

Réparer et construire

Nicolas Binet et Gwenaëlle d'Aboville, Club Ville Aménagement

À quels besoins en logements faut-il répondre ? Les outils et les modèles qui ont prévalu pendant les Trente Glorieuses sont impuissants à l'heure d'un ralentissement démographique avéré. Les projections, essentiellement fondées sur la croissance de la population globale et la dynamique de création des « ménages », sont obsolètes ou conduisent à des conclusions erronées, du type de celle-ci : « Avec une quasi-stagnation démographique, il n'est plus nécessaire d'accroître le parc immobilier. » Pourtant, les besoins en logements restent importants et imposent de porter simultanément le regard sur les nécessaires interventions sur le parc immobilier existant, et sur la production neuve ! Encore faut-il adopter un mode d'évaluation ancré sur la diversité des situations locales. En application de ce beau précepte, les quelques lignes qui suivent illustreront quelques politiques contextualisées, les modalités de leur mise en œuvre et les outils et compétences conviés à cette fin.

Pour un renouvellement de l'offre en logement !

Revenons à la démographie, d'abord, pour souligner l'enjeu d'un regard sur le stock immobilier. Le vieillissement de la population est l'un des moteurs importants d'une nécessaire adaptation de l'offre résidentielle. Rester chez soi avec une modification des lieux pour accompagner la perte de mobilité ? Rejoindre des formes de résidence partagée ? Ou d'hébergement médicalisé ? Plus trivialement, l'inévitable « deady-boom » qui marquera la disparition de la cohorte des générations nombreuses nées entre 1944 et 1960 conduira au recyclage des grands logements familiaux que ces familles ont suscités il y a quelques décennies. Comment ? Pour qui ? Apparaît depuis quelques années une sous-occupation de patrimoines et de quartiers, peu compatible avec la volonté d'une plus grande intensité d'utilisation du « déjà urbanisé » comme antidote à l'étalement urbain.

Renouveler l'offre, c'est aussi l'adapter aux défis du changement climatique, pour éliminer les passoires thermiques pour le froid et le chaud... Cette ambition ne peut se concrétiser par le simple déploiement d'une norme qui ne saurait comprendre la diversité des contextes urbains et socio-économiques. Dans un certain nombre de situations, les patrimoines sont remédiables avec une impulsion publique d'ampleur variable. Dans d'autres, l'amélioration des conditions de vie de leurs occupants imposera probablement des projets de démolition- reconstruction, avec toutes les hypothèses de relocalisation de l'offre, nées de l'inégale exposition des territoires face à ces contraintes et à ces risques (température, inondations, glissements de terrain...), en considérant aussi l'inégale attractivité des lieux pour résider et/ou pour travailler.

Réparer l'existant, quartiers et patrimoines, c'est encore l'impérieuse nécessité de recoudre pour fabriquer de l'urbanité. Qu'y a-t-il derrière ce slogan ? Le constat qu'au fil des ans

Le Club Ville Aménagement, créé en 1993, regroupe des aménageurs, des établissements publics, SEM, SPLA, un ensemble d'acteurs publics et privés, et des services de l'État, pour contribuer aux débats sur la réparation et la construction de la ville.



À Saint-Denis, la rénovation et la restructuration du bâti existant, un enjeu primordial. © Charlotte Dubois



À Clichy, le renouvellement urbain, un impératif pour l'aménagement de demain.

© Charlotte Dubois

la matrice urbaine, régulatrice d'un certain niveau de lien social, a perdu de son efficacité en laissant dériver des morceaux de ville, peu ou prou stigmatisés. Plus que jamais, s'impose le besoin de mieux connecter les fragments de ville pour rendre possibles et plus fluides les parcours des uns et des autres. Évidemment, le renouvellement de l'offre de logements sera convoqué pour faire évoluer des patrimoines trop rigides et obsolètes. Deux décennies de transformation des quartiers prioritaires par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) n'ont pas suffi ; la question de l'adaptation des copropriétés est pleine et entière, même si quelques réalisations engagées il y a trois décennies, comme à Clichy-sous-Bois, éclairent le chemin. L'adaptation des quartiers anciens des centres et péri-centres demande aussi un réinvestissement long et lourd. Dans ce travail prendront place également la difficile reconversion d'immeubles de bureaux en logements, et la volonté de réurbaniser des

zones commerciales ou d'activités périphériques trop monofonctionnelles.

Concrètement

On le voit, la volonté de mettre un frein à l'extension territoriale sur des terres arables, la nécessaire réponse aux enjeux du vieillissement, tout comme l'attention indispensable aux quartiers et villes en déclin, parfois en décrochage par rapport aux dynamiques des grandes métropoles, conduisent à associer étroitement « réparer et construire » pour renouveler l'offre avec pragmatisme.

Le Club Ville Aménagement a vocation à rassembler des opérateurs de la ville. C'est pourquoi, plutôt qu'à un discours de principe, il nous a conduits à ausculter des projets concrets, sans ambition de représentativité ni d'exemplarité, pour en restituer les logiques et les modalités de mise en œuvre.

Toulon

Toulon, tout d'abord, avec les vingt ans d'énergie pour redonner vie à un centre en profond dépérissement et dépeuplement, avec un programme ambitieux de maîtrise immobilière pour restaurer de l'habitat, grâce à l'investissement public ou privé, avec une foncière dédiée au portage de rez-de-chaussée commerciaux, et avec un projet de création artistique mode et design, et d'animation culturelle. La société d'économie mixte (SEM) Var Aménagement Développement en est la cheville ouvrière, pour un projet complexe, au moyen de conventions avec l'Anru ou avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), notamment.

Marseille

Marseille, ensuite, si facile à dénigrer, tellement pouvaient sembler irrémédiables les processus de paupérisation et de dégradation de la ville, et difficile la construction d'une gouvernance pour y faire face.

Traumatisée par les effondrements dramatiques de la rue d'Aubagne, en 2018, la Ville a mis en place avec l'État et la Métropole une nouvelle société publique locale d'aménagement (SPLA) d'intérêt national chargée d'acquiescer et de réhabiliter, et d'impulser l'action des parties prenantes, publiques ou privés. Isolées, ces actions sur le logement seraient probablement sans effet, mais elles viennent combler une carence notoire, alors que beaucoup avait été fait en matière de grands équipements ou d'espace public. Restera à faire évoluer la gestion urbaine, en particulier sur la sécurité et la propreté pour redonner toute son attractivité résidentielle au cœur de la seconde ville de France.

Saint-Denis

À Saint-Denis, le constat est plus frappant encore : dans ces quartiers proches du second pôle tertiaire d'Île-de-France (Plaine Commune), à proximité d'un équipement de notoriété internationale (le Stade de France) et du patrimoine culturel de la basilique, rien ne va de soi en matière d'habitat. Il a fallu la mobilisation forte de la collectivité, depuis une quinzaine d'années, pour commencer à enrayer le développement de l'habitat indigne et insalubre et à recréer les conditions d'une ville durable et plurielle. La compétence de la SPLA Soreqa, aguerrie sur ces questions par ses actions dans le Nord Est parisien, celle de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) et celle d'une SEM de portage des commerces ont été requises pour négocier, reloger, restructurer, puis, avec le concours de bailleurs et d'opérateurs privés, remettre sur le marché des logements enviables dans des rues équipées de services et de commerces divers. Ténacité et créativité pour mener sur le temps long des actions singulières et complexes !

Ce survol rapide conduit à mettre en avant trois questions. La première consiste à nous interroger sur les enseignements dégagés des pathologies urbaines et sociales des grands projets des années 1960-1980, qu'il est si difficile de réparer maintenant. Comment les projets d'aujourd'hui en tirent-ils profit ? La seconde porte sur l'évolution des métiers de la fabrication de la ville, avec l'exigence d'une ingénierie plus diverse, plus complexe et plus évolutive, et qui sait intégrer la gestion urbaine sans laquelle l'impact des réinvestissements reste ténu et volatil. Enfin, l'importance de tenir dans la durée un attelage efficace entre la maîtrise d'ouvrage politique, la mobilisation des outils opérationnels adaptés et une maîtrise d'œuvre agile.

Pour en savoir plus

Nicolas Binet et Gwenaëlle d'Aboville, *Réparer et construire la ville. Pour un renouvellement de l'offre en logement*, Éditions du Moniteur, Paris, 2024.