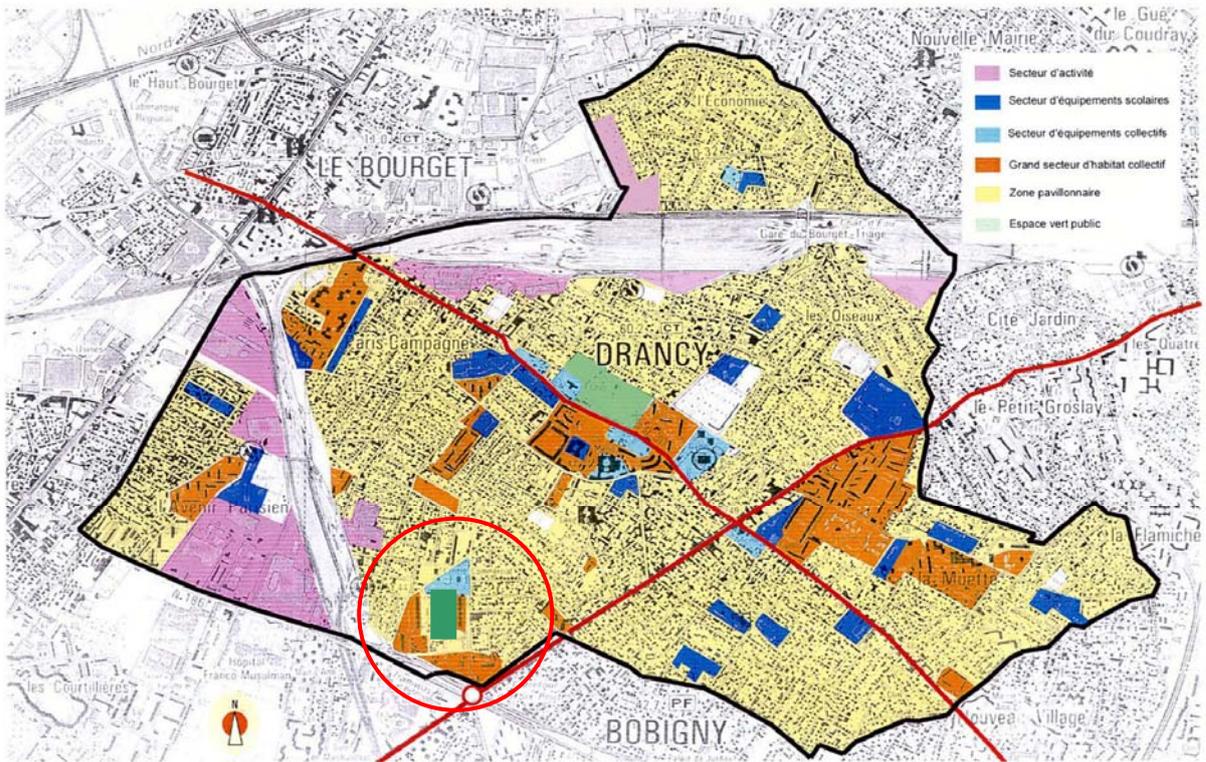
Son paysage est fortement marqué par les emprises ferroviaires qui occupent environ 12% de sa superficie. Les voies ferrées et la gare de triage, renforcées par la présence d'emprises industrielles parfois en friche, exercent de fortes coupures, isolant deux quartiers de la ville : l'Economie et l'Avenir Parisien, qui sont respectivement tournés vers les communes du Blanc Mesnil et de La Courneuve.

Le traitement en viaduc de l'A86 achève de rendre imperméable la coupure des voies ferrées et dévalorise les quartiers riverains. Les activités induites par la proximité des voies ferrées, exposent, de plus, la commune à un niveau de risque technologique important. Ces aspects ont cependant une contrepartie : l'axe ferré nord-sud, actuellement grande ceinture destinée au fret, devrait à moyen terme être transformée en ligne accessible aux voyageurs (Tangentielle nord).

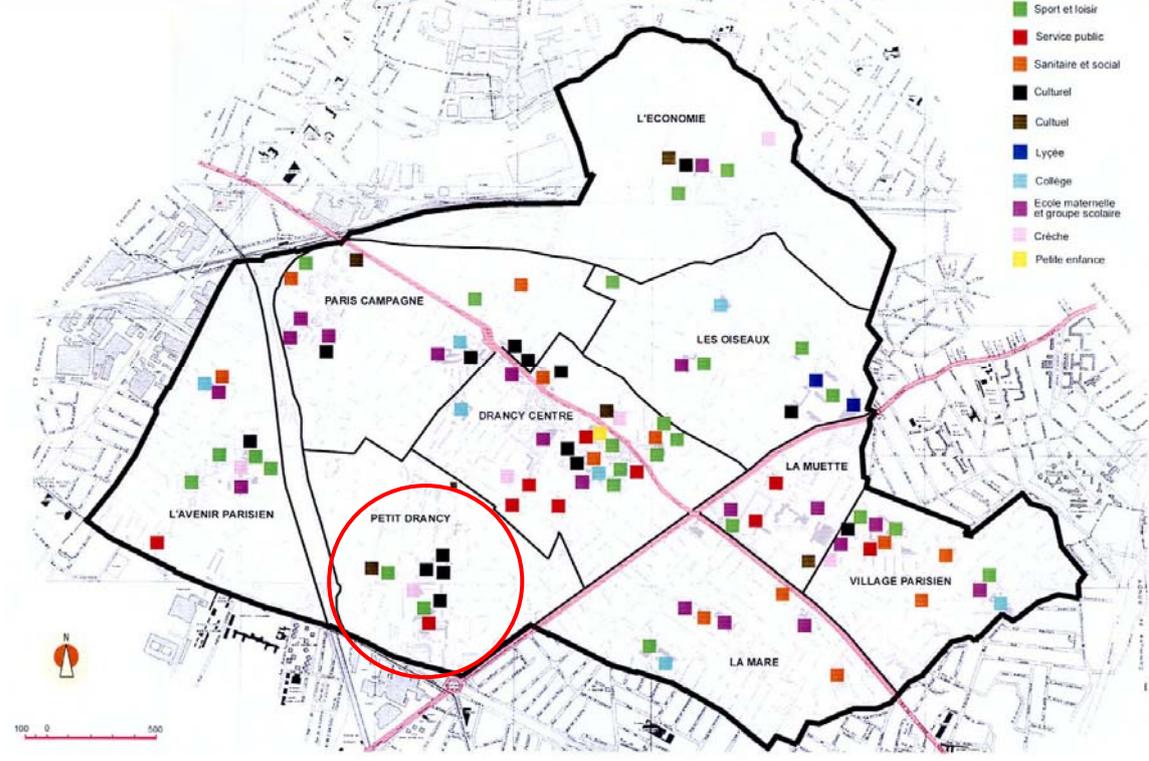
Le développement urbain s'est effectué par étapes successives. L'habitat pavillonnaire qui occupe la majeure partie du territoire communal s'est développé le long des axes de communication (RD 30 et RD 115) sur un parcellaire de petite taille et en lanière, hérité de la pratique du maraîchage. Les quartiers d'habitat collectif, notamment sociaux, ainsi que les grands équipements sont venus s'intégrer, par petites unités dans de nombreux cas, dans les espaces laissés vides permettant ainsi de créer une réelle mixité urbaine.

Deux axes principaux organisent le territoire de la commune : la RD30 et la RD115. Ces voies, fortement circulées, ne traduisent pas leur vocation structurante de support d'animation urbaine. Les entrées par ces axes, qui sont les plus fréquentées, sont peu marquées. Cependant, les axes principaux accueillent plusieurs pôles urbains de vocations diverses : d'une part, l'Hôtel de Ville et le centre administratif au centre géographique et historique, puis l'espace culturel le long de la rue Sadi Carnot et les commerces de l'avenue Marceau (RD30), d'autre part, un linéaire de commerces sur l'avenue H. Barbusse (RD115), perpendiculaire à l'axe principal dans l'est de la commune.

PLAN LOCAL D'URBANISME - VILLE DE DRANCY OCCUPATION DU SOL



PLAN LOCAL D'URBANISME - VILLE DE DRANCY LES EQUIPEMENTS



Peu d'emplois sur place et une population peu qualifiée

Après une période de forte baisse, la population drancéenne se stabilise, marquant une légère hausse au recensement de 1999. Toutefois, les mouvements résidentiels observés ces dernières années semblent indiquer que la commune reste une étape dans le parcours de certaines catégories d'habitants et paraît peu attractive pour une population plus favorisée.

La population active drancéenne, essentiellement composée d'employés et d'ouvriers, a longtemps occupé les emplois des activités secondaires du département. Faiblement industrialisée par rapport aux communes voisines et particulièrement touchée par la régression du secteur secondaire, la commune de Drancy a connu une diminution très nette du nombre d'emplois sur son territoire (environ 14 000 emplois pour 30 000 actifs en 1999).

La mutation des activités économiques liée au déclin de l'industrie a contribué à diversifier les emplois notamment vers le secteur tertiaire, réclamant un niveau de qualification plus élevé. Le taux de chômage qui a fortement augmenté ces dernières années et la dévalorisation des emplois peu qualifiés pèsent lourdement dans le processus de paupérisation de la population drancéenne.

Les effets de cette mutation se traduisent également par la transformation du tissu économique qui est principalement marquée par l'apparition de friches industrielles. Toutefois, cette transformation induit aussi le développement de PME/PMI, en nombre important, qui participent à la mixité et à l'animation du tissu urbain.

La présence de terrains industriels désormais disponibles, d'un tissu riche de petites entreprises dynamiques et le projet de développement des transports collectifs (Tangentielle Nord qui donnera deux nouvelles gares à la ville) constituent des conditions favorables à l'accueil de nouvelles entreprises et sont autant de potentialités qui demandent d'anticiper et de créer les conditions d'accueil.

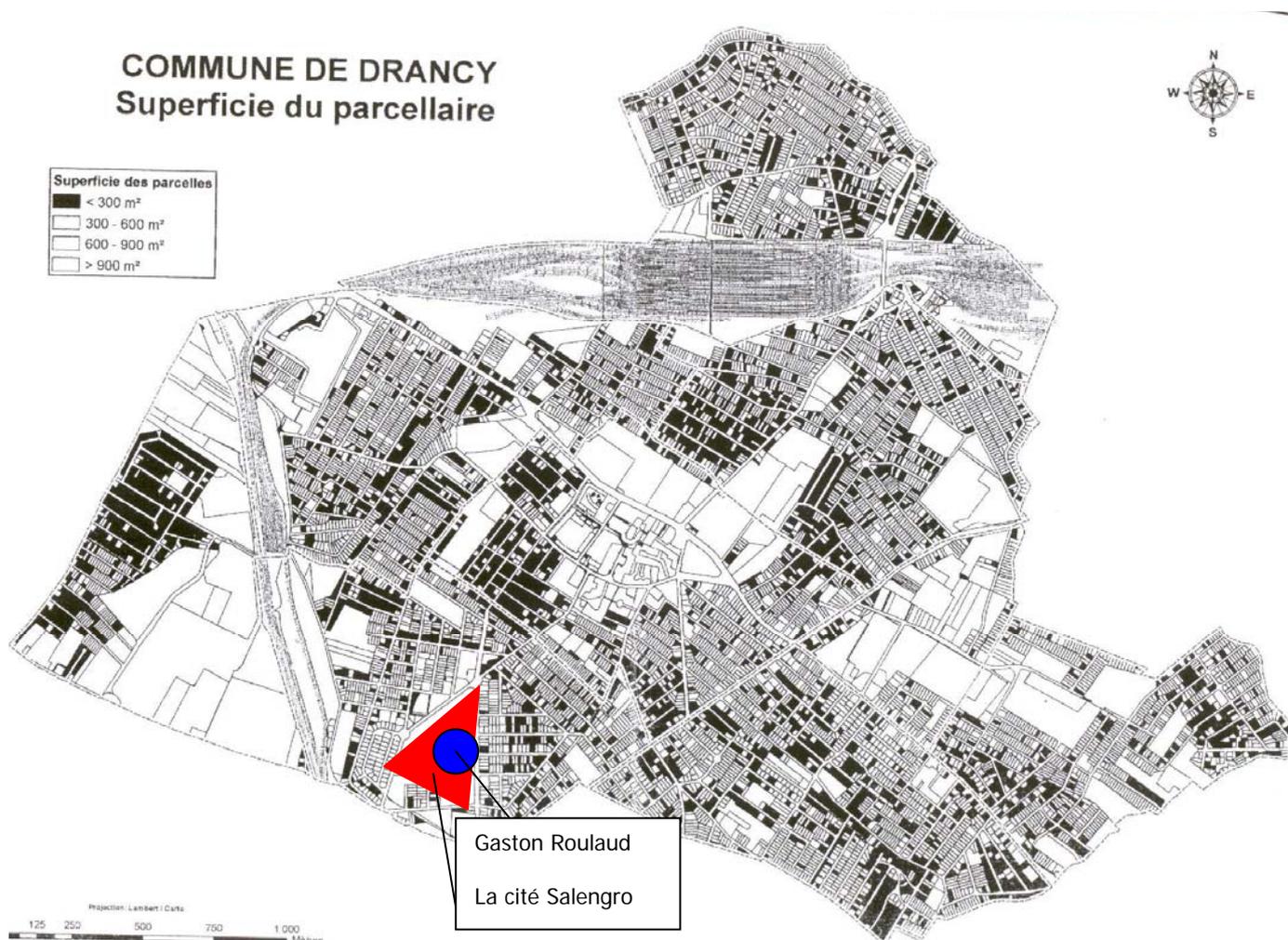
Un parc de logements offrant surtout de petites surfaces

On peut déduire des principaux résultats du Recensement de la population de 1999 quelques mécanismes concernant le fonctionnement du parc de logements.

Le parc drancéen présente des caractéristiques relativement atypiques par rapport au département. Sa forte proportion d'habitat pavillonnaire et de propriétaires occupants la distingue des communes limitrophes. De même, si la part de logements sociaux est importante (près de 32% du parc des résidences principales), elle reste inférieure à celle de certaines communes de Seine-Saint-Denis.

Le territoire communal de Drancy se caractérise par une bonne mixité urbaine tant en termes de répartition spatiale des types d'habitat (collectif / pavillonnaire mais également privé / social) qu'en termes de mixité des fonctions avec la présence d'équipements collectifs dans presque tous les quartiers.

Il semble que les principaux dysfonctionnements du parc drancéen soient liés à la surface des logements ; près des deux tiers d'entre eux offrent, en effet et malgré la proportion d'habitat pavillonnaire, des surfaces inférieures à 70 m². Cette particularité de l'offre en logement, notamment dans le secteur privé, semble contribuer à la faible attractivité du parc drancéen pour les catégories de population de revenus moyens.



Un tiers environ des parcelles de la ville a une surface inférieure à 300 m². La plupart des logements individuels qui ont été construits sur ces parcelles ont une emprise au sol de moins de 100 m² garage compris.

Les grandes parcelles correspondent aux ensembles de logements sociaux, relativement bien répartis dans la ville, qui accueillent des équipements collectifs de quartier.

Le patrimoine de logements de la ville se compose de logements pavillonnaires d'échelles différentes, de quartiers de tours et de barres, de quartiers de logements collectifs récents et de quelques petits immeubles collectifs anciens. Bien que majoritairement pavillonnaire, il présente une certaine diversité du bâti.



L'ensemble Pierre Séward, actuellement démoli, fait partie des opérations « Million », qui offraient des logements exigus.



Cet ensemble présentait toutefois des abords bien végétalisés et des arbres de haute tige qui ne seront pas conservés.



Autre ensemble des années 60, face à la Mairie, avec son parc.

Certains secteurs de la ville se paupérisent (population captive qui ne peut accéder au logement social ou en situation de surendettement) et se dégradent. Les franges pavillonnaires en bordure des quartiers d'habitat social et des emprises industrielles sont particulièrement touchées. Plus généralement, le pavillonnaire est de qualité assez médiocre, sans doute due à une part importante d'auto construction.

La commune a de nombreux projets de construction de logements et d'équipements (médiathèque), principalement dans les secteurs centraux, sur les axes à vocation structurante (RD30 et RD115). Ces projets pourraient représenter des opportunités pour diversifier l'offre en logements et pour mettre en valeur, grâce au traitement de l'espace public, les secteurs qui représentent l'image de la ville, dans le but de rééquilibrer la composition sociale de la population.

Plusieurs quartiers relevant de la politique de la ville

Depuis plusieurs années, la ville est engagée dans de nombreuses actions relevant de la Politique de la Ville, qui ont largement contribué à entretenir le parc social de la commune. Les cités Jules Auffret, Marcel Cachin et de la Muette (sud-est de la commune) ont été classées en « Politique de la Ville » en 1994 et sont encore actuellement en ZUS.

Lorsque l'équipe municipale actuelle a pris la tête de la commune (2001), des projets d'envergure concernaient deux quartiers :

- la Cité du Nord

En limite ouest du territoire communal, la Cité du Nord est le plus ancien site de logements sociaux de la ville, construit pour accueillir des familles de cheminots. L'ensemble était inscrit dans les Opération de Renouvellement Urbain.

- la Cité Salengro

Cet ensemble très étendu, situé à l'entrée de la ville depuis Bobigny, a été construit par Beaudoin et Lods. Une réhabilitation lourde était envisagée et le site avait été proposé pour le concours Europen 7. Le projet lauréat a été refusé par le nouveau Maire.

A l'occasion de la mise en application du nouveau dispositif concernant la rénovation des quartiers (ANRU), les services de la ville ont fait réaliser un audit concernant la réhabilitation de la Cité Salengro pour évaluer le coût de sa mise aux normes. Ce coût a été estimé supérieur à celui de constructions neuves. Le résultat de l'audit a lancé une réflexion sur l'ensemble du patrimoine social de la commune dans lequel d'autres opérations de logements devaient faire l'objet de campagnes d'entretien lourd et de mise aux normes.

Un dossier est transmis à l'ANRU pour quatre quartiers. La réhabilitation de la cité de la Muette, classée Monument Historique, est jointe au dossier au titre du remplacement des menuiseries extérieures (les menuiseries conçues par Prouvé ont été déposées) et divers travaux d'entretien. Le dossier ANRU concerne :

- la Cité du Nord, opération lancée antérieurement, qui comporte peu de démolitions,
- la cité Pierre Séward, opération « Million », prioritaire en raison de sa situation centrale,
- la cité Jules Aufret, autre opération « Million » très dégradée,
- la Cité Gaston Roulaud (partie de la Cité Salengro), reportée en dernière phase en raison des enjeux, de la surface et du nombre des relogements à effectuer.

Cette dernière opération, bien que différée dans le temps, nous semble particulièrement intéressante par son impact sur l'organisation urbaine, sur la forme architecturale et urbaine et sur l'image de la ville.

Ancien site de maraîchages, Drancy est une ville à dominante pavillonnaire...



...où dominent les constructions d'un étage et les petits logements...



... et où s'insèrent des petits immeubles collectifs et des bâtiments des années 70, ici le centre culturel, assurant une certaine diversité du bâti.



Les conclusions du diagnostic territorial du PLU¹

Les dysfonctionnements qui ressortent du diagnostic du PLU traduisent les effets sur le long terme de la vocation du site : parcellaire agricole de petite taille qui s'est mieux prêté au logement à faible coût qu'aux implantations industrielles.

La situation actuelle est caractérisée, d'une part, par la faible représentation des activités, aggravée par la désindustrialisation, et, d'autre part, par une spécialisation du logement vers les revenus modestes : part du logement social n'atteignant que 32%, mais qualité médiocre d'une partie du pavillonnaire qui se paupérise. Il faut donc renforcer l'attractivité de la ville pour tendre vers un rééquilibrage de la structure sociale de la population.

En termes d'organisation spatiale, l'objectif proposé consistait à préserver le potentiel de mixité urbaine mais à améliorer l'offre en logements, en emplois et équipements et changer l'image de la ville pour attirer de nouvelles populations.

En termes de moyens, les recommandations étaient essentiellement centrées sur le renforcement des axes principaux : densification du bâti le long des voies, retraitement de l'espace public, hiérarchisation des pôles urbains et commerciaux, aménagement ambitieux des deux carrefours d'entrée dans le centre administratif où des disponibilités foncières existent.

Ce dispositif, porté au PADD, a suscité peu d'intérêt. En effet, l'objectif assigné par le Maire à l'élaboration du PLU était surtout la revitalisation du tissu pavillonnaire, considérant que le reste de la ville, construit sous forme d'habitat collectif, serait traité dans le cadre du dossier ANRU. Le bureau d'études en charge du PLU n'a pas participé à la réflexion sur les quartiers sociaux.

Les orientations dégagées par le programme d'actions du PLH²

Le diagnostic du PLH fait apparaître que le parc social connaît une forte tension due à l'augmentation des locataires, souvent en surpopulation dans de petits logements. Ce parc est vieillissant et la population est de plus en plus fragilisée. La vacance, bien que très faible, a tendance à augmenter et ce phénomène est en partie attribué à l'obsolescence du parc.

Le parc privé est attractif malgré son manque de diversité. On observe cependant une augmentation du nombre des « marchands de sommeil » sur l'ensemble de la commune.

L'augmentation de la population en difficulté stigmatise la commune et fait fuir les catégories socioprofessionnelles intermédiaires.

Le premier axe concerne le changement d'image de la ville : enrayer la dégradation de l'immobilier, valoriser l'espace public, anticiper la stigmatisation de certains quartiers, améliorer la communication entre services et administrés.

Le second objectif consiste à faire revenir les populations intermédiaires et donc, diversifier le parc de logements, favoriser le renouvellement urbain, négocier le manque de foncier et enrayer la tension dans le parc social comme dans le parc privé.

Le problème posé est celui de la nécessité d'augmenter et de diversifier le parc de logements malgré le manque de foncier disponible. Le renouvellement urbain est une solution encouragée par le document.

¹ ARCH'URBA 2002

² SOREPA 2003



Drancy - Cité de la Muette
Avenue J. Jaurès, rues Fontaine et Blanqui
950 logements (HBM) sur les 1250 prévus.
Eugène Beaudouin Eugène et Marcel Lods
architectes, Vladimir Bodiatsky ingénieur,
contribution de Jean Prouvé pour les huisseries.
OPHBM de la Seine d'Henri Sellier, 1931-1935.
Partiellement détruite en 1976
© Inventaire général, Département de la Seine-
Saint-Denis, cl. S. Asseline, ADAGP, 2003
029INV052



Drancy - Cité de la Muette
Avenue J. Jaurès, rues Fontaine et Blanqui
Vue de la façade arrière le long de l'avenue
Auguste Blanqui.
© Inventaire général, Département de la Seine-
Saint-Denis, cl. S. Asseline, ADAGP, 2003
029INV052



Drancy - Cité de la Muette
Avenue J. Jaurès, rues Fontaine et Blanqui
Vue des tours et des barres en peigne,
aujourd'hui disparues, carte postale ancienne.
© Inventaire général, Département de la Seine-
Saint-Denis, repr. S. Asseline, ADAGP, 2003
029INV052

2- La forme de la ville actuelle

Vaste plaine humide investie au début du XX^e siècle, le site de la ville de Drancy s'est facilement ouvert à l'urbanisation. Le territoire est construit en totalité à l'exception de la gare de triage et d'un parc assez vaste en plein centre de la ville.

Une bonne diversité des constructions

Tissu exclusivement résidentiel dans un environnement industriel, le territoire communal est couvert, pour les deux tiers, par un pavillonnaire de faible qualité et, pour un tiers, par des opérations d'habitat collectif et des grands ensembles, dont certains font partie de l'histoire de l'architecture contemporaine. La structure de la ville actuelle, nappe de constructions basses ponctuée par des immeubles collectifs et des ensembles importants et homogènes d'habitat social, présente une relative diversité : échelle du parcellaire, hauteur des bâtiments, échelle des espaces libres et des plantations...

Une des caractéristiques du tissu pavillonnaire drancéen, qui représente 60% de la surface, réside dans l'exigüité de la taille des parcelles, caractéristique commune aux sites urbains construits sur un parcellaire maraîcher. Ce parcellaire est tellement petit que l'étendue des surfaces plantées est peu significative. Le parc urbain, seul espace vert au centre de la commune, est doté d'une belle surface, mais doit répondre aux besoins de 60 000 habitants.

Certaines tours ont une valeur de repère dans une ville basse et peu lisible, certaines façades, extérieurement en bon état d'entretien, sont visibles de loin. Par rapport au contexte géographique de plaine, renforcé par la marée pavillonnaire, les immeubles collectifs récents apportent le relief de leurs tours et la respiration de leurs espaces libres. Dans certains cas, les arbres qui ont plus de 30 ans sont de beaux sujets.

Une ville multipolaire sans véritable centre

Actuellement, la ville de Drancy est structurée par les pôles d'équipements aménagés dans les quartiers d'habitat social. Les grands ensembles accueillent les équipements collectifs de proximité, mais aussi certains équipements dont la vocation est plus large, et quelques commerces. Les commerces se portent mal, comme l'ensemble de l'appareil commercial de la ville à l'exception de la grande surface (Carrefour), mais ils ont la qualité de la proximité.

Le pôle principal, mairie, services administratifs, église, équipements sportifs, parc urbain, est situé au centre géométrique du territoire communal. Il est entouré des quelques bâtiments préservés de la Cité Jardin et d'opérations récentes d'habitat collectif très denses. L'une d'elle accueille une rue commerçante peu visible et peu animée.

La place de la Mairie, très vaste et peu plantée, vient d'être réaménagée pour offrir une vitrine de la ville plus conviviale. Cependant, en raison d'une ouverture trop large sur le domaine routier et en l'absence d'une activité commerciale significative, ce lieu donne une impression de vide, alors qu'il est une des rares places de la ville. Le bon niveau d'équipement des quartiers, le faible taux de motorisation des habitants et les transports collectifs peu performants font qu'on ne vient au centre ville que par obligation.

Bien que la mairie et les équipements administratifs soient situés en position centrale, le réseau des centres secondaires, créé par les phases successives de développement de la commune et logique par rapport à l'étendue du territoire, représente cependant un éclatement des fonctions centrales et une situation concurrentielle pour le commerce local.

Cette disposition disperse l'effort d'aménagement notamment en ce qui concerne le traitement de l'espace public. De plus, la construction de la Médiathèque, à l'Ouest, et l'effort porté sur les alignements commerciaux, à l'Est, étirent les fonctions centrales sur 2,5 kilomètres, linéaire trop important pour maintenir l'animation urbaine.

Les futures gares d'interconnexion de la Tangentielle Nord se situeront en limite des communes voisines. L'une des gares, celle du Bourget, sera aménagée à l'extrémité ouest, à proximité de la gare existante (RER B) et de la médiathèque, confortant un pôle situé en limite communale. L'autre gare est prévue au sud et en limite de Bobigny, ce qui peut renforcer l'effet tramway et conforter une nouvelle polarité qui se dessine autour du Centre Commercial de Drancy Avenir.

La forme urbaine se dilue et la multiplicité des centres secondaires aboutit à ce que la ville n'ait plus de véritable centre. La dichotomie historique entre centre administratif et axe commerçant (rue Henri Barbusse) cède peu à peu la place à la « balkanisation » de la ville autour de ses grands ensembles.

La ville se spécialise : d'un côté les quartiers d'habitat collectif équipés et peu motorisés, de l'autre côté, les quartiers pavillonnaires non équipés et motorisés. Le centre principal n'est plus fréquenté par les piétons puisqu'il est utilisé essentiellement par le groupe des habitants motorisés des quartiers pavillonnaires.

La ville polycentrique, modèle reconnu de la « ville durable », ne fonctionne que dans le cas d'un réseau de transports maillé et dense. A Drancy, en l'absence d'une bonne offre de transport, le schéma est plutôt producteur de ségrégation sociale et urbaine.

Le grand ensemble Salengro : un morceau de ville presque autonome

Située à l'entrée sud de la ville, l'ensemble Salengro (1 154 logements et 3540 habitants en 1999) se compose de la cité Paul Eluard (280 logements), de la cité Gaston Roulaud (803 logements) et de la tour Pena (70 logements). Cet ensemble, auquel il faut ajouter les 120 logements de la résidence sociale Diderot, représente environ 4700 habitants et comporte de nombreux équipements collectifs. C'est donc un quartier à part entière qui accueille une dizaine de commerces sédentaires et un marché forain bi- hebdomadaire.

L'ensemble Salengro est situé en limite de Bobigny, à proximité immédiate d'un carrefour important (Normandie-Niémen), traité de façon monumentale, qui donne accès à l'autoroute A86. Le tramway emprunte la voie qui forme la limite communale et débouche sur le carrefour Normandie-Niemen. Il dessert le centre commercial Avenir, le plus important de la ville et l'hôpital Avicenne.

Ce quartier a une situation stratégique qui sera renforcée à moyen terme par la transformation de la grande ceinture ferrée en ligne voyageur avec une gare prévue à quelques centaines de mètres à l'ouest de la cité.

La Cité Gaston Roulaud : une faible perméabilité

La cité Gaston Roulaud fait partie de l'ensemble Salengro et comprend 803 logements répartis en 5 bâtiments : 4 barres (R+8, R+10 et R+12) et une tour (R+17). Les constructions forment un quadrilatère fermé par un groupe scolaire, dont le vaste espace central planté accueille une crèche et un gymnase. Les logements F3 et F4 sont majoritaires.



L'accès du grand ensemble Salengro depuis le centre ville et les quelques commerces bordant l'axe principal.



Un des espaces intérieurs de l'ensemble Salengro, bordé par l'arrière d'une des barres de la cité Gaston Roulaud



La « Maison orange », maison des jeunes construite par Lods et Rivière, a été recouverte de bardage de cuivre : elle a changé de couleur. Elle accueille le conservatoire.

Les bâtiments ont été construits entre 1959 et 1962 par Marcel Lods. Cet architecte, qui avait conçu la cité de la Muette de Drancy avec Eugène Baudoin et Vladimir Bodiansky, dans les années 30, est devenu l'architecte de la ville après la guerre. La cité de la Muette, détruite en grande partie, représentait un manifeste de la modernité : tours de 15 étages, industrialisation, préfabrication, menuiseries de Jean Prouvé... Les bâtiments de la cité Gaston Roulaud ont bénéficié de l'expérience acquise par l'architecte dans le perfectionnement de son système constructif depuis les années 30, notamment à l'occasion de la reconstruction.

Parmi les nombreux équipements collectifs et administratifs de la cité, on retiendra la « Maison Orange », construite par Lods et Rivière en 1968, qui abritait à l'origine une MJC et qui est actuellement utilisée par le conservatoire municipal et d'autres services à vocation communale. Sa polyvalence, établie dès le programme d'origine, et son architecture atypique en font un édifice phare dans le quartier.

Les barres sont assez longues (115m et 150m environ) et particulièrement impressionnantes en raison de l'environnement pavillonnaire avec lequel la rupture d'échelle est forte. Toutefois, par rapport aux infrastructures voisines, rue de Stalingrad, place Normandie-Niemen, on comprend que la volonté de dessiner une entrée de ville monumentale n'a pas été menée jusqu'au bout et s'est arrêtée à la reconstruction de la rive ouest de la voie.

La critique faite à l'organisation du quartier concerne essentiellement le manque d'ouverture sur l'extérieur : les immeubles collectifs constituent des barrières visuelles fortes et laissent peu d'entrées vers l'intérieur du quartier. Par rapport aux quartiers pavillonnaires voisins, il n'y a pas de continuité viaire. L'espace libre intérieur est en grande partie accessible aux seuls piétons, ce qui donne à certains habitants un sentiment d'insécurité.

Le statut des espaces extérieurs n'est pas clair au vu de leur traitement qui ne protège pas les jeux d'enfants et n'identifie pas les itinéraires des piétons et des cycles. Les parties accessibles aux véhicules automobiles semblent débordées par un stationnement anarchique. En fait, comme dans la plupart des cités, le stationnement en sous sol n'est pas utilisé.

Des logements exigus et mal entretenus

La faible surface des logements, qui ne correspond plus aux usages actuels, pose depuis longtemps le problème de leur devenir et n'incite pas aux travaux d'entretien. Les installations sanitaires et électriques sont vétustes. Les ascenseurs ne respectent pas les normes de sécurité. Les infiltrations à travers les toitures terrasse sont fréquentes.

Conçus peu de temps après le fameux appel de l'abbé Pierre de 1954, ces logements sont de meilleure qualité que les opérations « Million » mais ils ont toutefois eu pour objectif de loger le plus grand nombre possible d'habitants. Le choix de bâtiments compacts et haut correspond à la recherche d'économies d'échelle, tout comme la faible surface des logements. De plus, les standards de l'époque étaient beaucoup plus modestes en surface.

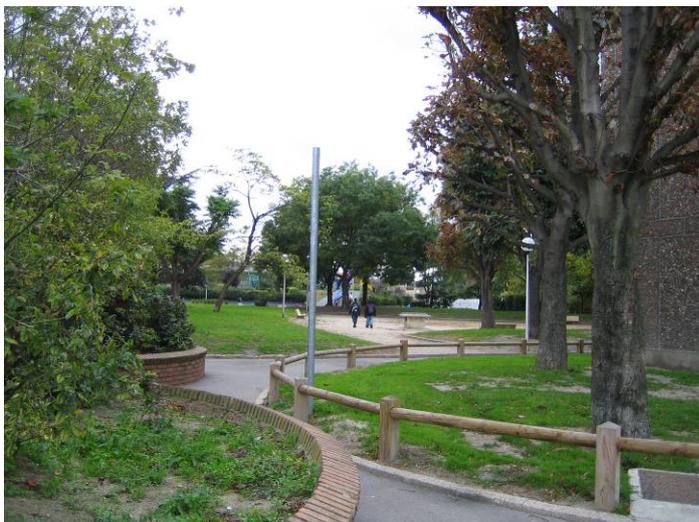
Ces bâtiments, cependant, bénéficient de façades composées de panneaux revêtus de gravillons lavés dont l'aspect est satisfaisant. Le procédé constructif utilisé pour la structure des bâtiments semble plus facilement modifiable qu'une construction en voiles de béton. Par ailleurs, il n'est pas rare que des offices HLM aient su transformer un 4 pièces en 3 pièces ou bien deux 2 pièces en un 3 pièces, ce qui pourrait être envisagé pour la cité Gaston Roulaud.



La façade de la cité Gaston Roulaud sur la rue Roger Salengro, en entrée de ville



L'entrée dans l'espace central depuis la rue Roger Salengro.



L'espace central et ses arbres, respiration appréciable dans le tissu drancéen, malgré le manque d'entretien

3- Le projet de rénovation urbaine et la forme de la ville

Le projet présenté à l'ANRU en 2004 prévoit la « déconstruction » totale des trois barres qui entourent l'espace libre (572 logements sur 803) et le déplacement de la crèche sans que la nouvelle implantation de cet équipement ne soit indiquée. Les locaux commerciaux sont situés hors opération et ne sont pas concernés par les démolitions. Par contre, certains locaux administratifs ou sociaux situés à rez-de-chaussée ne semblent pas être reconstitués.

Des logements bas qui occupent la totalité de l'espace libre

La reconstruction se fera sous forme d'habitat individuel (92 logements) et de petits collectifs ne dépassant pas R+4 (335 logements) soit 427 logements. Au total, ce sont 145 logements qui ne seront pas reconstruits sur place. La générosité de l'espace libre actuel permet de réaliser facilement le phasage des opérations.

Les petits collectifs envisagés sont des immeubles construits à l'alignement des voies nouvelles. Ce dispositif permet de privatiser et de sécuriser les cœurs d'îlots. L'occupation du terrain conquis sur les barres ne dégage pas d'espace commun de type square ou parc urbain. Les constructions se déploient sur l'ensemble de l'îlot ne laissant libre que l'espace réservé à la reconstruction du gymnase.

Le réseau viaire recomposé³

« La cité Gaston Roulaud dans sa configuration actuelle se présente sous la forme d'une grande parcelle bordée de voiries desservant des parkings résidentiels. Seuls des chemins piétonniers permettent une entrée au cœur de la cité, dont le centre se présente alors comme un grand espace commun résidentiel permettant d'accéder à la crèche départementale et à la PMI.

Le projet urbain prévoit un morcellement de ce grand espace par la création d'un nouveau maillage viaire intégrant deux voies de désenclavement et quatre voies secondaires d'usage résidentiel. Ce réseau de desserte plus hiérarchisé permettra une meilleure connexion de la cité au tissu urbain alentour.

Enfin, à la différence du fonctionnement actuel du quartier organisé autour de ce grand espace planté, ce découpage de la cité en petits îlots résidentiels permettra aux habitants de mieux identifier les usages des espaces privés et collectifs et de se les approprier ; des espaces privatifs seront toutefois préservés en pied d'immeubles. »

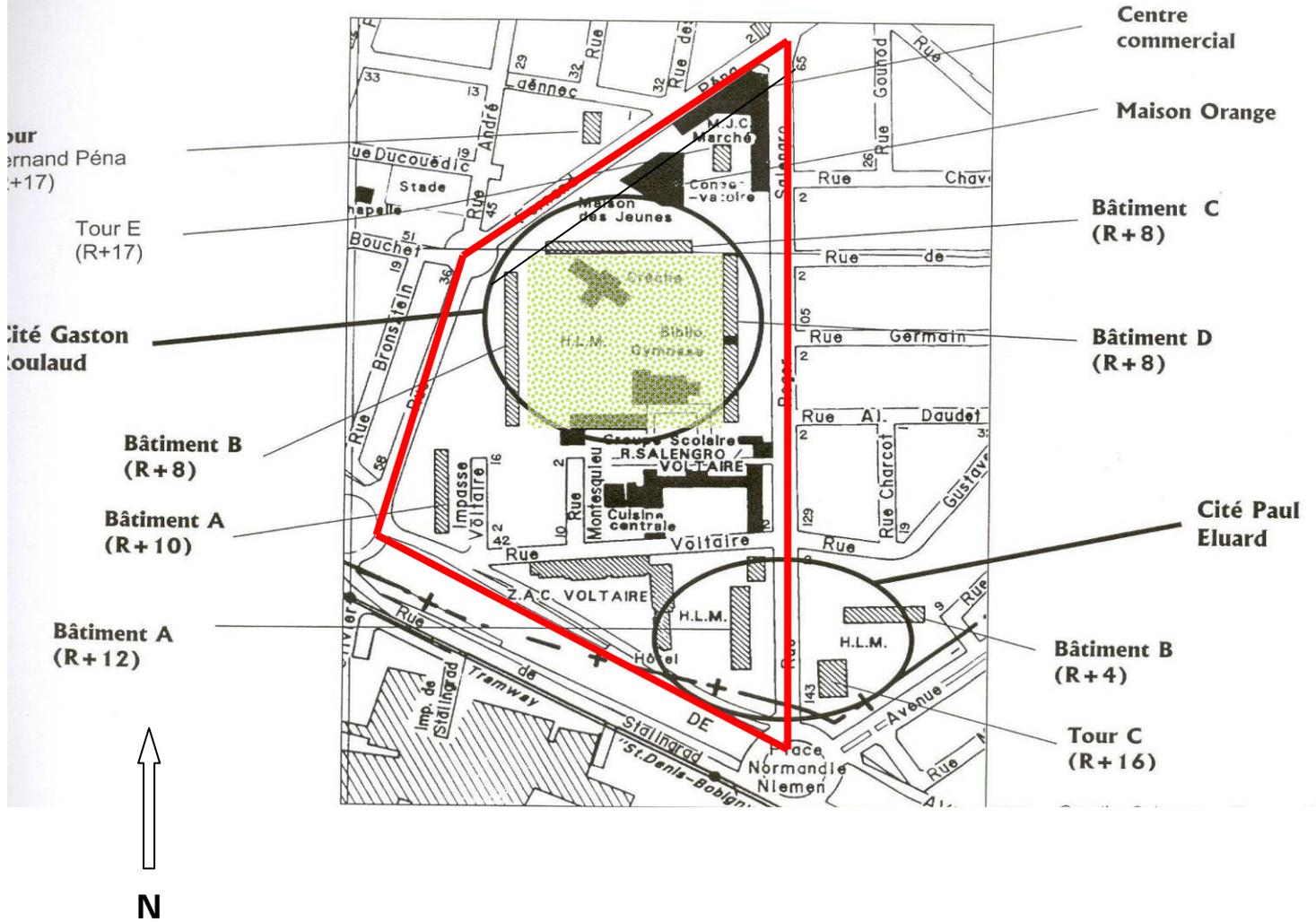
Le nouveau schéma viaire prolonge celui du quartier pavillonnaire situé de l'autre côté de la rue Roger Salengro. L'ensemble des voies est accessible à l'automobile. Le stationnement est réparti en 301 places en surface, 58 en souterrain et 92 boxes pour les pavillons.

Une partie des relogements à répartir dans la ville

Le programme de logements à construire en diffus devrait être précisé dans le cadre de la finalisation du projet, pour le moment en dehors de la période contractuelle 2004-2008. L'opération, lancée après 2008, fera suite à trois autres projets conventionnés par l'ANRU sur le territoire communal qui manque de disponibilités foncières. La reconstitution de l'offre dans la commune devra être effectuée après la construction, hors opérations, de 200 logements (105 pour la cité Pierre Sémard et 95 pour la cité Jules Auffret). Les différents bilans d'opération dégagent toutefois de la surface pour d'autres logements en accession à l'intérieur des périmètres d'opération.

³ Projet de rénovation urbaine de la ville de Drancy – dossier présenté à l'ANRU - 2004.

Quartier Salengro - plan de repérage



Etat actuel

Le quadrilatère contenu entre les trois barres de la cité Gaston Roulaud constitue le poumon vert du quartier et accueille des équipements collectifs.

(document élaboré par la commune à l'occasion du concours European 7)

Plus de perméabilité, moins d'espaces verts

Les trois barres de la cité sont des barrières visuelles très fortes et, par leur effet d'enclavement, contribuent au repli du quartier sur lui-même. La mise en place d'un réseau viaire hiérarchisé à l'intérieur du quadrilatère et l'affectation des surfaces à des usages identifiables étaient souhaitables.

Cependant, la restructuration de la cité pourrait prendre des formes moins radicales et surtout préserver certains arbres de haute tige et des surfaces plantées communes, de type square, affectées à des usages lisibles (jeux d'enfants, jeux de boule pour les adultes...). Les arbres d'alignements prévus, s'ils sont plantés, mettront 40 années à retrouver la taille des arbres existants.

La ville de Drancy possède peu d'espaces verts et les habitants de l'ensemble Salengro sont loin du parc central Jacques Duclos. La proximité du tramway T1 leur fournit des possibilités de déplacement qu'ils ne peuvent pas toujours utiliser, d'une part en raison de leur faible solvabilité, d'autre part, pour des raisons culturelles qui ne facilitent pas l'accès aux transports collectifs.

Le « pavillon-jardin » et le maillage haussmannien

La forte demande d'habitat individuel a conduit à privilégier un modèle relativement dense, appelé « pavillon-jardin » par les concepteurs, qui occupe une grande partie du terrain mais qui ne peut absorber qu'une petite partie des habitants. Cette forme d'habitat s'étend sur un tiers environ de la surface du projet. Les îlots reconstituent le petit pavillonnaire drancéen du centre ville.

Les autres bâtiments prévus sont des collectifs bas organisés au pourtour d'îlots de forme relativement orthogonale. Ces bâtiments à caractère plus urbain bordent la rue Salengro et la nouvelle voie crée le long du groupe scolaire, qui n'est d'ailleurs plus protégé de la circulation.

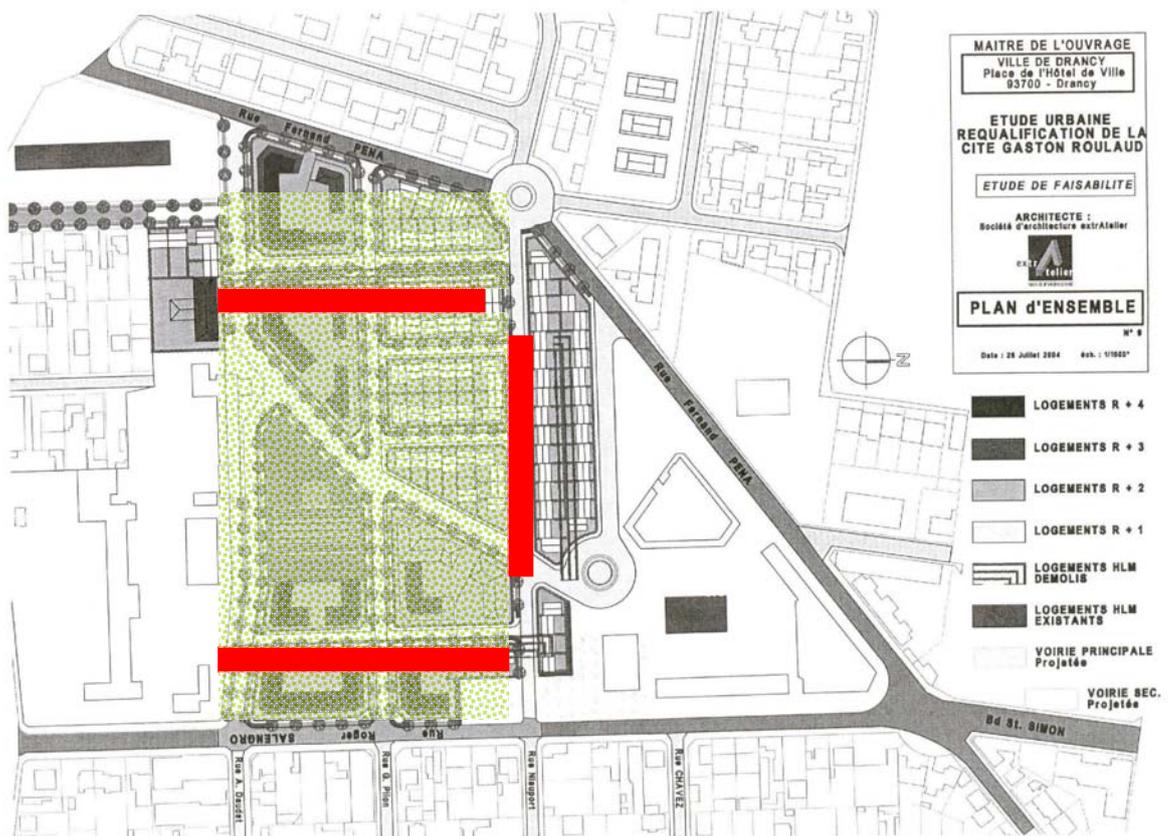
En termes de forme urbaine, la forte prédominance du pavillonnaire (2/3 de la surface de la ville) sera renforcée par l'apport de 92 maisons individuelles supplémentaires. La diversité actuelle des constructions tend à régresser : les constructions hautes disparaissent, alors qu'elles représentent des repères dans le paysage urbain, la nappe d'habitat individuel gagne du terrain.

Les petits immeubles collectifs, déjà présents et bien répartis dans le tissu pavillonnaire, vont augmenter en nombre, par groupes homogènes à la place de la cité Gaston Roulaud mais aussi dans chacune des trois opérations de déconstruction /reconstruction. La ville perd la diversité de son bâti, qualité d'autant plus appréciable qu'elle est située dans une plaine dont les seuls reliefs sont les tours des cités et les coupures des infrastructures.

Par ailleurs, la multiplication de la surface de voirie, liée au système pavillonnaire, représente un coût de construction important. C'est surtout un coût d'entretien supplémentaire, à l'issue de la rétrocession des voies, qui sera à la charge de la commune, alors que la population diminue.



Le projet de rénovation et les espaces privatisés
Les démolitions de logements et la perte d'espace libre



4- La prise de décision

Elu en 2001, le nouveau maire centriste est une étoile montante de son parti. Il est seul à représenter cette sensibilité politique dans son conseil municipal composé en grande majorité de gaullistes. Il est né à Drancy, il a des projets pour sa ville qu'il connaît très bien.

Un secteur proposé à Europan 7

Processus initié sous l'ancienne mandature, la ville a réalisé un dossier destiné au concours Europan 7, de façon à ce que le quartier Salengro fasse l'objet de propositions sur la base d'un cahier des charges rédigé par ses services.

Les principaux objectifs consistaient à :

- restructurer la trame urbaine,
- requalifier les espaces publics et les abords des équipements et services de proximité,
- restructurer le rez-de-chaussée de la Maison Orange en espaces à vocation d'animation du quartier
- restructurer une partie des logements existants trop exigus.

Les enjeux identifiés étaient principalement :

- de mieux relier la cité au reste du quartier, aux grands équipements situés à proximité,
- retrouver un découpage de l'emprise foncière par un maillage d'espaces publics en liaison avec la structure urbaine environnante,
- créer une polarité au Sud de la ville autour de la Maison Orange et du pôle commercial,
- compléter l'offre de logements existants avec des grands logements pour faciliter les parcours résidentiels,
- proposer des usages différenciés aux espaces extérieurs...

Cette programmation s'appuyait sur les réflexions des services qui avaient envisagé des solutions possibles au réaménagement du secteur, en particulier :

- des démolitions partielles permettant d'ouvrir le quartier sur son environnement pour prolonger le maillage pavillonnaire,
- la transformation d'un des bâtiments en résidence universitaire en relation avec le développement du pôle universitaire de Bobigny,
- la « résidentialisation » des halls d'immeubles et des espaces extérieurs,
- le retraitement du stationnement.

Ni les propositions des services, ni celles des lauréats d'Europan 7 n'ont trouvé l'adhésion du nouveau maire. La municipalité élue en 2001 avait pour modèle les quartiers de maisons individuelles, ce qu'aucun des candidats d'Europan n'avait proposé en raison de la qualité du bâti existant.

Le système centralisé de décision drancéen

Une équipe d'architectes élabore des projets pour trois cités : les opérations Million (Pierre Sépard, Jules Auffret) et Gaston Roulaud avec l'objectif de construire des « pavillons cossus ». Le modèle d'urbanisme évoqué par le maire et son chef de cabinet est celui des lotissements confortables du Raincy. Le dossier ANRU est monté avec l'aide d'un bureau d'études spécialisé, encadré directement par le maire et de ses chefs de services sur lesquels il s'appuie en raison de son relatif isolement politique.

Le maire a décidé de faire de l'urbanisme son affaire et de décider seul en la matière, pensant pouvoir imposer in fine son avis lors du vote au conseil municipal. Concernant la politique de la ville et le montage du dossier ANRU, l'avis du maire est relativement convergent avec celui des conseillers, ce qui n'est pas le cas dans tous les domaines relevant de l'urbanisme.

D'autres éléments plus subjectifs interviennent et par exemple les aspects anecdotiques de l'expertise des services. Le chef de cabinet et le directeur des services techniques sont tous deux provinciaux et s'installent en région parisienne en 2001 pour la première fois. Les réalités de la Seine-Saint-Denis sont difficiles à comprendre et mal vécues. Les 40 années de gestion communiste de la ville sont violemment décriées et considérées comme l'origine de tous les maux. La démolition leur semble nécessaire pour effacer cet héritage. Finalement, l'anecdote pèse sur la décision.

La démolition comme remède miracle

A son arrivée à Paris, le directeur des services techniques, a été logé dans la cité Gaston Roulaud. Par rapport aux logements de fonctions spacieux des villes de province, le choc est rude, tant en termes de surface que d'environnement sociologique. C'est donc lui qui alertera le maire sur le nouveau dispositif de la politique de la ville et qui proposera avec insistance la démolition de la cité. Il n'a pas de mal à convaincre le maire. A ce stade du projet, le problème des relogements est complètement évacué.

Un premier dossier est déposé à l'ANRU qui le refuse en l'absence d'éléments sur les relogements. Une nouvelle phase d'études s'engage fiévreusement. La commune a peu de disponibilités foncières mais possède quelques logements vétustes achetés pour être remis aux normes. Le bureau d'études chargé du PLH a pour mission de repérer les parcelles vides. Le travail avec les bailleurs sociaux s'intensifie et les décomptes sont faits.

Un nouveau dossier recevable est présenté à l'ANRU en 2004. Les relogements concernant les opérations de la période 2004-2008 sont en nombre égal à celui des démolitions. Pour la cité Gaston Roulaud, le parti d'aménagement entraîne la démolition de 572 logements, soit plus des deux tiers du parc de logements de la cité et plus de la moitié du patrimoine de logements de l'ensemble Salengro. L'importance des relogements conduit à repousser l'opération à la période contractuelle ultérieure.

Dans le cas de Drancy, les incitations financières de l'Etat, poussant à détruire le patrimoine social obsolète, n'ont pas été nécessaires. La nouvelle loi a répondu aux attentes du maire et de ses conseillers. Le problème objectif est celui de l'exigüité des logements des deux opérations Million, mais aussi de la cité Gaston Roulaud dont la conception date des années 50, qui rend difficile leur mise aux normes.

Il semble que la destruction massive des constructions abritant les populations en difficulté ait été programmée comme un acte symbolique : tout se passe comme si la disparition des bâtiments allait de pair avec la disparition de la pauvreté. Les premières implosions de tours, il y a déjà de nombreuses années, ont montré que c'est le lieu qui est stigmatisé et non pas les bâtiments. Le fait de remplacer les barres par des « pavillons cossus » permet toutefois de diminuer le nombre des habitants, d'introduire une part de logements en accession à la propriété et d'espérer changer la sociologie du quartier.

Le type d'habitat projeté, petits collectifs et habitat individuel, est considéré comme une image plus valorisante de la commune. C'est aussi une façon d'occuper plus de surface au sol et de transformer les espaces communs en emprises de voirie, ce qui réduit les conflits de voisinage. Acte politique, le choix du modèle pavillonnaire renforcera le repli sur soi, déjà observé, de la population.

5- Une perte importante d'espaces libres pour un faible gain urbain

A l'échelle de la ville, les relations avec les communes voisines ne seront pas améliorées. Le fonctionnement urbain global change peu. Les relogements vont répartir dans la ville les familles à faible revenus ce qui peut permettre de supprimer une poche de pauvreté. La visibilité du quartier ne sera pas la même. L'image est plus aimable mais l'effet d'entrée de ville est affaibli.

Par contre la perte d'un espace libre, vaste et très bien planté est importante, d'autant que la commune en est globalement dépourvue. On peut se demander si ce manque d'espace vert ne va pas réduire l'attractivité du nouveau quartier et constituer un frein à l'installation de ménages issus de classes moyennes, tant attendue.

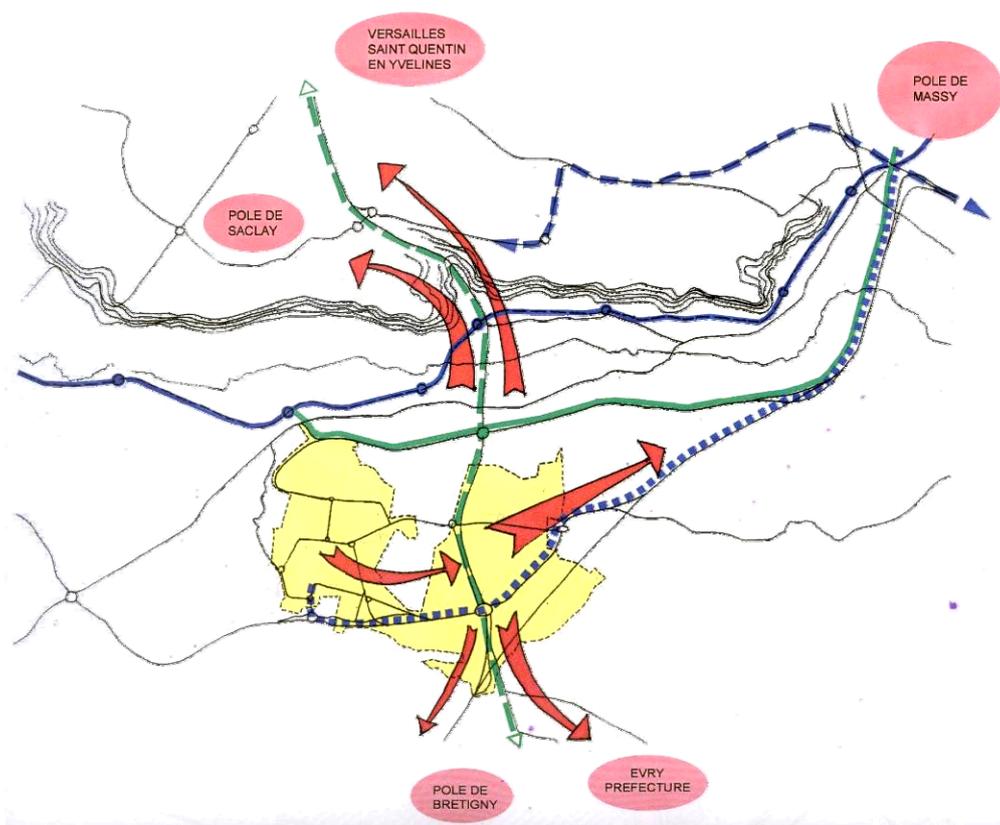
En termes de centralité secondaire, il ne semble pas que des éléments nouveaux viennent conforter le pôle existant. Le dispositif prévu va renforcer la division du quartier en deux zones spécialisées (résidentielle et commerciale), mais rien ne laisse penser que la chalandise s'en trouvera renforcée. Bien que le projet soit encore à l'état d'esquisse, il semble que peu d'attention soit portée au traitement de l'espace public extérieur. Quant au bâti, il semble qu'il s'agisse d'un habitat intermédiaire classique, et d'un pavillonnaire de petite taille sur un parcellaire exigu.

A l'échelle du quartier, la perméabilité automobile est meilleure, mais les liaisons douces ont disparu : les îlots construits de façon continue en périphérie n'ouvrent pas de possibilités de traversées par des cheminements piétons. Sécurité oblige, les piétons emprunteront les trottoirs des voies automobiles. Le dispositif permet aussi à la ville de réduire les espaces verts sur lesquels elle doit assurer l'entretien mais, en revanche, elle aura à sa charge celui d'un linéaire de voirie et de réseaux plus étendu.

Le parti proposé reflète un manque d'ambition qu'on retrouve dans les autres projets de la ville. Concernant, par exemple, la démolition de la cité Pierre Séward, qui se trouve dans une situation stratégique d'entrée dans le centre ville et qui jouxte une des seules disponibilités foncières significative de la commune, on aurait pu espérer un remodelage complet du secteur et un projet d'envergure. Le projet consiste à organiser des îlots fermés d'habitat de faible hauteur et à construire au carrefour un giratoire à dimension routière.

Les restructurations prévues consistent à remplacer dans chaque parcelle un élément de projet par un autre de même vocation et à développer l'habitat pavillonnaire déjà très présent. Les Projets de Rénovation Urbaine ne sont pas inscrits dans la réflexion préalable à l'échelle de l'ensemble de la ville. Ils ne cherchent pas à valoriser la ville, où à affirmer l'identité communale par des apports qualitatifs, mais plutôt à afficher le changement de mode de gestion urbaine.

LES ULIS : CHANGER L'IMAGE DU CŒUR DE VILLE



CARACTERISTIQUES GENERALES

Ville des Ulis

- département : Essonne
- nb habitants : 25 785
- nb hectares : 500
- nb logements : 9 679 (94% collectifs et 6% individuels)
- parc social : 4 758 logements soit 52,2 % des résidences principales

Quartier ciblé : Cœur de ville

- nb habitants : environ 400 (La Daunière)
- nb hectares : environ 10 dont 3,5 surface de la ZAC
- nb logements : 156 (bâtiments A et B de La Daunière)
- nb logements démolis : 156 (I3F)
- nb logements reconstruits sur site : 305 dont 100 en accession et 55 AFL

1- Le contexte du projet

Fille des CIAM et de l'ingénieur Buchanan, mais aussi petite fille d'Alphonse Allais qui voulait mettre les villes à la campagne, la ville des Ulis doit faire face à la gestion d'un héritage contraignant : ville divisée en deux poches d'urbanisation monofonctionnelle, logements d'une part et activités de l'autre, mal reliées entre elles, secteur résidentiel sur dalle et à forte proportion de logement social. Elle dispose, cependant, d'un potentiel important à exploiter.

La ville nouvelle des Ulis est officiellement née en 1977

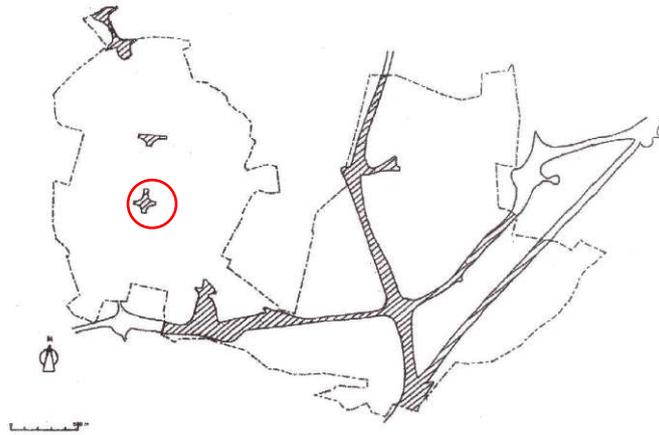
Cette date, 1977, est l'année de la reconnaissance de son statut de commune à part entière, soit plus de dix ans après la construction des premiers bâtiments sur une ZUP située sur les communes de Bures-sur-Yvette et d'Orsay. La conception de cette ZUP est l'expression archétypique des courants architecturaux de l'époque. Le territoire éclaté de la commune a été découpé en fonction de critères politiques et économiques.

Construite à partir des deux communes d'origine et de leurs réseaux, la ville s'est constituée d'abord par sa périphérie. Les quartiers, voulus d'ambiance et de styles différents, ont longtemps entouré un vide dont la conception a fait l'objet de nombreux schémas.¹ Au moment où la mise en œuvre du centre fédérateur a été engagée, la ville a dû affronter un nouveau défi : le centre commercial prévu en son cœur a été jugé exigü par la grande distribution et n'a pas trouvé preneur.

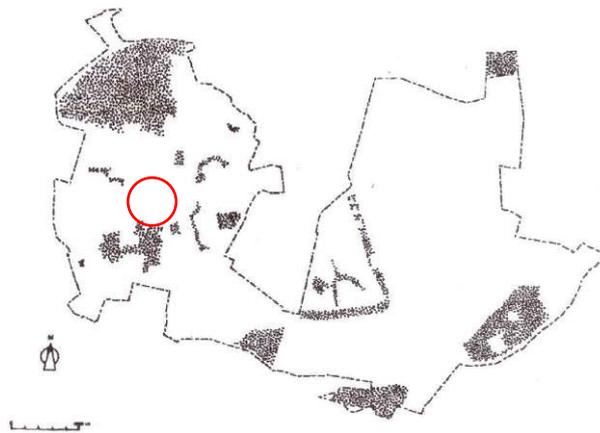
Un second pôle commercial a été construit en entrée de ville. Les locaux antérieurement prévus sont occupés par des boutiques qui souffrent du manque de visibilité et qui subissent la concurrence d'un fleuron de la grande distribution, très étendu et aménagé à leur porte. Le taux important de rotation des commerces s'accompagne de locaux vides et d'une ambiance de déshérence.

Le territoire communal étranglé en son centre, la séparation brutale des fonctions urbaines entre les deux parties de la ville, la coupure des voies autoroutières qui aggrave le morcellement du territoire, la perte de la convivialité de la rue et du rapport au sol naturel sont autant d'erreurs de l'histoire. Toutefois, cette forme urbaine, issue du Mouvement Moderne, présente aussi des qualités : un espace libre formant un réseau dédié au piéton, de beaux parcs et des possibilités d'évolution qui résident dans la faible densité des constructions et la présence de réserves de terrain.

¹ - « Du territoire à la ville : histoire d'une limite »- article de Sandra Parvu in Urbanisme n° 358 de janvier 2008.



DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES QUI COUPENT LA VILLE



UNE FORTE PRESENCE VEGETALE



Partie résidentielle

Zone de Courtaboeuf

TROIS ECHELLES DE BATI

Un fort contraste entre la commune et son environnement

Située entre Orsay, Bures et Villebon-sur-Yvette, communes prospères et accueillant une population issue des classes moyennes, la ville des Ulis présente de fortes différences par rapport à ses voisines, en termes de composition sociale de la population mais aussi à de nombreux autres titres. En raison du contraste sociologique, le regroupement intercommunal est difficile : les communes voisines des Ulis convoitent la manne du parc d'activités mais refusent la population à problèmes.

De plus, il ne reste pas de traces de l'histoire sous la forme par exemple du centre d'un ancien village, la proportion de logements collectifs y est plus forte, la conception de la voirie interne est atypique (voies très larges ou piétonnes)... La ville est située dans un environnement naturel de qualité. Cependant, elle ne profite pas de l'image positive dont bénéficient les communes de la vallée de Chevreuse, bien que son histoire récente implique des intérêts communs avec Bures-sur-Yvette et Orsay.



Extrait de l'ouvrage : « Dessine moi une ville... Les Ulis », édité par la commune en 1993.

Une faible attractivité pour les classes moyennes

La population ulissienne diminue et se paupérise depuis les années 80. La perte de population entre 1999 et 2005 représente 3,6 %. La taille des ménages a évolué de 2,8 en 1999 à 2,6 en 2005. Le pourcentage de jeunes de moins de 20 ans s'élève à 30% en 1999.

Le parc de logements n'est pas assez diversifié pour attirer de nouvelles populations appartenant aux classes moyennes qui travaillent dans les pôles d'emploi du secteur. Malgré les opérations de réhabilitation et un bon niveau d'entretien du bâti et de l'espace public, la forte proportion de logements sociaux pèse sur l'image de la ville.

La présence d'infrastructures lourdes qui créent de fortes coupures entre les quartiers et le stationnement des voitures en surface, en raison du refus d'utiliser les parkings souterrains, renforcent la désaffection des populations riveraines malgré les efforts de requalification très importants de la municipalité.

Les liaisons de transport collectif insuffisantes entre les Ulis et le pôle intermodal de Massy, longtemps médiocres mais améliorées récemment par une ligne d'autobus rapide, le Transessonne, ne favorisent pas l'arrivée de nouvelles populations. L'organisation des circulations dans la partie résidentielle rend la ville peu lisible, en raison des nombreuses voies en impasse, du réseau piéton déconnecté du sol et du système de passerelles, et dissuade le visiteur.

Divers facteurs, qui tiennent notamment à la forme de la ville, induisent un fort sentiment d'insécurité. Cependant, les parcs et le niveau élevé d'équipements sportifs et culturels présents sur le territoire communal, qui constituent un des atouts des Ulis en termes de qualité de vie, sont très appréciés par les habitants.

La commune compte deux réservoirs d'emploi d'importance inégale :

- d'une part, le parc de Courtabœuf, qui compte 12 000 emplois sur le territoire communal et 22 000 au total, mais dont les offres correspondent à des niveaux de qualification supérieurs à la moyenne des ulissiens (ci-contre),

- d'autre part, le centre commercial régional des Ulis 2 avec ses 1200 emplois.



Un taux important d'actifs habite et travaille aux Ulis : 30% en 1990 + 3 % en 1999. Les migrations alternantes vers les communes voisines augmentent. Le territoire de la ville des Ulis fait partie de l'Opération d'Intérêt National du plateau de Saclay et, à ce titre, pourrait bénéficier de l'amélioration des infrastructures et de l'arrivée de nouvelles populations.



Les Ulis, « la ville à la campagne »
Extrait de l'ouvrage : « Dessine moi une ville... Les Ulis », édité par la commune en 1993.



2- La forme urbaine du secteur résidentiel

Composée de deux secteurs sans réelle continuité, l'urbanisation comprend, d'une part, une surface importante s'inscrivant dans la zone d'activité de Courtabœuf (une des plus grandes d'Europe), d'autre part, le secteur résidentiel, en partie sur dalle, et enfin une langue de terrain opérant la jonction entre les deux secteurs urbanisés. Cette dernière partie de la commune accueille à la fois une voie à caractère autoroutier et le centre commercial des « Ullis 2 » qui était initialement prévu au centre du quartier sur dalle.

La partie sur dalle

Le centre, sur dalle, est longé par l'axe principal. Le parvis de la Mairie et ceux des équipements collectifs à vocation communale sont situés au niveau supérieur. Un seul point d'accès au niveau supérieur est visible depuis l'axe, sous la forme d'un plan incliné monumental. Le centre commercial intégré à l'ensemble sur dalle est éclairé par un patio dont la proportion s'apparente plutôt à un puits de jour (faible surface et plusieurs niveaux). Le niveau supérieur de la dalle s'inscrit dans un réseau piéton, liaisonné par des passerelles au dessus des voies, qui se déploie sur l'ensemble du secteur résidentiel et qui rejoint les deux parcs urbains.

La partie résidentielle

Cette partie est fédérée par le quartier sur dalle, construit en fin de processus, qui constitue le cœur de ville. Les hauteurs et les volumes des bâtiments décroissent depuis le centre vers la périphérie : tours, barres puis habitat individuel. Certains quartiers comportent un pôle secondaire (superette et équipements collectifs de proximité).

Des témoignages de plusieurs périodes

La construction de la majeure partie du patrimoine bâti de la partie résidentielle s'est échelonnée sur une quinzaine d'années. Différents modèles de composition urbaine et de conception de logements sont donc présents : tours très hautes disséminées dans de vastes espaces libres, barres de différentes hauteurs, opérations de maisons individuelles comportant ou non des voies en impasse...

Un manque de lisibilité

A l'exception des quelques voies primaires, qui constituent des points de repère, le réseau est peu hiérarchisé. L'ensemble est peu lisible, non seulement par rapport à la segmentation verticale de l'espace mais aussi en raison du caractère sinueux de la voirie secondaire et de la multiplication des voies en impasse, qui désorientent le visiteur.

Seuls les habitués connaissent les petits escaliers, peu visibles, menant au niveau supérieur, les cheminements piétons et les raccourcis, les accès aux équipements publics... Le centre est un quartier d'initiés, propice à la petite délinquance. La partie résidentielle, malgré son assez bon état d'entretien, n'est pas attractive, notamment pour les classes moyennes recherchées par la commune pour rééquilibrer sa population.

C'est sur le secteur central et ses extensions que porte l'opération ANRU.



Le centre ville avant travaux et le carrefour principal traité en rond point à dimension routière.

Au premier plan en haut la piscine démolie et reconstruite plus au sud.

A droite en bas le marché, enfermé entre voie à fort trafic et quartiers sur dalle.



Un double déficit d'image

La différence de conception par rapport aux communes limitrophes se traduit par un déficit de l'image sociale et de l'image physique de la ville.

D'une part, la presse relate avec complaisance les faits de délinquance observés aux Ulis, ce qui stigmatise une ville où la proportion de logement social est beaucoup plus importante que dans les riches communes voisines, une ville où la population « vote mal ».

D'autre part, le modèle urbain de ville sur dalle est actuellement peu valorisé et l'image de la ville, peu conforme aux représentations habituelles, déconcerte le visiteur. Par exemple, les accès principaux à la partie résidentielle se font, soit au Sud, par une bretelle d'autoroute, des terrains abandonnés et une chaufferie collective, soit au Nord, par un secteur boisé, avec la découverte brutale, au détour de la route, d'une forêt de tours et de barres.



L'entrée Sud dans la ville, accès principal jalonné depuis l'autoroute A10 : une nappe de câbles de transport d'électricité, la chaufferie collective, l'arrière du centre commercial des Ulis 2 et une palissade bordant un secteur peu animé.



L'entrée Nord :

La route emprunte le tracé de l'ancien chemin de fer de l'Arpajonnais qui traverse des bois pendant une longue séquence, longe le parc urbain des Ulis et fait face, brusquement à la sortie d'une courbe, à une forêt de tours et de barres.

De plus, lors de la traversée de la ville avant sa restructuration, il est difficile d'identifier son centre, dont les bâtiments s'ouvrent au niveau supérieur. Le visiteur qui traverse en voiture la partie résidentielle peut se retrouver à l'extérieur de la partie agglomérée sans avoir rencontré les indicateurs habituels : présence de piétons, de façades commerçantes, de bâtiments anciens, d'équipements publics, d'un clocher...



Les passerelles :

Le réseau des cheminements piétons, au niveau supérieur de la dalle, traverse les voies automobiles au moyen de ponts qui assurent la continuité des itinéraires piétons et sont très appréciés des habitants. Ces passerelles créent des séquences mal éclairées au niveau du sol naturel.

Les qualités du dispositif consistant à assurer une continuité d'espaces protégés et dédiés aux piétons n'est pas perceptible pour le visiteur en transit. Les ménages en quête de logement n'en perçoivent que les aspects négatifs. Non seulement, l'offre de logements en accession à la propriété est insuffisante, en regard de la proportion de logement social, pour faire évoluer significativement la composition sociale de la population, mais de plus, l'image qu'elle renvoie ne met pas en valeur ses qualités.

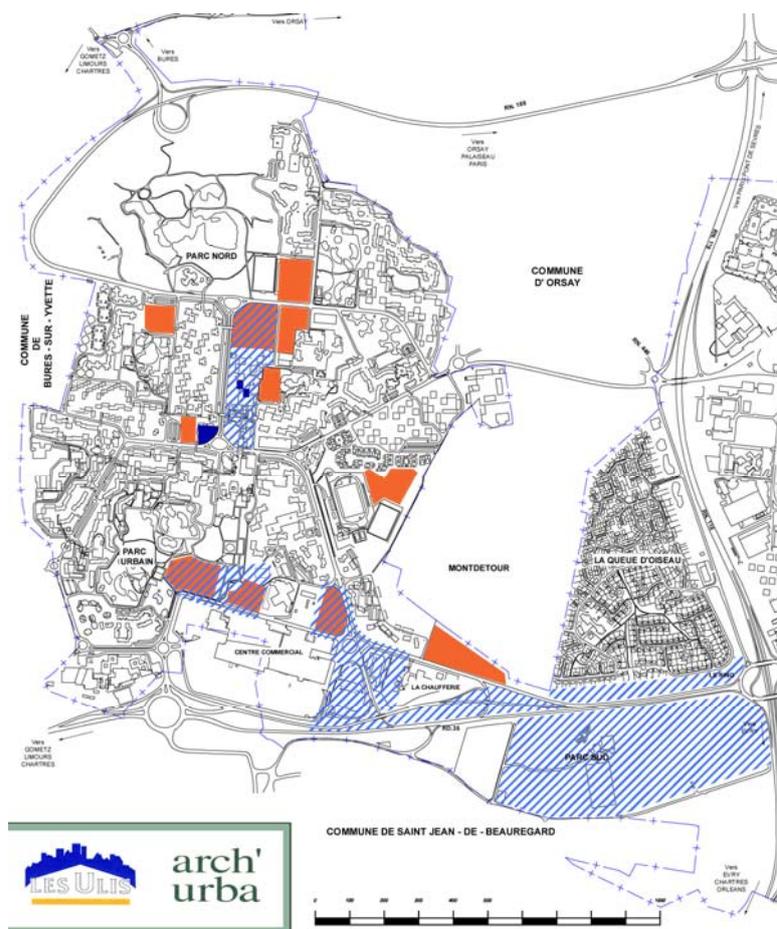


Des réserves foncières

La ville possède un atout puissant : des réserves foncières ont été ménagées par les concepteurs. Elles sont actuellement sommairement aménagées et renforcent les aspects négatifs de l'image de la ville. Elles représentent un potentiel important.

Ces réserves (en orange sur le plan de la partie résidentielle de la ville ci-contre) permettront de finir la ville et d'envisager d'échanger les vocations de certains terrains.

Les hachures bleues désignent les secteurs d'aménagement identifiés par l'étude globale d'urbanisme de 2000.

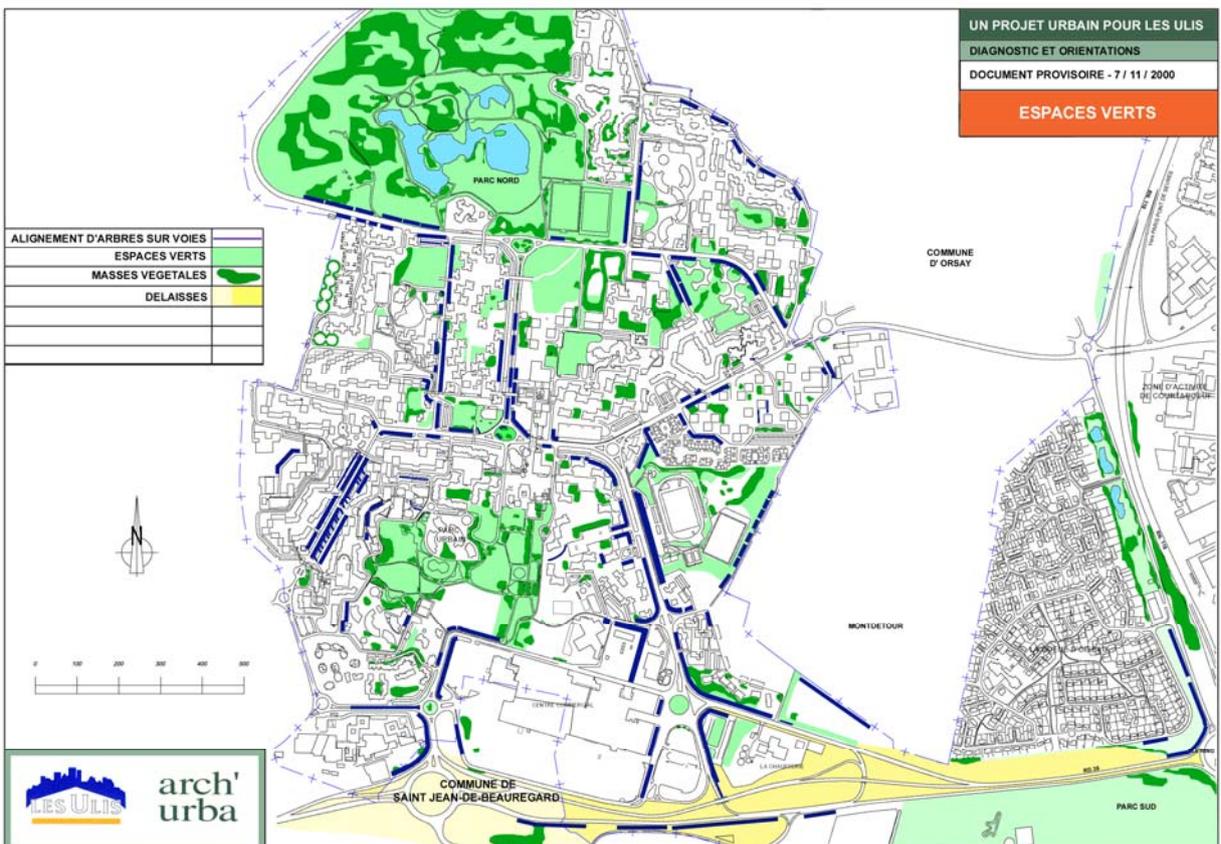
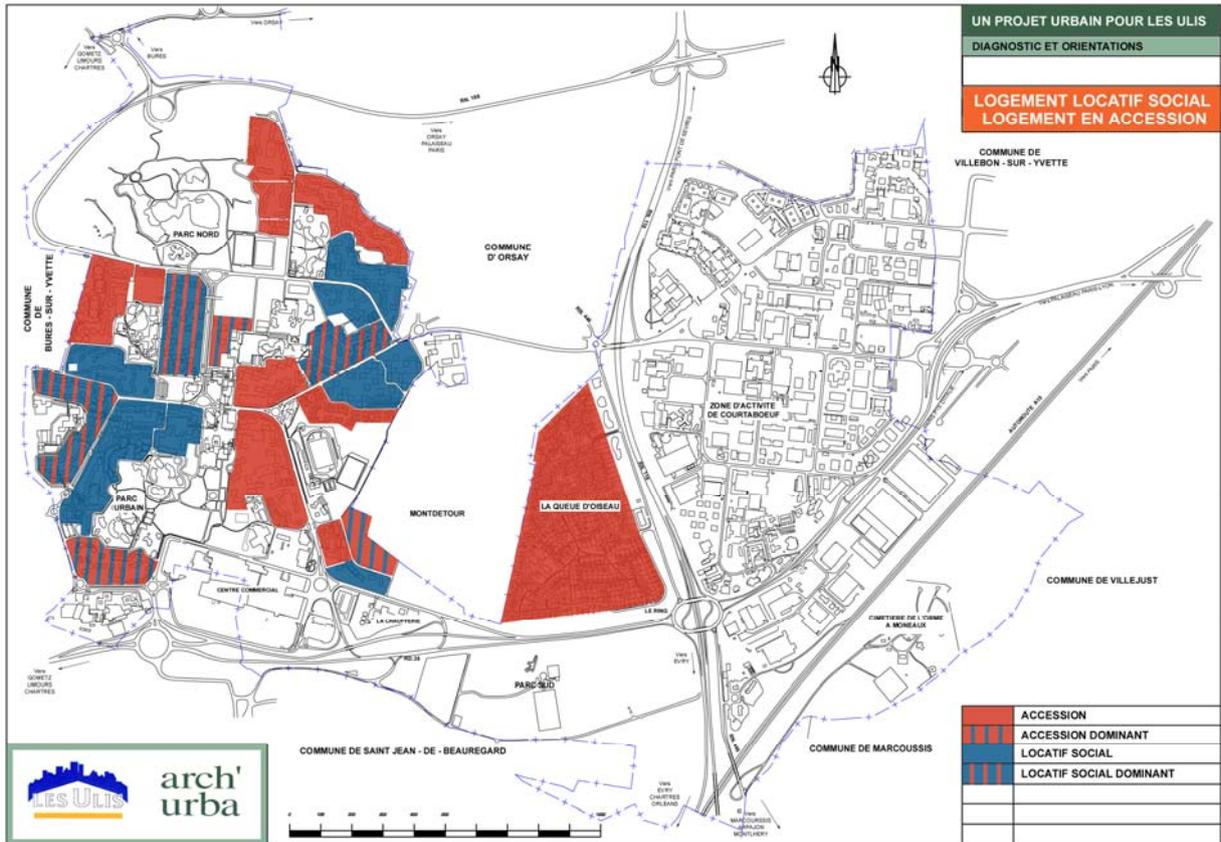


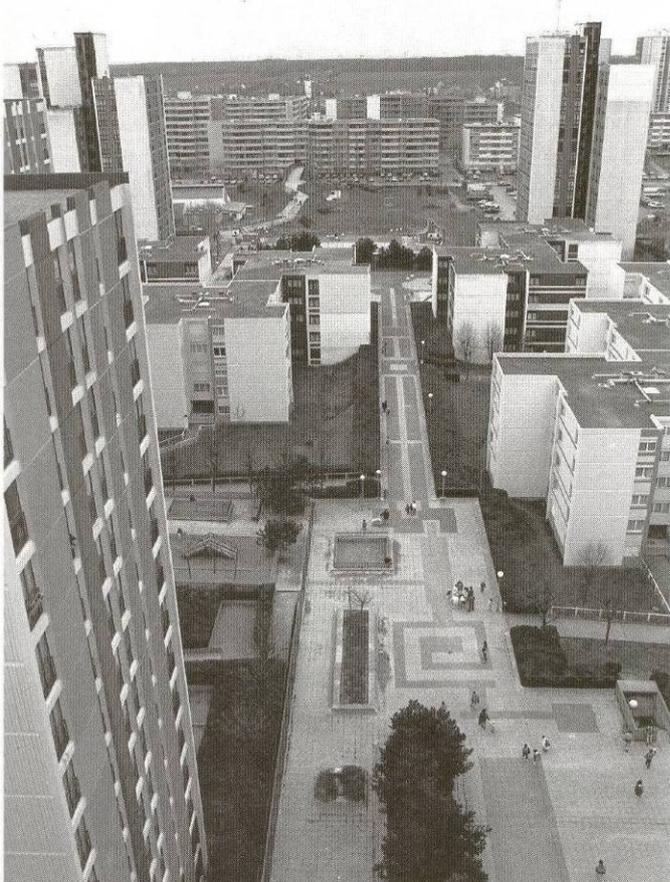
La politique de la ville

Plusieurs opérations ont été menées antérieurement au PRU, dans le cadre de la politique de la ville, notamment des réhabilitations de logements et des actions de restructuration de l'espace public. La plus importante concerne la recomposition des espaces publics des programmes de la Daunière et des Bergères, vaste ensemble de tours en partie sur dalle, jouxtant le cœur de ville. Ce projet a été mis en œuvre à partir de 2000 et primé.

Les objectifs de cette opération de restructuration comprenaient un important volet concernant la sécurité civile et la sécurité des déplacements. Par son ampleur (85 hectares), son approche environnementale et la concertation menée, cette opération de requalification est considérée comme exemplaire. Elle comportait un nombre très restreint de démolitions (10 appartements) en raison de la qualité jugée satisfaisante des constructions.

Les principales interventions touchent la sécurisation des parkings sous dalle, la recomposition des espaces publics, notamment prenant en compte les phénomènes de turbulence des vents au pied des tours. Un grand axe vert de 700 mètres de long, reliant les deux parcs de la ville fédère les différentes séquences paysagères et s'accompagne dans la cité des Bergères d'une longue pergola qui se substitue à la plantation d'arbres de haute tige que la dalle ne pouvait supporter.





Les Bergères avant réhabilitation
Extrait de l'ouvrage : « Dessine moi une ville... Les Ulis », édité par la commune en 1993.



La grande pergola (Moniteur des TP du 15/10/2002)

Des interventions ponctuelles à l'étude globale

La possibilité d'intervenir sur la structure de la ville et en particulier sur celle du centre n'était pas envisageable pour la commune. La révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme lui ont donné l'occasion de mener une « Etude globale d'urbanisme » destinée à servir de support au futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables. L'étude (1999-2000) a permis d'autoriser la critique de l'existant.²

Le diagnostic de cette étude pointe les différents dysfonctionnements et propose des orientations pour l'aménagement. Les recommandations, discutées et globalement validées, concernent principalement les axes de travail suivants.

- Un axe de transports collectifs pour servir de lien entre les deux parties de la ville : la congestion de l'autoroute A10 vers Massy pénalise le développement du parc d'activités de Courtabœuf et rend l'accès au transport difficile pour les habitants de la partie résidentielle. Le tracé d'un transport en site propre liant les deux parties de ville est donc esquissé, il permet de poursuivre la requalification de la voirie principale.
- Le traitement des entrées de ville pour changer l'image : parmi les pistes proposées, la structuration du sud de la commune (accès indiqué depuis l'autoroute A10 et utilisé par les visiteurs) s'accompagne d'une nouvelle hiérarchie viaire et d'orientations concernant les extensions du centre commercial.
- Le réaménagement de l'axe principal et la constitution d'un front urbain : il s'agissait de compléter le projet existant de requalification de la voie par des logements, petits collectifs, destinés à attirer de nouvelles populations de façon à diversifier la composition sociale de la population.
- La recomposition du centre et de ses accès : le choix de reconstruire la piscine, obsolète techniquement, située dans le centre ville, au lieu de la réhabiliter, et la possibilité de l'implanter au sud de la ville, permettent de dégager un espace suffisamment vaste pour enclencher la réorganisation du secteur sur dalle. Une simulation est réalisée pour servir de base à une étude de définition qui sera lancée un an après.

Il restait à hiérarchiser et à définir le calendrier de mise en œuvre de ces différents projets impliquant des budgets importants. Les projets destinés à combler le déficit d'image de la commune à partir du traitement de ses franges, entrées de ville, transports, n'ont pas semblé prioritaires à la commune. Cependant, le renouvellement de la population était un des objectifs municipaux et l'attractivité de la zone résidentielle commence théoriquement par ses accès. Comme dans beaucoup de communes, l'image que les habitants ont de leur propre environnement a été privilégiée.

Le choix, de plus, semble avoir été effectué en fonction des sources de financement disponibles et a d'abord porté sur les quartiers centraux, éligibles aux aides de l'ANRU. Les simulations de réorganisation, réalisées dans le cadre de l'étude d'urbanisme, avaient montré qu'il était possible de réaliser une transformation en profondeur du secteur sans démolir de logements.

² -ARCH'URBA – Etude globale d'urbanisme – pour la ville des Ulis – 1999-2000.

La destruction de la piscine permettait, dans les simulations, de disposer de l'espace nécessaire pour recomposer la partie centrale et les accès à la dalle. Le projet issu de l'étude de définition, basé sur les mêmes principes, a prévu une part beaucoup plus importante de déconstruction / reconstruction et notamment concernant des logements.

3- Les objectifs du « projet de renouvellement urbain »

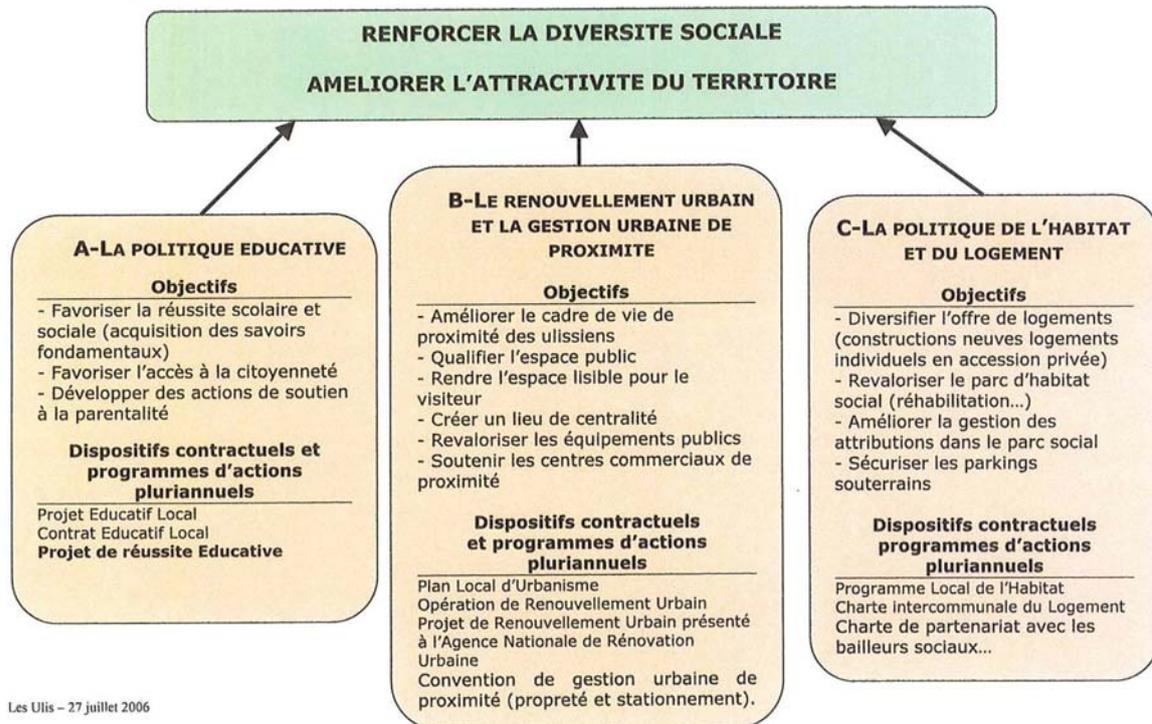
Les principaux éléments de diagnostic à l'origine du projet de renouvellement urbain sont :

- Une baisse sensible et une paupérisation de la population,
- Un déficit d'image et un manque d'attractivité de la commune pour les non-ulissiens,
- Un vieillissement de l'urbanisme de dalle,
- Une organisation urbaine peu lisible,
- Une ville mal desservie en transports en commun,
- La plus forte concentration d'habitat social et collectif du bassin d'habitat,
- Un parc de logements trop spécialisé,
- Des équipements nombreux mais peu lisibles,
- Une dévalorisation et un déclin de l'appareil commercial de proximité.

Des axes prioritaires et une stratégie d'action ont été définis par la municipalité à partir de ces éléments comme le montre le schéma ci-dessous.

1. Le projet global de développement social et urbain de la commune

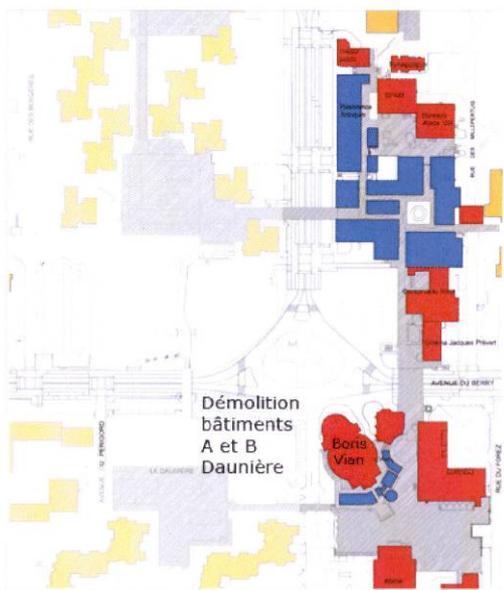
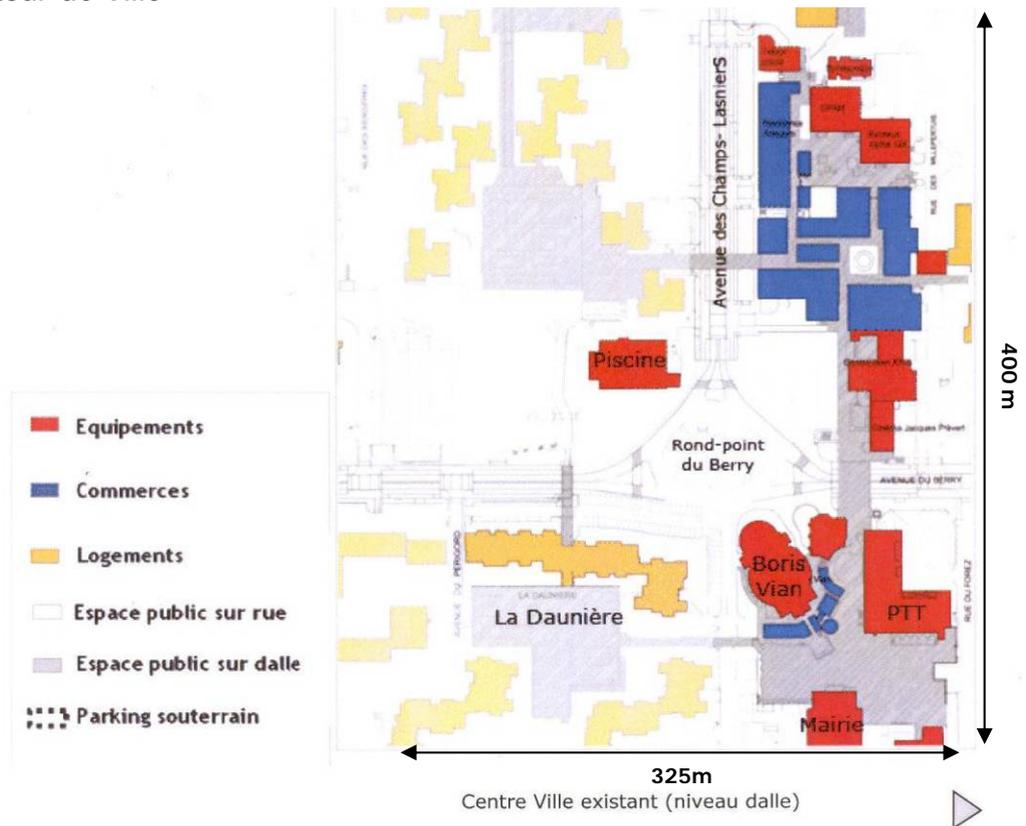
Dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours du contrat de ville, les élus des Ulis ont décidé de resserrer son plan d'actions en déterminant une stratégie globale et trois axes prioritaires d'intervention :



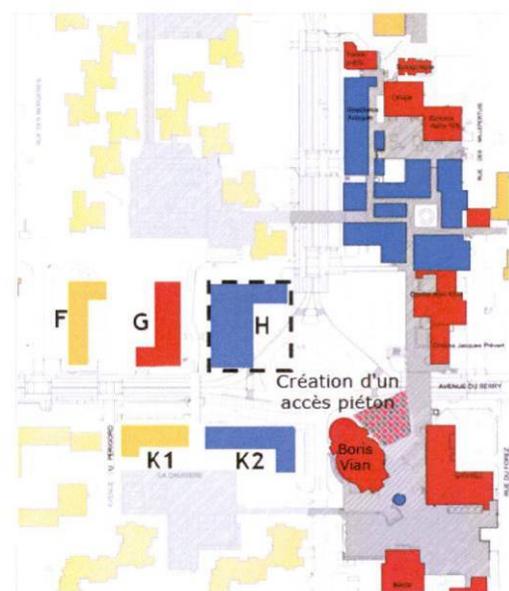
Les Ulis – 27 juillet 2006

Extrait de la convention ANRU 2006-2010 : « Projet de renouvellement urbain des Ulis », page 7.

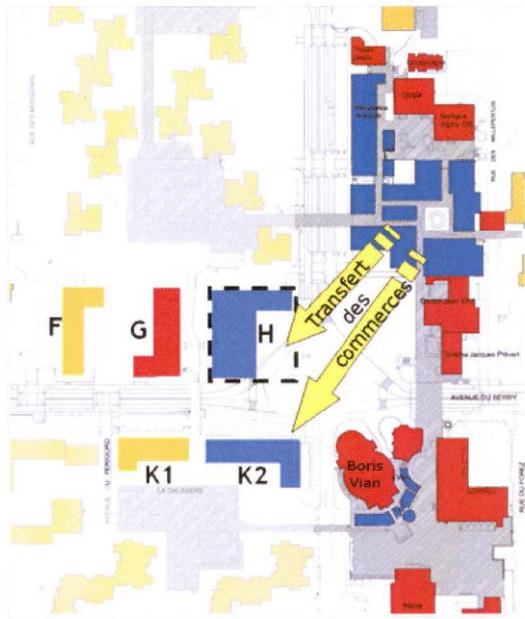
Le projet « Cœur de Ville »



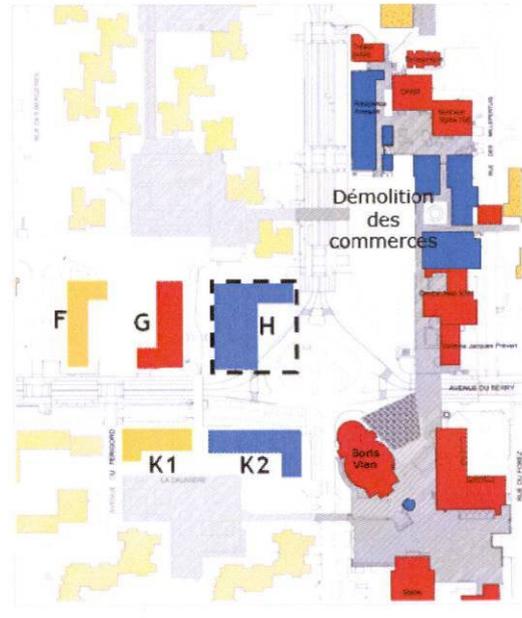
Démolition des bâtiments A et B de la Daunière



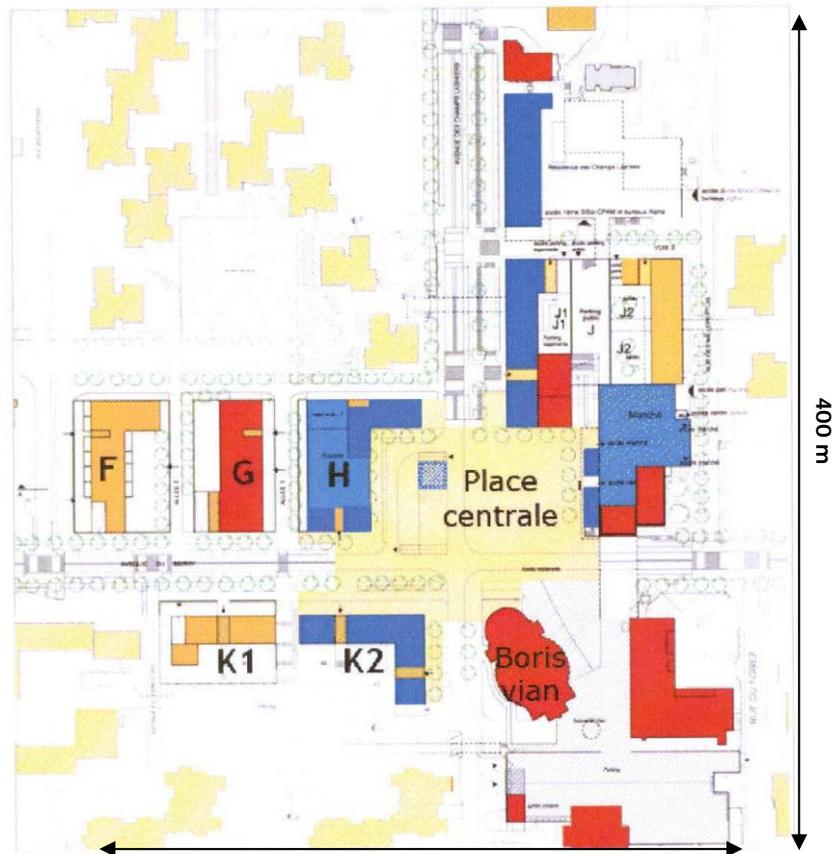
Création d'un large accès piéton entre la future place centrale et l'Esplanade de la République



Transfert des commerces de la dalle des Champs Lasniers en rez-de-chaussée des bâtiments H et K2



Démolition des commerces de la dalle des Champs Lasniers



325m
"Coeur de ville" - projeté en 2010

Documents en ligne sur le site de la ville – Daquin et Ferrières architectes.

4- Le projet « cœur de ville » et la forme de la ville

Cette opération très ambitieuse, comporte des actions publiques aidées par l'ANRU pour 25% du coût total. Elle ne concerne ni les secteurs en entrée de ville, ni la restructuration de la voirie, à l'exception d'une place très vaste à l'emplacement de l'ancienne piscine.

L'objectif principal consiste à changer radicalement l'image de la ville en donnant à voir le centre ville ramené au niveau du sol par le réaménagement des accès des équipements publics et l'implantation de commerces. Il s'agit aussi d'améliorer la mixité fonctionnelle en créant des logements dans un secteur qui en compte peu, d'améliorer la mixité sociale en destinant la moitié de ces logements à l'accession à la propriété.

Le programme consiste à construire 305 logements, dont 155 en accession à la propriété, à implanter un cinéma, à étendre le centre culturel et à créer un nouvel espace commercial. Les démolitions concernent essentiellement des équipements et des services, la piscine, la poste, le bâtiment sur dalle bordant l'avenue des Champs-Lasniers qui abrite des espaces commerciaux, et deux bâtiments de l'opération de la Daunière : 156 logements soit la moitié du nombre des logements reconstruits.

Le nouveau quartier est organisé selon un schéma peu différent de l'existant en termes de localisation globale des fonctions. Autour de la place centrale, agrandie grâce à la démolition de la piscine, sont implantés,

- au Nord et à l'Ouest, des immeubles de hauteur moyenne (R+5 maximum) accueillant des commerces à rez-de-chaussée,
- à l'Est, un centre commercial de 3000 m² (un supermarché et des boutiques),
- au Sud, les équipements collectifs qui sont maintenus et réaménagés.

Une grande partie du quartier sur dalle est donc promise à la démolition, créant un cœur de ville plus traditionnel où les fonctions centrales et les commerces sont visibles et accessibles depuis l'axe principal, au niveau du sol. Les logements créés complètent la typologie de la ville qui compte peu d'habitat collectif de moyenne hauteur. Les espaces verts à l'échelle de la ville ne sont pas réduits, à l'exception du terrain d'implantation de la nouvelle piscine.

Ce projet représente donc globalement une amélioration significative de la forme de la ville sans en détruire complètement les qualités de ville piétonne, puisqu'une partie des constructions sur dalle, supportant le réseau des circulations douces, est maintenue. Les démolitions de logements sont peu nombreuses, elles concernent essentiellement des surfaces commerciales et des équipements vieillissants.

On peut se demander cependant si, en raison de l'ampleur des opérations, qui devraient faire l'objet de plusieurs phases prévues entre 2007 et 2010, l'échéancier de la mise en œuvre du projet pourra être tenu. Dans le cas inverse la présence d'un immense chantier occupant le centre ville pendant plusieurs années peut aussi déqualifier encore un peu plus l'image de la ville.

5- Une équipe en place depuis le début de l'aventure

Comme dans les villes nouvelles, les premiers habitants, pionniers de la modernité, sont très attachés à leur territoire dont ils ont conquis, parfois de haute lutte, les éléments de confort, équipements, transports et services. Parmi ceux-ci, figurent le maire, élu en 1977 à l'unanimité et toujours premier magistrat de la ville, quelques élus et le personnel dirigeant des services techniques.

A l'actif du maire, de nombreuses réalisations ont transformé la ZUP en vraie ville : installation de la poste et des commerces, création du centre culturel, et, plus généralement, la construction du centre ville sur deux niveaux, aujourd'hui remis en cause. Pour la vieille garde de l'équipe municipale, qui a été associée et volontaire dans l'aventure de l'architecture et de l'urbanisme du Mouvement Moderne, la critique est non seulement sacrilège, mais surtout, suscite la mise en doute des certitudes qui ont soutenu trente années de gestion urbaine complexe.

C'est une des raisons pour lesquelles l'intervention sur le cœur de ville, dégradé depuis longtemps, n'a pas été programmée dès le début des actions relevant de la politique de la ville. L'opération de requalification de la cité des Bergères, bien que de grande qualité, a peu modifié l'image de la ville en se développant en majeure partie à l'intérieur des quartiers et au niveau supérieur. Cette requalification importante était cependant plus acceptable aux yeux de l'équipe en place car elle ne remettait pas en cause l'organisation générale de la ville et prévoyait très peu de démolitions.

Interrogé par la revue *Urbanisme*³, le maire déclare : « Globalement, le système de dalles et de passerelles fonctionne à peu près bien. Mais les concepteurs n'avaient pas imaginé l'évolution sociologique de la ville... Je dis toujours aux architectes qui critiquent a priori ce système de venir voir ici comment ça marche... ». Le choix d'inverser la paupérisation de l'espace central, de lui redonner le rôle fédérateur initialement prévu mais remis en cause par la construction du centre commercial des Ullis 2, a donc justifié la transformation. L'objectif n'était pas de dénaturer mais de restituer les fonctions centrales.

Il n'est pas exclus, par ailleurs, que le lancement de l'opération « cœur de ville » ait été rendue possible par l'évolution de la majorité du maire au fil du temps, plutôt que par la dégradation récente du climat des banlieues. L'étude globale d'urbanisme avait préparé le terrain et lancé la réflexion sur les partenariats à tisser, notamment au plan financier, en produisant des simulations chiffrées sur des solutions sans démolition. Les incitations financières proposées par l'ANRU ont sans doute emporté finalement la décision (30 millions d'euros sur un investissement total de 114).

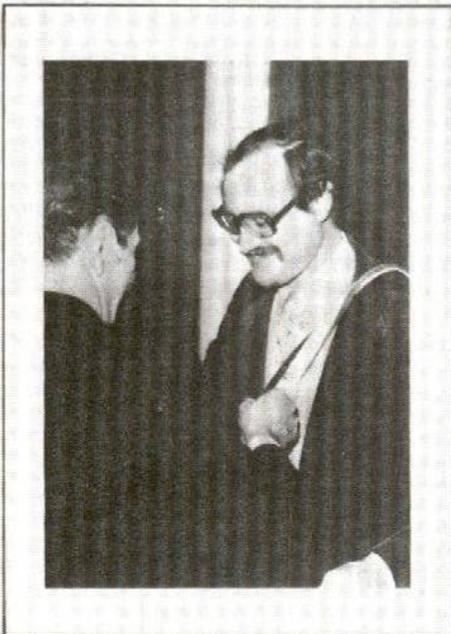
Les simulations réalisées en 2000 prévoyaient la reconversion des locaux commerciaux bordant l'avenue des Champs-Laniers en bureaux et la reconstitution des espaces commerciaux par des immeubles « placard » collés en bout de dalle le long de la place. Le dispositif évitait les destructions, créait des logements et offrait les mêmes possibilités d'améliorer les accès des équipements en les prolongeant au niveau du sol naturel. Il répondait à la demande de la commune qui ne souhaitait pas, en 2000, bouleverser la structure de la ville.

³ - n° 358 de janvier 2008 : Un grand ensemble devenu commune, le point de vue du maire.

LES ULIS

bulletin
municipal

MENSUEL D'INFORMATION MUNICIPALE • MAI 1977



M. LAFITTE, doyen du Conseil municipal ceint l'écharpe de maire à Paul LORIDANT, qui vient d'être élu premier citoyen de la ville à l'unanimité.

Ce bulletin municipal est le vôtre. Ce premier numéro est imparfait, mais il a été fait sous la hâte. Nous avons promis de vous informer, nous tenons parole. Envoyez-nous vos critiques, vos souhaits afin que nous puissions améliorer sans cesse ce bulletin.

Nous répondrons dans ces colonnes à toutes les lettres présentant un intérêt général.

LES CITOYENS ET LES ULIS

L'INDISPENSABLE ACTION CONCERTÉE

La Municipalité d'Union de la gauche à direction socialiste est maintenant installée depuis quelques semaines aux ULIS. La ville, érigée en commune autonome, est en effet dotée d'un conseil comportant 27 conseillers pour une population de 23 000 habitants et chacun d'entre eux a bien le sentiment d'être porteur de l'immense espérance des Ulis-siens : beaucoup de choses sont à faire dans les meilleurs délais et l'on sent parfois des signes d'impatience... C'est bien là une des premières difficultés auxquelles les élus se heurtent. Les besoins sont infinis, les moyens font grandement défaut, et nous prenons connaissance de lourds dossiers.

UN HÉRITAGE PARTICULIÈREMENT LOURD

Dès son installation, le nouveau conseil a dû faire face à des échéances particulièrement ardues. L'une des premières a été de faire les démarches pour trouver quelques 34 millions de francs (3,4 milliards A F) en vue de financer les équipements déjà réalisés ou en cours de réalisation (Lycée, C.E.T., groupes scolaires), et divers travaux prévus en 1977. Le Conseil de District s'était contenté de voter les emprunts... mais s'était bien gardé d'engager les démarches pour trouver les fonds... Un simple oubli.

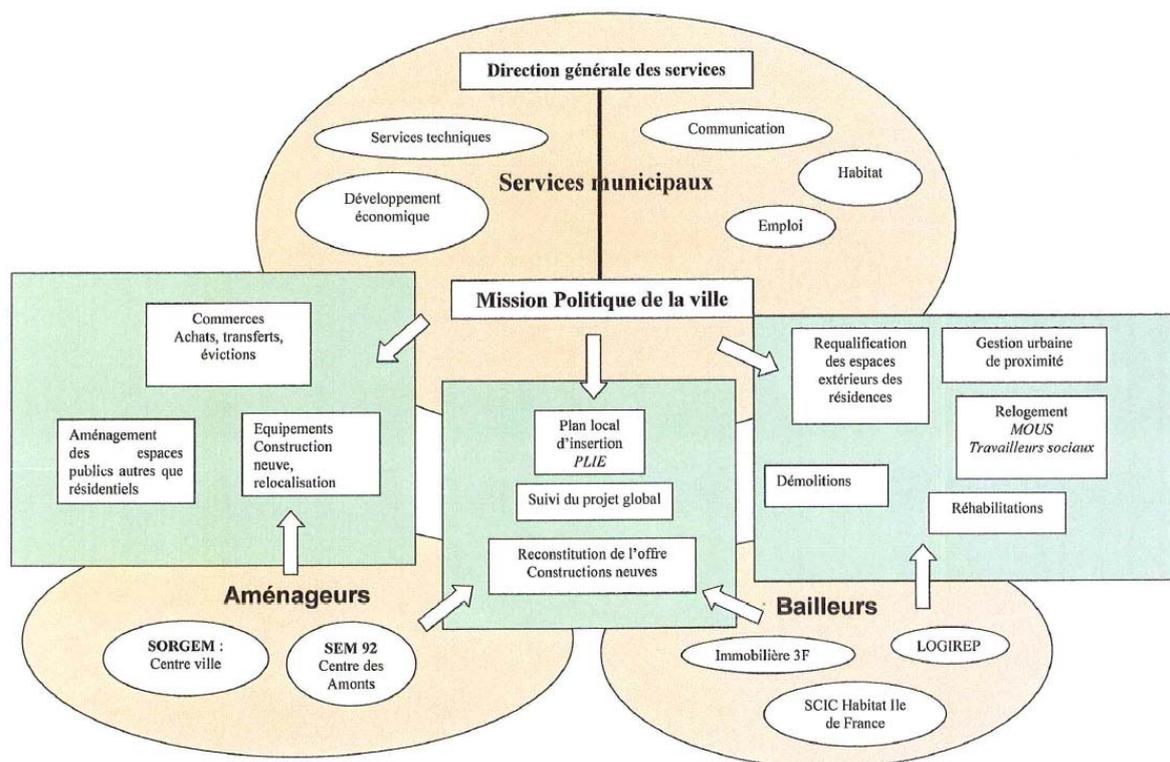
La difficulté que nous vivons quotidiennement est de devoir survivre en 1977 avec un budget de misère qui a été voté en équilibre (fictif) par nos prédécesseurs. En fait, il ne répond pas aux besoins normaux de fonctionnement d'une commune et à

Le premier bulletin municipal des Ulis, ville créée en 1977.

Extrait de l'ouvrage : « Dessine moi une ville... Les Ulis », édité par la commune en 1993.

Le projet actuellement en cours de réalisation est beaucoup plus ambitieux et permet de créer plus de logements dans l'hyper centre. Il semble beaucoup plus coûteux mais il est rendu possible par les aides de l'ANRU et d'autres contributions financières. En raison de son ampleur, il suppose une tenue sans faille des objectifs dans le temps, le respect d'un phasage délicat et la gestion d'une coordination complexe.

Le changement d'image plus radical que celui des simulations antérieures, mais répondant mieux aux objectifs de l'ANRU, passe par des travaux très lourds et très coûteux, ce qui implique plus d'ingénierie et l'exercice d'une assistance à maîtrise d'ouvrage beaucoup plus consistante. Contrairement aux objectifs affichés par l'ANRU, les compétences sollicitées par ces emplois correspondent mal aux qualifications des habitants des Ulis. Les emplois du bâtiment, qui sont mieux adaptés à leur plus grand nombre, ne leur seront attribués qu'au prix de la mise en place de quotas et de formations spécifiques.



Les Ulis – 27 juillet 2006

La coordination opérationnelle du projet est confiée à la Mission Politique de la ville de la Commune des Ulis, directement rattachée à la Direction Générale des Services de la Mairie des Ulis.

Schéma de coordination opérationnelle du projet conventionné : compte tenu de l'ampleur du projet, du nombre de secteurs concernés, le pilotage se subdivise par thème et par secteur.

Extrait de la convention ANRU 2006-2010 : « Projet de renouvellement urbain des Ulis », page 19.

6- L'image : condition nécessaire mais non suffisante ?

Signaler au visiteur en transit que si la ville n'a pas de clocher, elle a cependant un centre, une place, des équipements collectifs et des commerces, est nécessaire. C'est la condition pour que ses habitants retrouvent leur fierté et pour que le voyageur qui traverse la ville ait envie de s'y arrêter, à condition, toutefois, qu'il ait fait l'effort d'y entrer.

Par rapport aux dysfonctionnements nombreux mis à jour par l'« étude globale d'urbanisme », l'effort entrepris sur le cœur de ville, indispensable et objet d'un projet de qualité, ne résout pas tous les problèmes morphologiques. La restructuration du centre a peu d'effet sur les principaux dysfonctionnements, notamment, le découpage du territoire communal en deux poches séparées par une voie à caractère autoroutier, l'aspect misérabiliste de l'accès Sud de la ville (jalonné par la DDE à partir de la RN10) et l'arrivée brutale sur une forêt de tours depuis l'entrée Nord.

Un des projets qui semble le plus urgent pour le fonctionnement de la ville est l'aménagement d'un transport en site propre reliant le centre des Ulis à Courtabœuf et à Massy. Ce projet est dépendant d'autres acteurs institutionnels avec lesquels l'ANRU ne semble pas avoir établi de partenariat. Il permettrait non seulement d'améliorer la liaison entre les deux parties de la ville mais aussi de rejoindre rapidement le pôle intermodal de Massy. De plus, la mise en place d'un site propre donnerait la possibilité de requalifier très significativement l'entrée Sud de la ville.

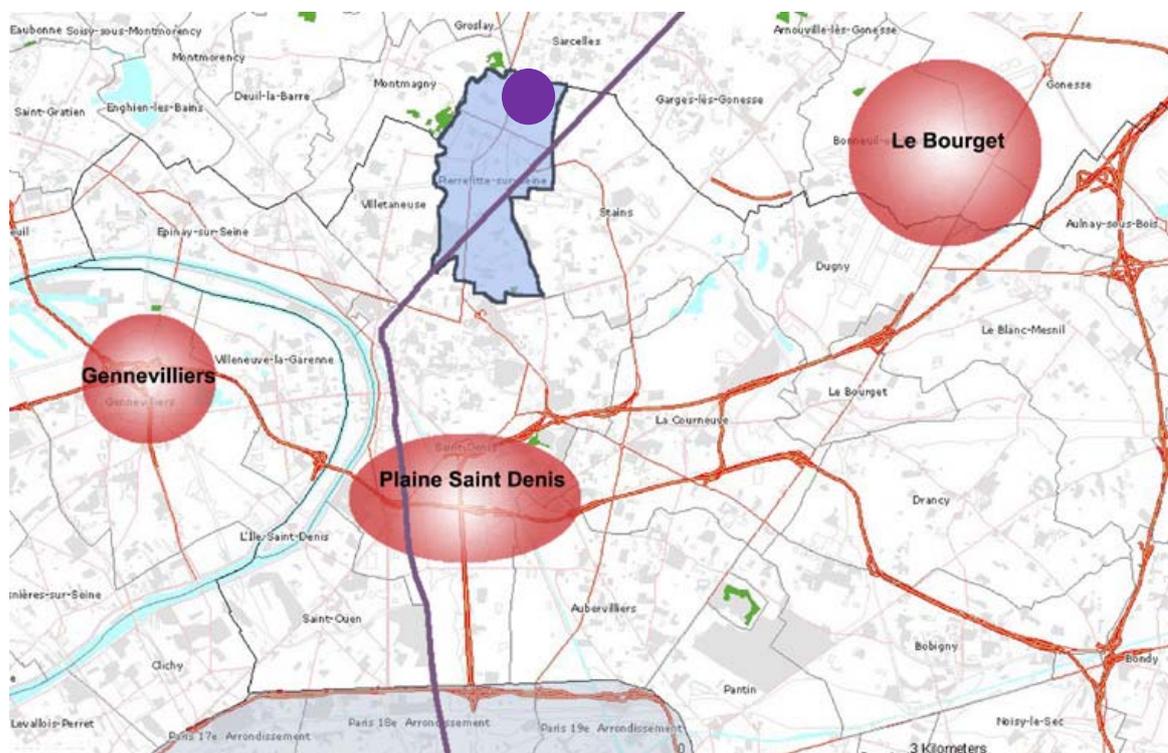
La partie résidentielle de la ville des Ulis est desservie par plusieurs lignes d'autobus, vers la gare de Bures-sur-Yvette notamment, dont les fréquences correspondent mal aux besoins des 28 000 habitants du centre. Cette mauvaise desserte renforce l'enclavement entretenu par l'offre d'équipements collectifs. La desserte de la zone de Courtabœuf par les transports collectifs est également insuffisante et pèse sur son attractivité. Malgré la mise en place d'un transport rapide de bus (Transesson), la mise en œuvre d'un transport en site propre reste un enjeu fort à la fois de fonctionnement interne et d'ouverture vers l'extérieur.

Par rapport à l'objectif de la commune d'attirer des classes moyennes pour rééquilibrer la composition sociale de la population, le traitement des entrées de ville et la présence d'une bonne desserte de transport sont aussi importants, pour attirer les candidats à l'installation dans la commune, que l'image du centre et l'amélioration de l'offre commerciale.

La question de la démolition aux Ulis se pose plus par rapport aux équipements collectifs et commerciaux qu'à propos des logements. Bien que cette situation ne réfère pas à la crise du logement, il s'agit d'investissements récents et en majeure partie sur des fonds publics. Dans la mesure où le nouvel investissement ne traite qu'une partie du problème, on peut s'interroger sur sa radicalité, surtout lorsqu'on sait que d'autres solutions résident dans un parti architectural différent et dans une desserte en transports collectifs en site propre.

C'est sans doute dans le domaine des transports que les élus locaux attendent le plus de soutien et d'aides financières, alors que de nombreux programmes de rénovation pourraient être traités avec moins de démolitions coûteuses.

PIERREFITTE-SUR-SEINE : INNOVATION ARCHITECTURALE ET POLITIQUE DE LA VILLE



CARACTERISTIQUES GENERALES

Ville de Pierrefitte-sur-Seine

- département : Seine-Saint-Denis
- nb habitants : 25 816 en 1999 (+ 7, 7 % par rapport à 1990)
- nb hectares : 344 ha
- nb logements : 9893
- parc social : 38 %

Quartier ciblé : les Poètes (dont opérations Brassens et Desnos)

- nb habitants : 3 005
- nb hectares : 9, 6
- nb logements : 909 dont 853 locatifs sociaux (22 % du parc social)
- nb logements démolis : 454
- nb logements reconstruits sur site : 311
- dont Agence Foncière Logement : 80 logements

1- Le contexte du projet

Située en limite du département de la Seine-Saint-Denis, la ville de Pierrefitte-sur-Seine fait partie de la communauté d'agglomération Plaine Commune. La ville s'étend de Sarcelles, au Nord, à Saint Denis, au Sud, de part et d'autre de la RN1. Cet axe donne accès à l'ensemble de la ville mais constitue aussi une forte coupure entre les quartiers Est et Ouest.

La ville est bien située par rapport aux pôles économiques du Nord de l'Île-de-France sans en profiter. C'est une des communes les plus pauvres du département. Elle bénéficie, cependant, d'une situation intercommunale dynamique. Cette dynamique trouve sa traduction dans les documents du Schéma de Cohérence Territoriale qui place la commune sur un axe de développement urbain. Les projets intercommunaux qui touchent la commune sont nombreux et renforceront son attractivité. Ils concernent en particulier les transports.

Une histoire maraîchère et viticole

Implantation historique très ancienne, la ville de Pierrefitte-sur-Seine est située sur un terrain en pente faible au pied d'une butte boisée. La commune a gardé de ses activités agricoles et viticoles un parcellaire en lanière qui s'est transformé, sur la majeure partie du territoire, en secteurs d'habitat individuel. La ville, qui a accueilli des ensembles de logement social dans les années 70, est urbanisée en quasi-totalité.

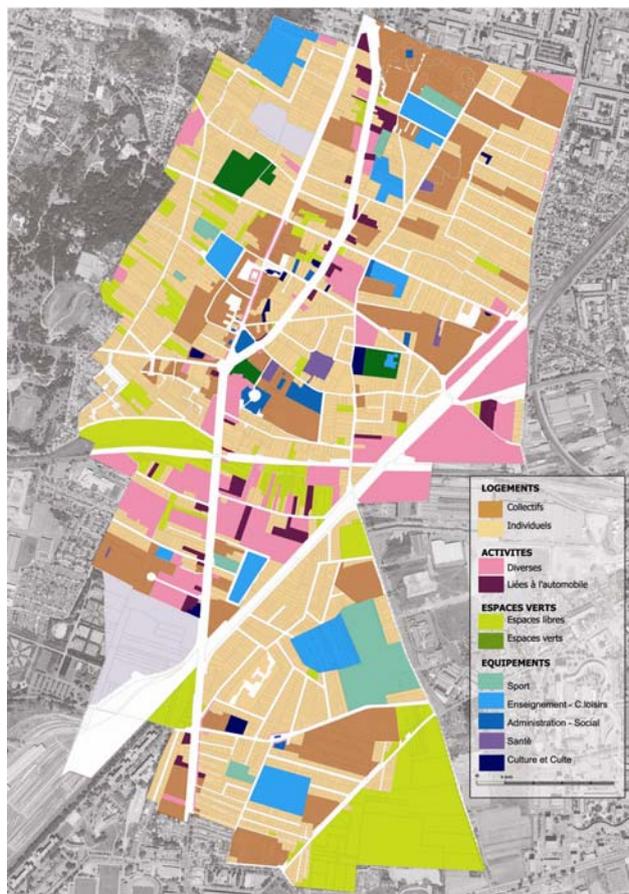
La commune possède un patrimoine bâti de caractère : maisons de ville de la rue de Paris dans le centre ancien, maisons individuelles de meulière (XIX^e) et constructions en brique des années 30. Ce patrimoine a été l'objet d'actions de préservation. Les principaux projets de mise en valeur actuels concernent les espaces verts, le cœur de ville et le boulevard Jean Mermoz (RN1).

Un profil démographique particulier

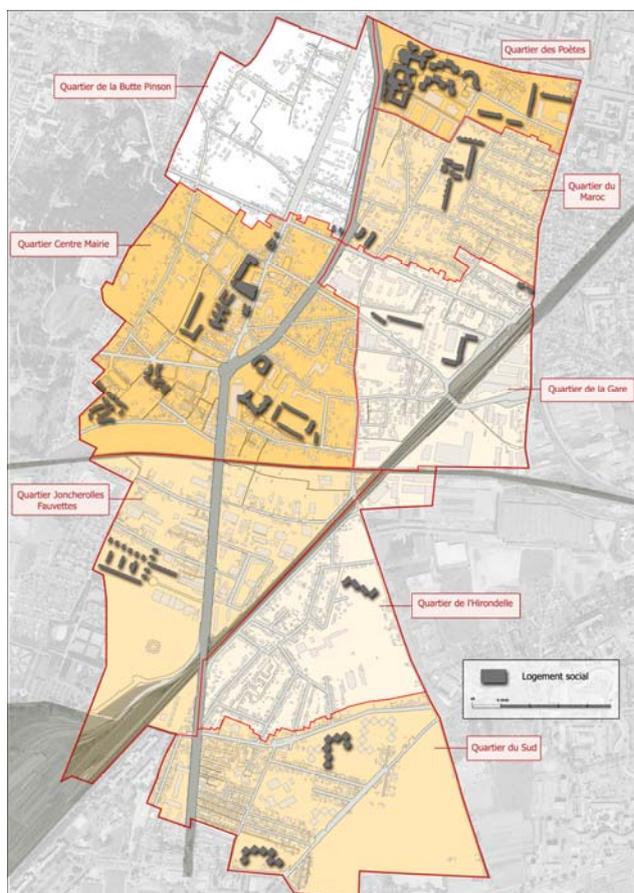
La ville de Pierrefitte-sur-Seine a connu entre les deux derniers recensements une croissance démographique forte, plus importante que dans toutes les autres communes du secteur, due à un important excédent naturel qui compense un solde migratoire négatif. Cette évolution atypique explique le rajeunissement de la population et une augmentation de la taille des ménages.

La ville présente un faible taux d'emploi et offre essentiellement des emplois tertiaires qui profitent peu aux pierrefittois : les actifs sont en majorité des ouvriers et des employés. Le taux de chômage s'accroît, on constate une augmentation constante du nombre de personnes bénéficiant du RMI et du nombre des ménages qui sont exonérés totalement de la taxe d'habitation.

L'arrivée de familles en grande difficulté demande une prise en charge lourde qui n'a pas de contrepartie fiscale. Cet effort, de plus, ne profite pas à la commune qui présente une forte mobilité résidentielle ; Pierrefitte-sur-Seine est une commune de transition qui accueille les premières installations des familles en région parisienne.



Occupant un parcellaire maraîcher, à l'origine, l'urbanisation qui occupe la quasi-totalité du territoire, est relativement bien diversifiée. Elle est compartimentée par les coupures des infrastructures lourdes (RN1, ligne fret de Grande Ceinture et RER B).



Les opérations de logements sociaux sont plus nombreuses dans la moitié nord de la ville. Le quartier des Poètes est situé en limite de l'urbanisation de Sarcelles, sans continuité viaire avec le grand ensemble.



Pierrefitte est une ville à dominante pavillonnaire dont les quartiers sont dotés de parcelles différents en fonction de l'histoire agricole antérieure.



Le Petit Pierrefitte comporte un habitat ouvrier datant du XIX^e siècle : maisons de ville avec un petit jardin à l'arrière.



Bien insérés dans le tissu pavillonnaire, quelques petits immeubles collectifs se trouvent à proximité du quartier des Poètes, isolés...



...ou sous forme d'opérations d'ensemble mais d'échelle plus modeste que les programmes des Poètes.

Un parc de logements caractérisé par des grandes surfaces habitables

La dominante pavillonnaire du parc de logement de la ville de Pierrefitte-sur-Seine est à l'origine de la proportion relativement importante de propriétaires (41 % en 1999) et contribue à faire des grands logements le segment principal de l'offre (40 % en 1999).

Une Opération d'Amélioration Programmée d'Habitat, lancée dans le centre ville en 1978, avait permis de faire baisser fortement le nombre de logements vacants sans toutefois apporter les résultats escomptés en raison de l'âge de certains des propriétaires, peu enclins à valoriser leur patrimoine. Depuis la paupérisation du centre ville est difficile à endiguer et continue à faire d'objet d'actions d'amélioration de l'habitat.

Le parc social (38 % en 1999) est relativement récent mais comprend plusieurs cités en très grande difficulté. Trois quartiers figurent parmi les d'opérations de rénovation urbaine financées par l'ANRU : les quartiers Langevin et Lavoisier au Sud de la commune, le quartier des Poètes, au Nord, en prolongement de l'urbanisation récente de Sarcelles, qui fait l'objet de ce document.

Une ville vouée à l'habitat et un faible taux d'activité

La ville a hérité de son histoire une vocation résidentielle qui n'a pas laissé beaucoup d'espace aux activités économiques : les activités industrielles sont peu nombreuses, les activités commerciales sont soumises à une forte concurrence.

Cependant, la ville peut s'appuyer sur le potentiel que représentent sa situation à proximité de pôles économiques dynamiques et l'amélioration prévue de l'offre de transport : tangentielle ferrée sur la grande ceinture, tramway sur pneus sur la RN1 requalifiée et gare d'interconnexion sur le territoire communal.

Autour de la grande ceinture, de nombreux terrains d'activités sont en friche ou sont utilisés par des activités de casses de voitures et de revente de pièces détachées. La résorption de ces friches est au cœur de l'élaboration en cours du projet de ville et font l'objet d'une première opération d'aménagement qui doit être lancée à court terme sur d'anciens terrains de l'armée. L'objectif consiste à créer les conditions d'un développement offrant aux pierrefittois des emplois correspondant à leurs qualifications et proches de leur domicile.

Le dispositif communautaire de la politique de la ville

Dans le cadre intercommunal de Plaine Commune, un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été réalisé dans l'esprit de renforcer la solidarité et de créer un cadre favorable au développement économique. Le PLH communautaire a dégagé trois objectifs politiques :

- assurer le droit au logement pour tous,
- favoriser une plus grande diversité sociale en s'efforçant d'accueillir tous les types de population et notamment les jeunes salariés,
- amorcer globalement une reconquête démographique, tout en tenant compte des contraintes et des potentialités de chacun des territoires communaux.

Un programme d'actions a été défini :

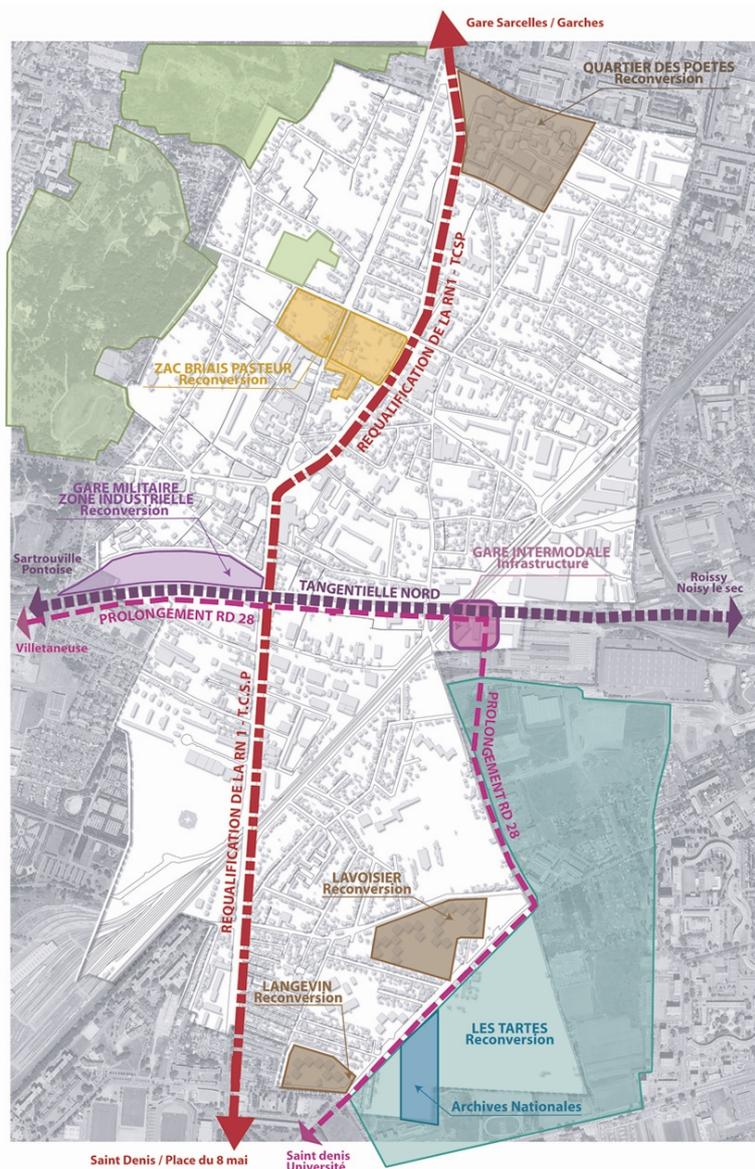
- requalifier de façon ambitieuse les parcs privés et publics existants,
- amplifier l'effort de construction dans toutes les composantes et en suivre les effets,
- se donner les moyens d'intervenir activement avec des outils efficaces et bien dimensionnés.

L'outil communautaire créé en décembre 2003 est un OPAC qui regroupe dans un premier temps 15 000 logements, puis 22 500 avec Aubervilliers, soit cinq offices municipaux.

Parallèlement aux opérations de renouvellement urbain, d'autres projets déjà engagés devraient modifier le fonctionnement et l'image de la ville ; on peut citer principalement :

- la construction de logements individuels en cœur d'îlot et d'équipements collectifs en centre ville, ZAC Briais-Pasteur, qui apporteront une meilleure diversité sociale,
- le réaménagement de la Gare Militaire au profit de PME/PMI,
- l'aménagement du secteur Jules Vallès (le long de la tangentielle) pour redynamiser les activités,
- la construction du bâtiment des Archives Nationales au sud du territoire communal, qui va enclencher une dynamique profitant à ce secteur et entraîner la restructuration du secteur des Tartres qui l'entoure,
- les projets de transport qui amélioreront à la fois la desserte et l'image de la ville.

La ville est concernée par de nombreux projets qui auront une influence forte sur son fonctionnement et son image, à moyen terme.



2- La forme de la ville actuelle

La ville s'étend sur un territoire qui présente un faible relief, à l'exception du quart Nord Ouest qui s'étagé sur une légère pente, en lisière du secteur boisé de la Butte Pinson. C'est au pied de cette butte que se situe le centre historique de la commune, où étaient implantés au moyen âge des bâtiments conventuels.

Le territoire subit les fortes coupures de deux axes ferrés (grande ceinture et RER D) en plus de celle de la RN1.

Le principal mode d'occupation du sol est l'habitat individuel (plus de 179 ha soit 39 % de l'espace urbain). L'habitat collectif est discontinu et relativement bien dispersé dans l'espace urbain. Seul le quartier de la Butte Pinson, au Nord de la commune, ne présente aucune mixité d'habitat. Le territoire communal de Pierrefitte est caractérisé par sa forme allongée dans le sens nord-sud. Cette disposition géographique détermine un chapelet de secteurs que l'histoire a façonné de façons diverses.

Du nord au sud, trois secteurs distincts

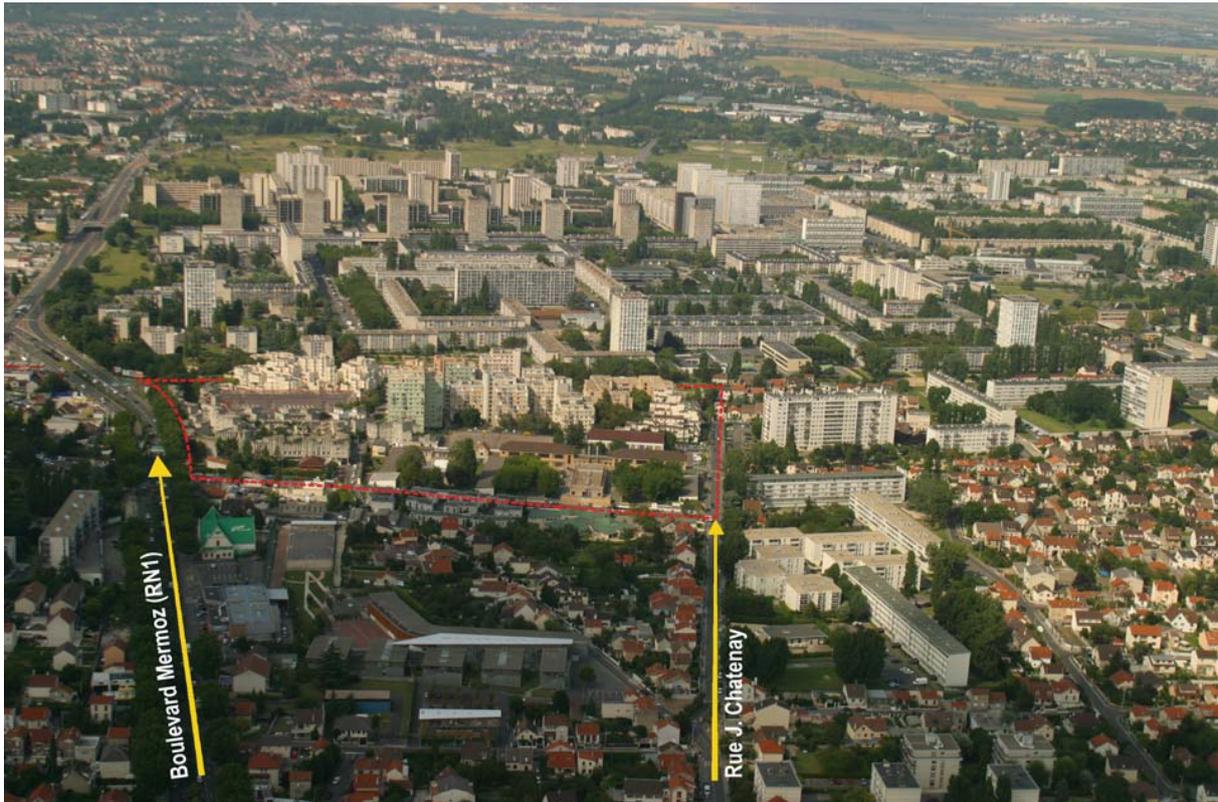
Au Nord de l'avenue qui relie le centre ancien à la gare, le tissu pavillonnaire est relativement homogène, moins dense à l'Ouest, sur les contreforts de la Butte Pinson, qu'à l'Est. La présence d'un ensemble de plusieurs programmes de logements collectifs sociaux, le quartier des Poètes, dans le prolongement de l'urbanisation de Sarcelles, marque la limite Nord du territoire communal. En termes de chalandise, cette partie de la ville est tournée vers Sarcelles où l'offre commerciale est importante.

Au centre et jusqu'à la Grande Ceinture, la diversité des constructions est plus grande : centre historique de la commune autour de la rue de Paris, bâtiments en brique des années 30, logements collectifs des trente glorieuses, tissus pavillonnaires de différents types, constructions destinées aux activités. La rue de Paris se caractérise par un bâti continu bas, de type « maisons de ville », comportant des boutiques à rez-de-chaussée. Le secteur central comporte tous les équipements collectifs de vocation communale et en particulier la gare de Pierrefitte-Stains (RER D) en limite Est.

Au sud de la Grande Ceinture, on peut distinguer trois sous-secteurs.

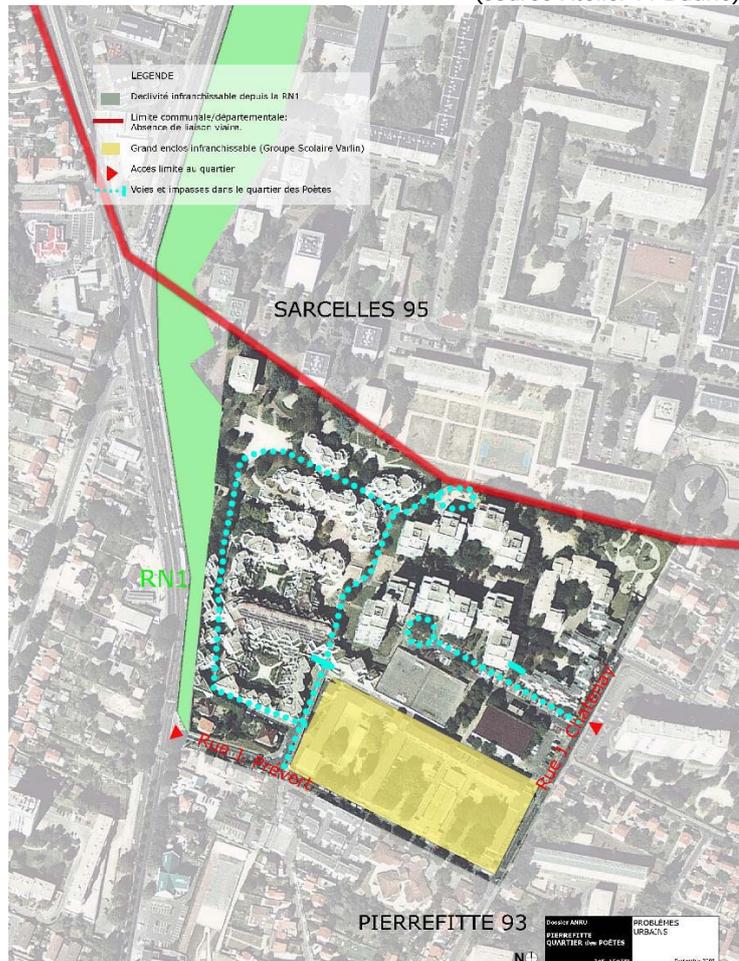
- D'une part, le triangle formé par les deux sillons ferrés et la limite communale vers Villetaneuse. Cette partie de la ville est très hétérogène et comporte des opérations d'habitat collectif et des locaux d'activité en déshérence.
- D'autre part, dans le second sous-secteur qui se trouve au sud de la ligne du RER D, le tissu pavillonnaire très homogène est interrompu par plusieurs opérations de logements collectifs de haute taille. Dans cette partie de la ville et en limite de Saint-Denis, le « Petit Pierrefitte », témoignage de la mémoire ouvrière, est un ensemble de maisons de petite taille, contiguës et desservies par des voies étroites. Les habitants du secteur fréquentent le marché de Saint-Denis.
- Enfin, la zone des Tartres, en limite de Stains et de Saint-Denis, 48 hectares dont la moitié environ se trouve à Pierrefitte-sur-Seine, est composée de friches et de maraîchages. Ce secteur doit accueillir le nouveau bâtiment des archives nationales.

A l'exception des équipements scolaires, les quartiers du Nord et du Sud, dont la population est jeune et peu active, sont moins bien dotés en équipements collectifs que la partie médiane qui regroupe la majorité des services publics.



(source Atelier F. Daune)

Le quartier des Poètes en prolongement du grand ensemble de Sarcelles et les deux voies d'accès : RN1 et la rue Jules Châtenay.



Les dysfonctionnements du quartier

3- L'histoire mouvementée de la conception du quartier des Poètes

Ce quartier de 3 000 habitants est actuellement occupé par une population caractérisée par sa jeunesse, un taux de chômage très important et la sous-qualification des actifs. La première opération, construite dans le prolongement du grand ensemble de Sarcelles sur des terrains agricoles, était un ensemble de 10 tours achevées en 1982.

Le plan de masse de la ZAC du Barrage (ancien nom du quartier des Poètes) lancée en 1973, prévoyait un ensemble de 20 tours identiques réparties sur l'ensemble du terrain. En 1978, les 10 premières tours sont en construction, mais la ville et l'aménageur (la SODEDAT) décident d'intervenir et de reprendre le plan de masse dans l'esprit d'apporter plus de souplesse et de diversité aux constructions du nouveau quartier. La municipalité confie une étude d'aménagement à un urbaniste.

Le programme initial est peu modifié, à l'exception du statut des logements : la proportion de logements en accession à la propriété passe de 50% à 10% et le foyer de travailleurs migrants est supprimé. L'intervention porte essentiellement sur l'espace public qui est redessiné et piétonnisé, la desserte automobile se faisant par la périphérie du terrain.

La construction des logements restant à réaliser, à l'Est et à l'Ouest des dix tours existantes, est confiée à plusieurs architectes qui s'orientent vers des bâtiments collectifs bas. Leur volumétrie très découpée est archétypique des recherches architecturales des années 80. A l'Est la cité Jacques Brel et l'immeuble Jean Mermoz, en copropriété, sont terminés respectivement en 1982 et 1981. A l'Ouest, l'îlot Brassens est livré en 1983.

Nouveau rebondissement en 1984. L'îlot Desnos dont le projet est critiqué pour son effet de mur sur la nationale est revu et complété par un bâtiment écran. Il sera terminé en 1990 et le bâtiment écran en 1994.

Les opérations Brassens et Desnos, un laboratoire des années 80

Cinq types d'architectures composent le quartier, par ordre chronologique de construction :

- un ensemble de 10 tours (R+6 à R+10),
- la cité Jacques Brel, bâtiments à R+3 et R+4 accolés et entourant une place,
- la cité Jean Mermoz, construite à R+2 et R+3 le long de la rue J. Châtenay,
- la cité Georges Brassens, bâtiment qui culmine à R+6, de forme pyramidale dont la volumétrie permet de doter les appartements de terrasses orientées sur des places,
- la cité Robert Desnos et le « bâtiment écran », ensemble complexe d'une écriture architecturale atypique, dont la volumétrie pyramidale s'élève à R+4.

Masse construite impressionnante tournant le dos à la RN1, dont les façades extérieures comportent très peu d'ouvertures, les bâtiments Desnos et Brassens sont organisés autour de cours intérieures sur lesquelles donnent les terrasses des appartements.

Les deux bâtiments du secteur Desnos sont reliés par une rue intérieure coiffée d'une immense verrière posée au dessus du dernier étage. La rue intérieure est traversée par des passerelles qui relient les bâtiments en partie haute. Le sol est planté de végétation exotique. Des bacs à sable y attendent les enfants.



L'entrée du quartier des Poètes est située sous le bâtiment Desnos, étroite et peu visible depuis la rue Jacques Prévert perpendiculaire, qui débouche sur la RN1.



Le porche d'entrée qui conduit à la grande verrière du bâtiment Desnos est confidentiel



Le bâtiment bordant la rue André Breton à l'entrée de l'opération est peu perméable.

Si l'aspect extérieur du bâtiment peut paraître rébarbatif, la vision de la rue intérieure est idyllique pour le visiteur qui y séjourne quelques minutes. Pour les habitants qui y vivent, et dont les fenêtres donnent sur l'espace intérieur, le niveau de bruit est insupportable à certaines heures. La verrière, qui fonctionne comme une caisse de résonance, suscite l'agressivité entre voisins. Ces espaces, de plus, ont un statut mal défini, à la fois espaces publics ouverts et antichambres des logements, donc privés.

Le long de la RN1, un bâtiment plus mince a été ajouté à l'ensemble pour faire écran au bruit de la route. La rue qui sépare les constructions des deux phases est très étroite et ne permet pas à la lumière d'atteindre les appartements situés à rez-de-chaussée.

Les entrées des immeubles se font par les rues intérieures et par la voirie externe, sous forme d'accès confidentiels et d'une maintenance difficile : ils sont, en effet, facilement appropriables par certains groupes de jeunes habitants. Les nombreuses terrasses et jardins privatifs ne sont pas entretenus, servent parfois de décharge et donnent une impression d'abandon. Accès peu lisibles, passerelles et volumétrie complexe rendent l'espace incontrôlable et organisent un labyrinthe piétonnier qui favorise la délinquance et le sentiment d'insécurité.

L'organisation interne des bâtiments présente certains dysfonctionnements :

- les logements ont des formes compliquées et sont difficiles à meubler,
- de nombreux appartements sont mal éclairés et mal exposés,
- le nombre important de terrasses grève le coût d'entretien et des loyers,
- les cours et la rue intérieure ne sont pas accessibles en voiture et difficiles à entretenir, l'évacuation des eaux, qui stagne, n'est pas prévue...

Le chantier de la construction des deux opérations a été très difficile. Le dossier ANRU note : « En fait, ces bâtiments n'ont jamais été achevés. Ce fût un chantier « catastrophe » jamais réceptionné, de nombreuses entreprises ayant fait faillite au fur et à mesure de l'avancée du chantier qui a duré plus de 8 ans ». On peut lui imputer :

- la mauvaise qualité du béton des façades,
- la pose des fenêtres défectueuses, cause d'infiltrations,
- l'humidité du bâtiment écran due au ruissellement du talus de la RN1,
- la mauvaise étanchéité des terrasses,
- l'état des joints de dilatation,
- l'absence de protection de la ventilation mécanique contrôlée en terrasse...

Le quartier des Poètes, étendu et difficile d'accès

Situé dans le prolongement du grand ensemble de Sarcelles, mais sans continuité morphologique, le quartier des Poètes est atypique à la fois par rapport à l'urbanisation de Pierrefitte, qui présente une relative mixité, et par rapport à l'organisation du quartier limitrophe de Sarcelles (Saint-Saëns). L'histoire mouvementée de la conception du quartier des Poètes a rompu la continuité viaire entre les deux parties du grand ensemble.

A l'Ouest, la RN1, réaménagée dans les années 30 dans un esprit de voie lourde à caractéristique autoroutière, crée une frontière d'autant plus infranchissable que le terrain du quartier des Poètes est fortement décaissé par rapport au niveau de la route.

Au Sud, un groupe scolaire très étendu, un des plus grands de France, occupe une partie importante de la façade du quartier. L'accès au quartier par le sud se fait de façon confidentielle, entre le talus de la RN1 et le groupe scolaire, par la rue Jacques Prévert.



La rue intérieure du bâtiment Desnos, sa verrière et ses coursives.

Destinée à créer un espace de rencontre, ce lieu, très bruyant et dont le statut n'est pas clair, est conflictuel malgré son ambiance agréable.



La préservation de cet espace était au programme du premier projet.



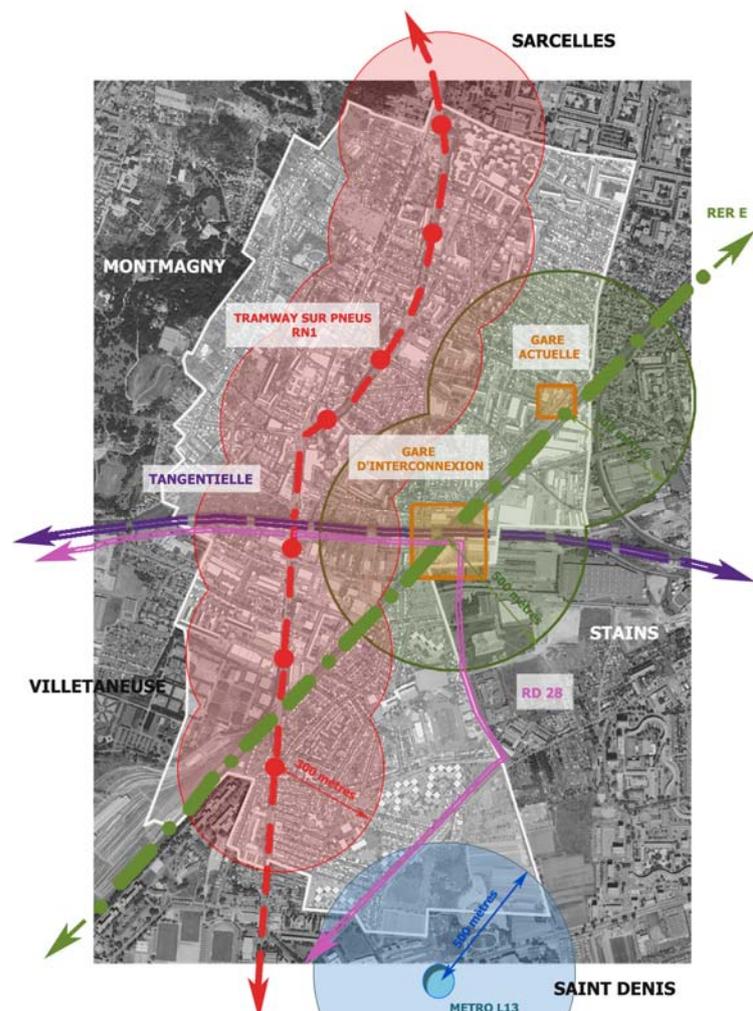
A l'Est, la façade sur la rue Jules Châtenay est construite de façon continue sur la majeure partie du linéaire et n'offre qu'un accès par l'allée des Poètes. C'est toutefois le seul des quatre côtés du quadrilatère qui offre une certaine perméabilité avec le quartier voisin.

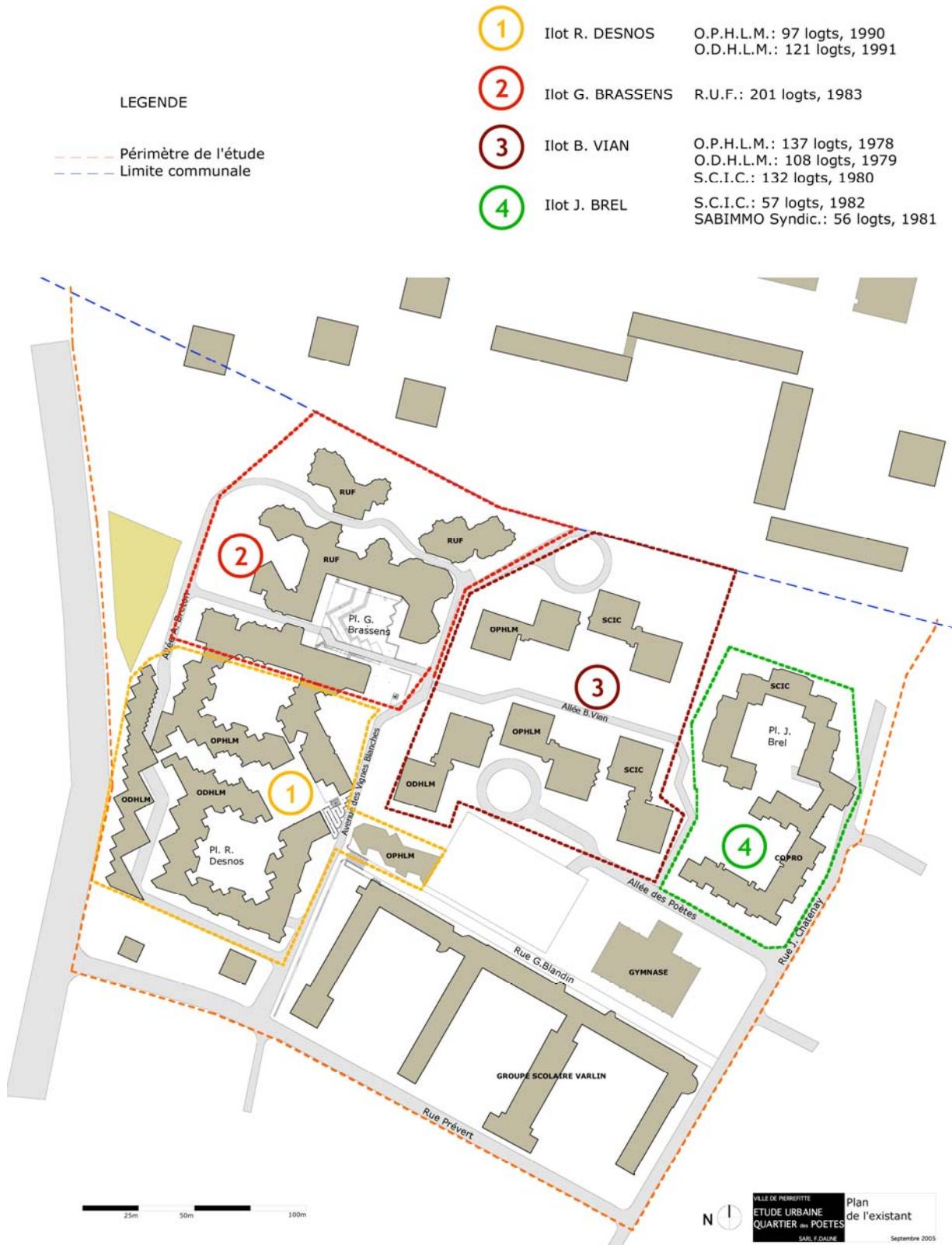
L'enclavement géographique du quartier, créé par la différence de niveau, est fortement renforcé par la composition urbaine, notamment par la présence du « bâtiment écran » qui fait partie de l'ensemble Desnos, par la faible visibilité des accès et l'absence de voirie automobile. Le quartier, en effet, n'est pas accessible en voiture, à l'exception des parkings en ouvrage et des parkings souterrains qui s'ouvrent sur la rue Jules Châtenay par l'allée des Poètes, seul accès automobile.

Le schéma de composition, revu en 1984, organise l'espace public autour d'un mail piétonnier Est-Ouest qui relie les opérations Brassens, Boris Vian et Jacques Brel et qui est raccordé à la rue Jules Châtenay. Ce mail et l'accès automobile de l'allée des Poètes sont des impasses, n'apportent donc pas de perméabilité et n'ont pas de caractère structurant.

Le choix, issu du premier plan de masse, d'un axe principal Est-Ouest qui dans tous les cas butte sur le talus de la RN1 semble destiné, au contraire, à éviter l'ouverture du quartier. Il n'y a pas eu de recherche de maillage avec les quartiers voisins. La présence d'équipements scolaires très largement dimensionnés, situés en lisière du site et dédiés aux 3000 habitants des Poètes, renforce le fonctionnement en « ghetto ».

Le projet de tramway sur pneus sur le tracé de la RN1 améliorera significativement la desserte des quartiers relevant de la politique de la ville et en particulier le quartier des Poètes qui bénéficiera de deux stations sur sa façade ouest.





Le quartier avant restructuration
(source Atelier F. Daune)



Une volumétrie pyramidale qui ménage de nombreuses terrasses, à la fois prestation de qualité mais aussi source d'insécurité et de problèmes d'entretien.

Le bâtiment est composé de nombreux duplex et triplex qui n'étaient pas conçus pour les catégories sociales de la population actuelle.





Le programme Georges Brassens présente des dysfonctionnements de même type que l'opération Desnos malgré sa volumétrie plus classique



Les places sont désertes et les locaux collectifs ont dû être fermés en raison du vandalisme.

L'utopie des années 80.

La cité Georges Brassens, qui se situe dans le prolongement de la cité Robert Desnos et referme la deuxième cour, est typique de l'époque des « modèles ». Par rapport à sa voisine, la forme architecturale est moins audacieuse, mais les dysfonctionnements, tant en termes d'organisation des logements qu'en matière de qualité constructive sont semblables. La conception des logements n'a pas évité la présence de poteaux en tous points des appartements, parfois dans les circulations, toutefois l'ensoleillement des logements est meilleur.

On trouvera plus loin une fiche de cas, éditée en 1983 par le Service Technique de l'Urbanisme, qui explique les motivations de la réorientation du projet en 1978. La démarche est présentée comme exemplaire pour sortir de l'urbanisme de tours et de barres. La fiche fait la promotion de la recherche « d'autres formes d'habitat » et du principe de conception de l'espace public exclusivement piéton.

La conception de la cité Robert Desnos illustre le dicton « l'enfer est pavé de bonnes intentions ». Ses qualités plastiques comme ses dysfonctionnements sont typiques de l'époque de construction. Le rejet des tours et des barres a donné lieu à une architecture baroque et inventive mais parfois mal maîtrisée, notamment au plan technique, et conçue dans un contexte différent par rapport au peuplement actuel.

Le projet a été mis à l'étude en 1982, et, à la décharge des architectes pionniers de l'époque, les problèmes de sécurité étaient beaucoup moins prégnants. Les formes architecturales complexes et imbriquées, les systèmes « proliférants », étaient produits en référence à une architecture vernaculaire repensée au XX^e siècle. On espérait, avec Oscar Newman (cf. « Defensible space »), que le mécanisme du contrôle social qui s'exerçait autrefois dans les villages pouvait se recréer dans ce type de morphologie urbaine.

Cependant, les premiers habitants de la cité Robert Desnos avaient été séduits par l'originalité architecturale de l'ensemble et les caractéristiques des logements : duplex et triplex comportant parfois plusieurs terrasses ou un jardin privatif... Cette première population, issue de la classe moyenne et, en partie, de l'establishment du département, ne ressemblait en rien à la population actuelle. Elle a, selon la commune, été découragée par la politique des « surloyers » qui valorisait lourdement les terrasses et les jardins. Elle a peut-être aussi été découragée par le vieillissement prématuré des bâtiments.

Jean-Michel Léger (in « Derniers domiciles connus ») observe, au sujet des concours du Plan Architecture Nouvelle, que les architectes des années 80 projetaient et construisaient les logements qu'ils auraient voulu habiter eux-mêmes. C'est sans doute une des clefs de lecture de l'échec de la cité Robert Desnos.

Présentation du remaniement du projet d'aménagement des Poètes (appelé alors « quartier du Barrage »), considéré en 1983 comme un modèle de conception, dans les fiches de cas du STU.

opération en cours

fiche de cas

MINISTÈRE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT
DIRECTION DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES
Service Technique de l'Urbanisme
64, rue de la Fédération - 75015 Paris - 567.35.36
Fiche de cas ISSN 0223-4416

1983

évolution d'un projet de z.a.c le quartier du barrage

Pierrefitte
Seine-St-Denis



Pierrefitte : le quartier du Barrage, à 9 km au nord des portes de Paris.

intérêt de l'opération

Reprise d'un plan masse de ZAC pendant sa réalisation afin de passer d'un parti d'urbanisme de « tours et barres » à une conception plus variée et plus souple qui prend en compte les relations entre le logement et son quartier. Cette évolution du projet architectural est accompagnée d'un traitement des espaces extérieurs destiné à créer un environnement cohérent.

introduction

La ZAC du Barrage à Pierrefitte s'étend sur 9,6 ha. Son programme comprend environ 900 logements, 2.000 m² de commerces, 1 école maternelle et 900 places de stationnement.

Conçue en 1973, elle prévoyait une vingtaine de tours implantées isolément. En 1978, 10 tours sont en cours de construction, mais la ville et la SODEDAT décident d'intervenir et de reprendre le plan masse.

aménagement
urbain

67

1 un contexte difficile :

Outre la rigidité des premières réalisations situées au centre de la zone à aménager, l'environnement est particulièrement contraignant :

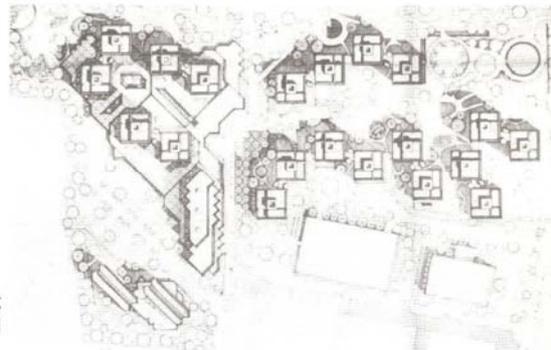
- au nord : les grands ensembles de Sarcelles;
- à l'est : la Route Nationale 1, source de nuisances phoniques importantes;
- à l'ouest : des « barres »;
- au sud : un tissu pavillonnaire disparate.

2 un souci de cohérence

En 1978, la municipalité demande à un urbaniste une proposition d'aménagement.

- A l'est et à l'ouest des quartiers d'habitat collectifs moins hauts (maximum R + 5 à l'ouest et R + 4 à l'est) se structurent autour d'espaces publics diversifiés (squares, placettes, terrains de jeux, gradins...).
- Un mail planté sert de liaison entre les différentes opérations. Il intègre, grâce à un traitement paysager du sol, les tours déjà construites. Le piéton est privilégié et peut traverser sans obstacles la ZAC d'un bout à l'autre. Ce mail constitue un lieu de convergence des circulations internes du projet. Toutes les liaisons secondaires s'y raccordent (accès d'immeubles, sorties de parkings, etc.).
- La circulation automobile et de desserte se fait par la périphérie du terrain, et donne accès aux parkings en sous-sol des bâtiments.
- Plusieurs phases de réalisation sont prévues et confiées à différents architectes.

... le projet initial



Une tour intégrée au quartier.



Une placette.

Quartier est : le porche monumental.

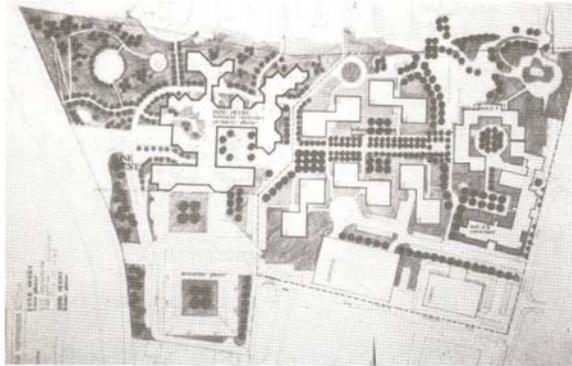


Un petit square.



Quartier est : place Jacques-Brel.

Présentation du remaniement du projet d'aménagement des Poètes (appelé alors « quartier du Barrage »), considéré en 1983 comme un modèle de conception, dans les fiches de cas du STU.



... le projet réalisé



Quartier ouest : l'immeuble avec des terrasses.

3 une recherche d'urbanité : les nouveaux quartiers

PHASE 1
Zone est : opération réalisée;
— 2 tranches : 56 et 57 logements (55 P.A.P. et 58 P.L.A.).
Deux équipes d'architectes différentes sont intervenues sur cette zone.
Le parti choisi est celui d'une architecture urbaine, de petits collectifs bas, regroupés autour de deux places de même dimension. La principale place est reliée par un passage piétonnier au mail est-ouest et s'ouvre par un « porche-arcade » monumental (6 m de haut) sur le quartier existant à l'est (rue J.-Chatenay).
Les appartements s'organisent sur deux niveaux, soit par des mezzanines, soit par des semi-duplex donnant ainsi des doubles hauteurs dans les espaces de distribution. Coursives, « bow-windows », décrochements, jeux de volumes et de couleurs diversifient les façades.

PHASE 2
Zone ouest : opération réalisée;
— 202 logements (P.L.A.);
— 1.800 m² de commerces;
— 1 centre culturel : 560 m² (regroupant 75% des L.C.R. de la ZAC).
Les constructions s'organisent autour d'une des deux places qui est commerciale et s'adaptent à la dénivelé naturelle du terrain.
Les activités et équipements situés en rez-de-chaussée drainent les circulations abritées sous des portiques.
L'architecture résulte d'une organisation des espaces très variée et non répétitive donnant aux bâtiments une dimension plus humaine.
Des terrasses plantées prolongent chaque logement et par leur superposition en cascade, facilitent les relations de voisinage, les échanges tout en évitant le sentiment d'insécurité que provoque le vide.

PHASE 3
Zone ouest : opération à l'étude;
— 180 P.L.A.;
— une garderie;
— intervention d'artistes.
Le projet répond aux objectifs suivants :
• se défendre du bruit incessant de la route nationale;
• assurer la continuité avec les opérations réalisées;
• retrouver à l'intérieur de la parcelle une qualité spatiale et urbaine inexistante dans l'environnement;
• relier par des cheminements piétons, la nationale, les autres quartiers de la ZAC, une petite rue et les équipements scolaires.
Il se caractérise par :
• un ensemble de logements « tournant le dos » à la route nationale et ouverts sur l'intérieur de l'îlot. Les logements, prolongés par des terrasses-jardins, s'étagent — avec une inclinaison de 45° — autour de deux places plantées;
• un espace central abrité, éclairé dans sa partie haute par une verrière qui est également planté (espace-serre). Il favorise les rencontres, les cheminements agréables à l'abri du bruit et des intempéries.
Une galerie vitrée traverse cet espace central et relie par des passerelles les différentes cages d'escalier.
Le projet est en cours de modification : le traitement de la façade sur la nationale doit être revu afin d'éviter « l'effet de mur ».

4 commentaires

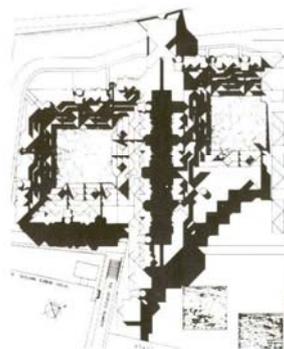
Le programme initial n'a été que peu modifié. Deux évolutions :
— la suppression d'un foyer de travailleurs migrants;
— le mode de financement des logements qui a connu un glissement très net de l'accession vers le locatif : la répartition entre les deux est passée de 50% - 50% à 90% de locatif et 10% d'accession.
Il est trop tôt pour un bilan de cette opération (si la zone est habitée depuis 1982, l'attribution des logements de la zone ouest n'a commencé qu'en septembre 1983). Cependant la réussite de l'aménagement des espaces publics, l'utilisation judicieuse du végétal, la recherche effectuée pour d'autres formes d'habitat, font néanmoins des aujourd'hui de la ZAC du Barrage, une réalisation de qualité dans un environnement difficile.

5 coûts et financement

Le bilan excédentaire a permis le dégagement d'un fond de concours pour le financement de l'école maternelle. Les logements n'ont bénéficié d'aucun financement exceptionnel.

| Dépenses T.T.C. | | Recettes T.T.C. | |
|--------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| D1 - Acquisitions foncières | 12.524 | R1 - Cession des charges foncières | 37.945 |
| D2 - Etudes | 365 | R2 - Cessions des charges foncières | |
| D3 - Mise en état des sols | 2.141 | commerces | 4.118 |
| D4 - Travaux secondaires | | R3 - Vente des parkings | 20.748 |
| Participation E.D.F. | 3.488 | Ecole maternelle | 191 |
| Participation eau | | Parc public | 64.359 |
| D5 - Travaux tertiaires | 15.101 | | |
| D6 - Parkings | 19.877 | | |
| D6 bis - Travaux divers | 314 | | |
| D6 ter - Centre d'animation de quartier | 1.488 | | |
| D7 - Frais financiers à court terme | 1.195 | | |
| D7 bis - Frais financiers à long terme | 1.910 | | |
| D8 - Frais de société | 2.003 | | |
| D9 - Fonds de concours pour la construction de la maternelle | 2.000 | | |
| Jacques Prevost | 63.427 | | |

BILAN PREVISIONNEL
REVISE LE 30 JUN 1982
Milliers de francs



Projet à l'étude zone ouest architectes G. Pedron-Lopez.



Résidence J.-Mermoz - zone est - architectes Y. et L. Euvremier.

renseignements pratiques

Maitres d'ouvrages :
Mairie de Pierrefitte (93380)
Tél. : 821.61.44
Société d'Aménagement du Territoire de Seine-Saint-Denis (SODEDAT)
8/22, rue du Chemin-Vert,
93000 Bobigny
Tél. : 830.35.33

Maitres d'œuvres :
urbaniste : A. MELISSINOS
67, rue Vergniaud,
75013 Paris
Tél. : 580.30.39
architectes :
phase 2 : M. et N. AUTHEMAN
66, rue Corvisart,
75013 Paris
Tél. : 336.17.61
phase 2 et 3 : Y. et L. EUVREMER
43, avenue Faïdherbe,
93310 Le Pré-Saint-Gervais
Tél. : 363.64.54
phase 3 : G. PADRON-LOPEZ
10, rue de Lappe,
75011 Paris
Tél. : 806.59.45

Constructeurs :
SCIC, 4, place Raoul-Dautry,
75014 Paris
Tél. : 538.52.53
Logement Familial du Bassin Parisien
8, rue Gallieni,
92100 Boulogne/Seine
Tél. : 603.49.23

Auteurs de cette fiche :
Catherine BERGÉAL
Martine ALLAMAN

Coordination des fiches de cas STU :
Martine ALLAMAN
Atelier :
Service Technique de l'Urbanisme
64, rue de la Fédération,
75015 Paris
Tél. : 567.35.36, poste 336.

4- Le projet de rénovation et la forme urbaine

Le projet financé par l'ANRU répond à de nombreux dysfonctionnements et devrait améliorer sensiblement la qualité urbaine du nord est de la ville. Ses objectifs sont les suivants :

- désenclaver durablement le site,
- dédensifier et diversifier les statuts et les typologies d'habitat,
- redéfinir le statut et les fonctions des espaces publics
- proposer une offre d'équipements renouvelée,
- diversifier les fonctions en introduisant de l'activité économique.

Les interventions concernent l'ensemble du quartier et les cinq opérations. Elles comprennent :

- la démolition de 454 logements (la totalité des secteurs Robert Desnos et Georges Brassens, 23 logements sur Jacques Brel et 12 logements de la copropriété) et les deux parkings en ouvrage,
- la construction de 311 logements sur le site avec des statuts diversifiés (la reconstitution du nombre de logements sociaux sera complétée par la construction de logements sociaux sur d'autres sites de Pierrefitte et de l'agglomération),
- la réhabilitation et la résidentialisation des 411 logements sociaux conservés et 44 logements de la copropriété Jean Mermoz,
- la redéfinition complète de la structure viaire et des espaces publics (nouvelles entrées, nouvelles voies, places et squares),
- la création de véritables îlots résidentiels,
- la construction de nouveaux équipements (équipement sportif, socioculturel et démolition/reconstruction du groupe scolaire),
- la construction d'un immeuble à vocation économique (côté RN1) et de commerces sur la rue Jules Châtenay.

Un effort important de désenclavement,

Le projet s'articule autour d'un axe qui relie, d'une part, le carrefour de la RN1 / rue Jacques Prévert, où se trouve une des stations du tramway, et, d'autre part, la voirie du quartier Saint-Saëns à Sarcelles. Cet axe est raccordé avec une voie nouvelle perpendiculaire qui s'ouvre sur la rue Jules Châtenay. Un véritable maillage est mis en place, à partir de ces deux voies pour créer une perméabilité entre Pierrefitte et Sarcelles, dans la partie Est du quartier.

A l'Ouest, où la reconstitution d'un maillage se buterait sur le talus de la RN1, une succession de jardins forme un large mail, bordé par les équipements scolaires et sportifs reconstruits. La différence de niveau entre RN1 et quartier est traitée par la conception architecturale des bâtiments riverains, immeuble à vocation économique et gymnase.

Les questions posées par le nouveau plan de masse concernent, d'une part, la continuité de la voirie sur la ville de Sarcelles (une voie de contournement du quartier suivant la limite communale a été prévue en attente de travaux sur la commune voisine), d'autre part, la nature du projet architectural et l'échéance de livraison des bâtiments riverains de la RN1 qui porteront l'image du nouveau quartier. A l'exception de ces paris, la création d'un maillage viaire et l'organisation du stationnement au sol sont des apports décisifs du projet.



Le nouveau quartier
(source Atelier F. Daune)

Une nouvelle organisation du quartier plus lisible

La présence de deux voies automobiles perpendiculaires, qui organisent le nouveau schéma, est un élément important pour améliorer la lisibilité du quartier, notamment pour le visiteur qui n'osait pas s'y aventurer. La succession de jardins qui forme un mail le long de l'axe principal renforce l'effet structurant et permet de disposer d'espaces libres et plantés au cœur du quartier.

Cependant, cette amélioration significative de la lisibilité ne sera acquise qu'à la fin des travaux, qui risquent de s'étaler sur un temps long en raison de la lourdeur de l'intervention. Par ailleurs, le secteur des tours conservées (Boris Vian) reste piétonnier et crée un vaste espace peu irrigué mais dont les pieds des immeubles sont « résidentialisés ».

Des équipements collectifs repensés

Le groupe scolaire Varlin (950 élèves dont 300 enfants répartis dans 12 classes de maternelle) est éclaté en deux implantations ; les équipements sportifs obsolètes sont reconstruits ; les équipements socioculturels sont réimplantés le long de la rue Jules Châtenay (en position centrale ils avaient été vandalisés et fermés). De nouveaux commerces sont prévus également le long de la rue Jules Châtenay, où quelques boutiques existantes résistent, de façon à favoriser leur survie grâce à l'effet de chalandise.

En dehors de ces aspects extrêmement positifs, on peut observer que la situation de la partie reconstruite de l'école est un peu excentrée. Coincée en limite de commune (... et de département) cette école n'accueillera que les enfants du quartier des Poètes et ne favorisera pas un brassage social possible. Il en est de même pour le gymnase. Il semble que les partenaires, au nom du principe de réalité, aient choisi d'utiliser le seul terrain libre pour construire l'école en priorité, de façon à garder la même capacité d'accueil pendant les travaux.

Un type d'habitat différent

A la place des tours et des pyramides, des petits immeubles collectifs et des maisons de ville seront construits en remplacement des îlots démolis. Les nouveaux bâtiments sont bas (R+2, R+3) et dessinent des façades urbaines. Leurs statuts sont variés : logement social, accession, locatif privé.

Figure presque obligée des opérations financées par l'ANRU, les nouveaux logements sont construits à l'alignement en pourtour des îlots de façon à privatiser l'espace public qui ne devient accessible qu'aux habitants de l'opération. Dans ce projet, toutefois, il semble que les largeurs de voirie indiquées autorisent de larges trottoirs.

Bien que les plantations ne soient pas le poste le plus coûteux d'une rénovation de quartier, l'image du lieu dépend des financements alloués au traitement paysager des voies, poste qui intervient en fin d'opération. L'histoire a montré que les jardins dessinés sur les plans des grands ensembles des années 60 n'ont jamais été réalisés.

Le pari de la diversité de l'habitat concerne l'effet recherché par la réalisation de logements privés, réservés pour l'Agence Foncière Logement en entrée de quartier, garants de la mixité sociale, mais qui ne seront pas construits avant 2010, dans le meilleur des cas.

Une diversification de la typologie architecturale de la ville

La ville de Pierrefitte est construite en partie de logements individuels et en partie d'opérations de logements collectifs hauts. Le bâti aligné en ordre continu n'est visible dans la ville que dans la rue principale du centre historique et dans le quartier du Petit Pierrefitte composé de maisons ouvrières. Les petits collectifs et les maisons individuelles accolées sont des formes peu présentes et pratiquement nouvelles dans le paysage pierrefittois.

Le projet des Poètes apporte un exemple de diversification architecturale dont la morphologie est bien adaptée au type de parcellaire pierrefittois et qui devrait permettre de répondre à la pression foncière, renforcée par les projets de transports, tout en assurant à chaque ménage un garage privatif et un petit jardin.

La réussite du projet, cependant, dépend de la capacité des futurs habitants et des décideurs à faire abstraction de l'étiquette sulfureuse attachée au lieu : confiscation de l'espace public au profit des jeunes hommes, femmes violentées, caches d'armes... qui stigmatise le quartier. C'est d'ailleurs cette image de lieu de non droit, relayée dans les media, qui a poussé à envisager la démolition de la moitié des logements.

Peu de conséquences sur l'organisation générale de la ville

Du fait de sa situation aux confins de la ville, la transformation du quartier aura peu d'effet sur son fonctionnement général. Actuellement, la population du Nord de la ville fréquente plus les commerces et les services de Sarcelles que ceux de Pierrefitte ; le maillage de voirie leur permettra de le faire comme par le passé mais plus confortablement.

Par contre, l'effet de chalandise recherché en créant de nouveaux commerces le long de la rue de Châtenay et en y déplaçant les équipements socioculturels, qui n'avaient pas pu être maintenus au centre du quartier en raison du vandalisme, semble judicieux. Ces équipements et commerces, situés à proximité d'une partie des écoles et de quelques commerces existants, peuvent créer une centralité secondaire. Ce pôle est justifié par la distance de la gare et du centre historique (1 kilomètre environ) et par la présence d'une population importante : habitants du tissu pavillonnaire et d'immeubles collectifs.

En termes de fonctionnement, la grande transformation semble plus tenir à l'arrivée du tramway Saint-Denis/ Sarcelles qui va transformer l'image de la RN1 et améliorer la mobilité de l'ensemble des habitants, en particulier de ceux des Poètes. Par rapport à cet axe fort, incontournable en raison de la forme de la ville pour celui qui se rend à Pierrefitte, le quartier des Poètes restera en contrebas, annoncé ou caché par de nouveaux bâtiments le long de la voie.

Enjeu majeur, le traitement architectural du gymnase et du bâtiment à vocation économique, aura la responsabilité de présenter l'image du quartier, mais aussi celle de la ville en raison de la position de porte de l'équipement sportif.

5- L'élaboration du projet de rénovation : une nouvelle histoire à épisodes

En 1999, le Groupement d'Etudes et de Programmation de la DDE réalisait une première étude (pré-diagnostic urbain) qui mettait en exergue les dysfonctionnements urbains du quartier. Début 2000, la ville et l'Etat lançaient une étude urbaine pour approfondir ce premier diagnostic et définir un projet global de requalification urbaine du quartier.

L'objectif de la mission, confiée à un premier prestataire extérieur, consistait à fournir au comité de pilotage un appui méthodologique, conceptuel et technique destiné à la production d'un programme d'intervention sur le quartier.

1° proposition

Cette mission a permis à la ville de Pierrefitte et à ses partenaires d'adresser au Préfet en janvier 2000 une demande d'inscription en Opération de Renouvellement Urbain. Le quartier des Poètes a été définitivement retenu dans la programmation du renouvellement urbain du CIV en octobre 2001.

La convention ORU a été préparée en 2002 à partir du schéma d'aménagement de l'étude urbaine, mais n'a pu être signée en raison de l'évolution du programme national de la politique de la ville qui a abouti à la création de l'ANRU.

Par ailleurs, certains compléments d'études étaient encore nécessaires, notamment la partie qui a fait l'objet de polémiques au titre du patrimoine contemporain, les opérations Brassens et Desnos. L'objectif était alors de signer la convention ANRU pour financer cette phase préparatoire et lancer les études destinées à approfondir le projet.

2° proposition

Après un long temps de latence, la constitution de dossier ANRU, sous coordination du GIP-Grand Projet de Ville Saint-Denis/Stains/Pierrefitte monté en 2004, rendait nécessaire les études de la phase préparatoire et une mise en forme graphique de l'ensemble pour obtenir des financements. Deux études ont donc été lancées en 2004 :

- l'aménagement du secteur Ouest du quartier des Poètes, soit les opérations Brassens et Desnos considérées comme un héritage architectural, qui ont fait l'objet d'une étude pré opérationnelle confiée à un nouveau prestataire,
- la définition de la procédure à engager pour la démolition de 12 logements en copropriété, qui a été confiée au PACT-ARIM 93.

Ces études et une mission complémentaire sous maîtrise Plaine Commune devaient permettre de déposer un dossier basé en grande partie sur la réhabilitation du bâti à l'ANRU fin 2004.

L'avis du Comité d'engagement de l'ANRU

A l'occasion de l'examen d'un autre dossier, en janvier 2005, le comité d'engagement de l'ANRU a fait savoir à la ville que ce projet n'était pas assez ambitieux et qu'un nouveau projet devait être élaboré dans un délai de six mois, pour obtenir les aides de l'Etat. En fait, la décision de démolir en totalité les opérations Brassens et Desnos a été prise par les bailleurs en 2005.

Le comité de pilotage du projet de rénovation du quartier des Poètes a donc décidé en février de relancer une nouvelle étude globale sur l'ensemble du secteur, basée sur la démolition complète des ensembles Brassens et Desnos.

Cette nouvelle orientation remettait en cause le cadre fixé par la première étude et appelait une nouvelle mission d'étude urbaine qui fut lancée et réalisée par le second prestataire. Depuis 2005 les logements libres ne sont plus remis en location. Le financement du nouveau projet comprenant la démolition a été acquis par la convention signée en 2007.

La contestation

La décision de démolir en totalité, qui a finalement été choisie, concerne les ensembles Brassens et Desnos, objets de recherche architecturale, alors que les tours, sans intérêt mais sans problèmes de gestion locative, sont conservées. La levée de boucliers déclenchée par la décision de démolir concerne essentiellement la cité Robert Desnos, dont l'auteur, disciple de Jean Renaudie, avait fait une réalisation emblématique des années 80 et qui, de plus, a été achevée quinze années seulement auparavant.

La campagne d'opinion émanant du milieu professionnel pour défendre l'œuvre architecturale n'a pas eu d'effet : les erreurs de conception concernant la qualité constructive des bâtiments et les avatars de la mise en œuvre, qui ont renforcé les malfaçons, rendaient indéfendable la qualité du projet.

Le projet comprenant la démolition totale des deux ensembles incriminés a fait l'objet de deux réunions publiques (130 puis 300 personnes) qui ont confirmé le choix des partenaires élus et gestionnaires. La démolition signifiait pour les habitants et leur maire la résorption d'un habitat insalubre, la fin du harcèlement des femmes par les jeunes gens qui confisquaient l'espace public, la disparition des caches d'armes, la résolution des problèmes d'entretien, l'espoir d'une vie meilleure... ailleurs.

6- Les effets attendus de la démolition

Contre le souci de préserver un témoignage de l'architecture des années 80, aussi innovant soit-il, les arguments de bon sens des décideurs locaux pèsent lourd : une conception architecturale qui renforce l'enclavement et l'insécurité, des caractéristiques techniques dont la mise à niveau est coûteuse alors que la configuration des logements n'est pas optimale, un plan de masse qui favorise l'existence d'un espace de non droit, où les habitants sont soumis à la pression violente d'une minorité, dans des bâtiments dont le contrôle et l'entretien sont presque impossibles.

La démolition des deux ensembles permet de distribuer les relogements en plusieurs points de la ville dans le but de mieux contrôler la délinquance, d'implanter à l'entrée du quartier des logements en accession à la propriété pour aller vers une plus grande mixité sociale, de reconstruire un habitat diversifié, aux normes actuelles d'isolation phonique et thermique, de retraiter les franges de la RN1 sans y implanter des logements...

Toutefois, le coût du projet comprenant la démolition partielle et la réhabilitation des logements conservés représentait environ la moitié du coût de la solution choisie, la démolition totale. Pour les décideurs locaux, il n'y a pas d'incidence financière puisque les aides de l'Etat correspondent à la différence entre les deux projets. Par ailleurs, les bailleurs sociaux ne se seraient pas engagés sans ces aides en raison du coût d'entretien des bâtiments en débat, ce qui justifie, par ailleurs le choix de l'îlot fermé. Les gagnants, dans le dispositif adopté, sont les habitants, mais aussi les entreprises de bâtiment qui obtiennent des budgets beaucoup plus importants dans la solution retenue.

Le milieu professionnel s'est mobilisé pour le maintien des bâtiments dont les aspects innovants en font une trace des recherches architecturales des années 80. D'autres se sont inquiétés de voir des constructions mises en service il y a moins de 15 ans déclarées obsolètes. Du point de vue des habitants, cependant, l'état du bâti, mal façonné ou manque d'entretien, est difficilement acceptable. La forme architecturale atypique des opérations Brassens et Desnos n'a pas fait l'objet d'une volonté de conservation ni de la part de la population, ni de la part des élus. Les tenants de la conservation des bâtiments habitaient ailleurs. La sociologie du quartier et ses dysfonctionnements sont une réalité quotidienne alors que la notion de patrimoine relève de l'abstraction.

Le principal problème de cette opération est celui du choix du site : en contrebas d'une voie à caractère autoroutier, loin des centres urbains et des transports collectifs, sans accès lisible... La restructuration du quartier et l'amélioration de l'accessibilité sont des apports importants. Le repositionnement des équipements culturels et des commerces en lisière du quartier sur une voie fréquentée et destinée à être raccordée au réseau viaire de Sarcelles permettra sans doute de mieux assurer leur pérennité. Toutefois, le quartier des Poètes restera une partie d'un ensemble continu qui s'étend sur les deux communes de Pierrefitte et de Sarcelles. La surface de cet ensemble restera la même quelles que soient les démolitions.

Quant au peuplement des nouveaux bâtiments à construire, la mixité sociale tant attendue est dépendante des attributions de logements et de la capacité de la commune à obtenir des bailleurs une diversification des populations à venir. Cette mixité dépend fortement de la réactivité de l'AFL qui construira ses logements destinés à l'accession à la propriété en fin de processus. Ces constructions sont prévues à l'entrée du quartier et le terrain risque de rester en friche pendant plusieurs années, posant autrement les mêmes problèmes d'image. C'est sans doute le pari le plus risqué du projet de rénovation.

CONTREPARTIE DE L'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT

Ilot A, 80 logements, 8 374 m² SHON - Cession possible 2ème trimestre 2010



Les logements en accession à la propriété, en entrée de quartier.
(source Atelier F. Daune)

C - ANNEXES :
BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages généraux

- Chaline C, *Les politiques de la ville*, PUF, coll. Que sais-je ?, n°3232, Paris, 2003.
- Choay F., *Urbanisme, utopie ou réalité ?*, Le Seuil, Paris, 1965.
- Coing H., *Rénovation urbaine et changement social*, Les éditions ouvrières, Paris, 1966.
- Cooper-Marcus C., *Habitat et nature, du pragmatique au spirituel*, In Folio, coll. Archigraphie, 2006.
- De Gravelaine F., Masbounji A. (dir.), *Régénérer les grands ensembles*, Editions de La Villette, Paris, 2005.
- Dufaux F. (dir.), Fourcaut A., *Le monde des grands ensembles*, Créaphis, Paris, 2004.
- Faure A. (dir.), *Entre les tours et les barres, restructurer l'espace public des grands ensembles*, CERTU, Lyon, 1996.
- Hatzfeld H., *Les espaces libres, atouts des grands ensembles*, CERTU, coll. Ecoles d'architecture, 2006.
- Le Corbusier, *La charte d'Athènes*, Les éditions de Minuit, 1957, réédition Le Seuil, coll. Points Essais, Paris, 1994.
- Le Garrec, S., *Le renouvellement urbain : genèse d'une notion fourre-tout*, PUCA, 2005.
- Léger, J.-M., *Derniers domiciles connus, enquête sur les nouveaux logements 1970-1990*, Créaphis, Grâne (Drôme), 1990.
- Lynch K., *L'image de la cité*, Edition Dunod, Paris, [1960] 1998.
- Merriman, J.-M., *Aux marges de la ville : faubourgs et banlieues en France, 1815-1870*, Le Seuil, Paris, 1994.
- Panerai Ph., *Eléments d'analyse urbaine*, AAM, Bruxelles, 1980.
- Panerai Ph., Castex J., Depaule J.-Ch., *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Parenthèses, coll. Eupalinos, série architecture et urbanisme, Marseille 2004 (troisième édition).
- Pellegrino, P., et al., *Le Sens des formes urbaines*, Eres, coll. Espaces et Sociétés, 122, n°3, 2005.
- Pinson D., « Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant ? » in *Quelles nouvelles formes architecturales et urbaines pour les grands ensembles ?*, collection « Les dossiers », Centre de Documentation d'Urbanisme, Paris, 2001, pp. 41-55.
- Roncayolo, M. (dir.), *Histoire de la France urbaine : la ville aujourd'hui – Mutations urbaines, décentralisation et crise du citoyen*, Le Seuil, tome 5, Paris, 1985.
- Vayssière, B., *Reconstruction-Déconstruction, le hard french ou l'architecture française des Trente Glorieuses*, Picard, Paris, 1988.

Etudes

- Arch'Urba, *Forme urbaine et déplacements, à l'échelle de l'agglomération*, PREDIT, 2001.
- Arch'Urba, Evolution du concept de qualité d'usage dans les opérations expérimentales de logement, PUCA, 1999.
- FNAU : Habitat – formes urbaines, densités comparées et tendances d'évolution en France, ouvrage collectif dirigé par Catherine Martos, 2006.
- IFOP pour l'Ordre des architectes : Perceptions, jugements et attentes du grand public et des habitants des Zones Urbaines sensibles sur le logement, mars 2006.

Revues

- Les Annales de la Recherche Urbaine :
 - . N° 88, 2000 - Des métiers qui font la ville
DUARTE P., « Les représentations de la dévalorisation urbaine. Chez les professionnels de la politique de la ville », pp. 30-38.
 - . N° 95, 2005 - Renouvellements urbains

- Revue Urbanisme :
 - . N° 357, 2007 - Pantin, la transformation des Courtilières en débat
Paul Chemetov : Massacre à la tronçonneuse
Dominique Renaud et Philippe Vignaud : Grands ensembles, œuvre contre ouvrage
 - . N° 353, 2007 - Dossier : Rue des cités – divers articles
 - . N° 351, 2006 - H. Hatzfeld, Y. Moutton : Les espaces libres, atouts des grands ensembles
 - . N° 350, 2006 - Patrice Dunoyer de Ségonzac : La démolition des logements sociaux, retour sur une analyse
 - . N° 349, 2006 - Agnès Berland-Berthon : La démolition des logements sociaux, retour sur l'histoire d'une non-décision
 - . N° 338, 2004 - Patrice Dunoyer de Ségonzac : De la cité à la résidence
 - . N° 332, 2003 - A. Loubière et A. Zimmermann : interview de J.L. Borloo

 - . N° 65, 1959 - Habitation – agglomérations
P. Chombard de Lauwe : Sociologie de l'habitation
François Parfait : Conception, organisation, réalisation des ensembles d'habitation
M-F. Rouge : L'humanité devant le péril des agglomérations
 - . N° 75-76, 1959, réédition de 1962 - Equipements
Pierre Sudreau, Jacques Maziol : Introduction
Commission de la vie dans les grands ensembles
M. Arroud-Vignod, J. Gaget : Urbanisme et équipement, définition des méthodes
Gérard Dupond : Grille d'équipements

- Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment :
 - . courrier des lecteurs – 26/10/2007 et 9/11/2007
 - . Véronique de Jacquilot : Stains, une véritable renaissance pour la cité du Moulin Neuf – 15/12/2006
 - . Guy Saint Macary : Habitat intermédiaire, résidentialisation et renouvellement urbain – 4/2/2005
 - . Pascale Joffroy : HLM, l'après démolition – 17/9/2004

- Traits urbains :
 - . L'ANRU peaufine ses méthodes – N°4 - janvier 2006.

- Etudes Foncières :
 - . J-Cl. Driant : Démolir les grands ensembles ? – N° 85 - janvier 2000.

- Fors Recherche Sociale :
 - . S. Le Garrec : La rénovation urbaine : le renouvellement de la politique de la ville ? L'exemple d'une application locale : la copropriété des bosquets a Montfermeil (93) - N°176 -octobre-décembre 2005.

Travaux antérieurs de l'équipe pour le compte de collectivités

- Etude globale d'urbanisme – pour la ville des Ulis – 1999-2000.
- Elaboration du PLU – pour la ville de Drancy – 2002-2005.
- Elaboration du PLU – pour la ville de Pierrefitte-sur-Seine – en cours.

Dossiers ANRU

- Dossier ANRU déposé par la ville de Drancy.
- Dossier ANRU déposé par la ville de Pierrefitte-sur-Seine pour le quartier des Poètes.
- Dossier ORU, convention ANRU et site Internet de la ville des Ulis

Rapports officiels

- Pierre André, sénateur : Politiques envers les quartiers en difficulté, bilan et perspectives, rapport de la commission sénatoriale – août 2007
- Arrêté du 19 juin 2006 : Approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.
- Conseil Economique et Social, rapport rédigé sous la direction de Robert Lion : « La qualité de l'habitat » - 1975.

Principaux sites internet consultés

- Le site de la DIV : <http://www.ville.gouv.fr>
 - . L'ANRU un an après – dossier - 2005
 - . L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine – dossier - avril 2004
 - . Le renouvellement urbain – dossier - 2002
- Le site de l'Agence nationale de rénovation urbaine : <http://www.anru.fr>
- Le site du centre de ressources pour la politique de la ville en Seine-Saint-Denis : <http://www.professionsbanlieue.org>

Textes officiels

- Loi n°203-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- Programme National de Rénovation Urbaine. Mise en place de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- Décret n°2004-123 du 9 février 2004 relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine - Journal Officiel de la République Française, 2004.
- Charte nationale d'insertion applicable aux porteurs de projet et aux maîtres d'ouvrages contractant avec l'ANRU
- Décret n° 2005-416 du 3 mai 2005 relatif aux conditions d'attribution des aides à la construction, à l'acquisition et à la réhabilitation de logements et modifiant le code de la construction et de l'habitation
- Convention cadre DIV/ ANRU signée le 16 mars 2006