



Rénovation urbaine dans le Nord Témoignage d'un architecte-conseil de l'État

Projets ANRU 2003-2015



Bernard PARIS
Architecte-conseil de l'État
DDTM du Nord



Quartier Beaulieu à Wattrelos

Ce travail a été rédigé dans le cadre de la mission d'architecte-conseil de l'État, avec l'appui du Service Aménagement, Ville et Renouvellement Urbain (SAVRU) de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Nord. Il a été achevé en novembre 2015.

Crédits photos : DDTM 59, Bernard Paris, ville de Roubaix (p.5 et p.56), ville de Jeumont (p.7), ville de Wattrelos (p.23) et Asylum (p.48)

Télécharger le document : <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Solidarite-hebergement-logement-politique-de-la-ville-et-renovation-urbaine/Renovation-Urbaine>

Contact : ddtm-savru@nord.gouv.fr

Illustrations page de garde :

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| 1. Dunkerque : Jeu de Mail | 2. Roubaix : Sainte-Elisabeth |
| 3. Roubaix : Cour Remery | 4. Roubaix : Quai de Marseille |
| 5. Wattrelos : Beaulieu | 6. Mons-en-Baroeul : Le Polyèdre |

SOMMAIRE

1 - PRÉAMBULE	4
2 - INTRODUCTION	6
3 - TEXTE INITIAL « MÉMOIRE ET PROJETS URBAINS »	8
4 - PROJETS ANRU DANS LE DÉPARTEMENT DU NORD	11
4-1. Contexte de développement des projets ANRU	11
4-2. Présentation du programme de rénovation urbaine	13
5 - APPROCHES THÉMATIQUES	16
5-1. La maîtrise d'œuvre urbaine	16
5-2. La qualité urbaine	27
5-3. La déconstruction	35
5-4. La diversité urbaine	44
5-5. La dimension commerciale	47
5-6. Le coût global	50
5-7. La dévolution des marchés d'entreprises	54
6 - CONCLUSION	57
7 - REMERCIEMENTS	58
8 - ANNEXES	59
8-1. Les premières impressions	59
8-2. Les extraits de rapports d'activités annuels	63

1 - PRÉAMBULE



Le premier programme de rénovation urbaine dans le département du Nord n'est pas encore achevé que déjà les premières réflexions émergent sur les quartiers qui feront l'objet du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Il convient aujourd'hui de tirer des enseignements du premier programme de rénovation urbaine, afin de comprendre quelles conditions réunir pour mener des projets de qualité, depuis leur conception jusqu'à la mise en œuvre et aboutir ainsi à une réelle mutation des quartiers qui concentrent actuellement difficultés sociales et dysfonctionnements urbains importants.

Pour capitaliser cette expérience, le témoignage de Bernard Paris, architecte-conseil de l'État dans le département depuis le lancement du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) est précieux, j'ai donc adhéré à sa proposition de mener un travail de mémoire sur ses années passées à nos côtés dans le Nord.

S'agissant de son témoignage sur les aspects pour lesquels une amélioration est attendue dans les prochains programmes, le document peut paraître singulièrement sévère envers certains projets. Bernard Paris a illustré ses propos par des situations rencontrées dans le département. Il y a quelques bons exemples évoqués mais Bernard a surtout traité des situations qu'il juge délicates, ce qui est tout à fait normal compte tenu de l'objectif poursuivi de corriger les dysfonctionnements repérés pour la mise en œuvre du nouveau programme.

Pour bien mettre en évidence les améliorations à apporter dans la conduite du NPNRU, j'ai souhaité que chaque chapitre se conclut par un encadré (sur fond bleu) reprenant les enseignements que nous pouvons tirer de ce témoignage.

Philippe Lalart, Directeur Départemental des Territoires
et de la Mer Nord



Chacun de nous s'inscrit dans une histoire et porte une mémoire.

C'est ce qui nous permet de savoir d'où nous venons, qui nous sommes, de construire notre avenir.

Travailler sur la ville, au moment où nous devons la reconstruire sur elle-même, sans connaître son histoire, constitue un risque d'erreur majeur. Il est donc nécessaire de travailler à la capitalisation de cette mémoire qui doit être collective, afin qu'elle puisse être partagée et utilisée par chacun en fonction des projets à venir.

Cela est d'autant plus important qu'en travaillant sur les Projets de Rénovation Urbaine (PRU), nous avons vu à quel point nous avons perdu beaucoup d'informations, à tous les niveaux.

Afin de capitaliser une partie du travail réalisé dans le département du Nord, nous avons en 2012, conjointement avec Philippe Lalart, Directeur de la DDTM (et directeur de la DDE depuis 2006), demandé aux représentants du ministère la prolongation de ma présence sur le département jusqu'au terme de ma fonction d'architecte conseil de l'État.

Ce travail a donc été réalisé sur une partie de mes missions des trois dernières années de mon activité dans le Nord, département où je suis resté exceptionnellement de janvier 2003 à décembre 2015.

Il doit permettre d'informer tous ceux qui, demain ou dans une génération, interviendront à nouveau sur ces quartiers. Dans l'immédiat, les NPRU vont se développer. Cet objectif à court terme a orienté le contenu de ce dossier dans le but de ne pas reproduire et prolonger les erreurs commises dans les PRU même si de nombreux progrès ont été obtenus suite à nos actions sur les PRU du département.

Bernard Paris, Architecte-Conseil de l'État dans le Nord



Quartier Trois Ponts à Roubaix - 2002

2 - INTRODUCTION

2-1. Les objectifs poursuivis

Les premières réflexions sur le travail de mémoire se sont tenues en 2013 afin de partager les objectifs et les attendus de ce travail entre l'architecte-conseil de l'État et les services de la DDTM.

Il s'agissait principalement :

- de disposer d'un document de synthèse sur chaque projet de rénovation urbaine dans un objectif de mémoire afin de pouvoir transmettre aux générations futures ;
- de tirer les enseignements du premier programme dans un objectif de bilan en vue du NPNRU et dans un objectif de montée en compétence collective sur la qualité urbaine.

2-2. La méthodologie

Pour constituer une base de données, nous avons prévu le recensement des éléments disponibles sur l'ensemble des projets de rénovation du département. Les moyens dont nous disposions n'ont pas permis d'atteindre cet objectif et nous nous sommes concentrés sur 5 quartiers qui ont fait l'objet de fiches-mémoire : Wattrelos ; Beaulieu ; Roubaix : Trois Ponts ; Sin-le-Noble : Les Épis ; Lille : Lille Sud et Aulnoye-Aymeries. C'est pourquoi dans les approches thématiques ces quartiers seront souvent cités.

Pour constituer ces fiches nous avons mobilisé l'ensemble des ressources documentaires disponibles afin de reconstituer l'histoire de la construction du quartier, ses caractéristiques, les études précédant l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), le contenu de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, jusqu'à la fin de la mise en œuvre des projets.

Les avis rédigés par la DDTM et les architectes et paysagistes-conseils de l'État sur les projets urbains, les projets de construction ou d'espaces publics, etc. ont été aussi une ressource importante pour ce travail de mémoire.

Enfin des études menées en interne à la DDTM ou par des bureaux d'études extérieurs ont pu être mobilisées.

À partir de ces données, j'ai identifié quelques thématiques que je souhaitais développer, soit au regard de la place prépondérante qu'elles ont pu avoir dans les projets (la question de la démolition), ou auraient dû avoir (l'importance de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine) soit par leur caractère récurrent au cours de ma mission d'architecte-conseil (la qualité des constructions).

2-3. La présentation du document

Afin d'introduire et préciser ce travail mené dans le cadre de ma mission d'architecte-conseil dans le Nord, je me suis appuyé sur plusieurs textes :

- Un texte « initial » que j'ai écrit en 2012 (suite au séminaire des architectes-conseils de l'État à Bruxelles), qui m'a convaincu de la nécessité d'entreprendre le présent travail de mémoire (chapitre 3).
- Des extraits de mes comptes-rendus intitulés « Premières impressions » correspondant à mes interrogations lors de mon arrivée dans le département (premier trimestre 2003), ainsi que des extraits de rapports annuels (annexes 8-1. et 8-2.).
- Un texte concernant le contexte de développement des projets ANRU dans le département du Nord (chapitre 4-1.) et la présentation succincte du programme de rénovation urbaine (chapitre 4-2.).

Le corps du document correspond ensuite à la présentation de thématiques (chapitre 5), illustrées par des exemples et des photos qui témoignent des réussites et des difficultés rencontrées pendant mes missions dans le Nord en tant qu'architecte-conseil de l'État.

Chacun de ces chapitres se conclut par un encadré sur fond bleu rédigé par la DDTM sur les enseignements à prendre en compte pour le NPNRU qui se met en place.



Quartier du Lambreçon à Jeumont - 2015

3 - TEXTE INITIAL « MEMOIRE ET PROJETS URBAINS »¹

Je suis intervenu plusieurs fois lors de nos réunions, pour évoquer l'importance de la mémoire, dans les démarches de projets urbains.

Quand on parle de mémoire en se référant à l'espace urbain, de quelle mémoire parle-t-on ? Elle est forcément multiple et l'on doit plutôt parler des mémoires. Il y a la mémoire des lieux, la mémoire des projets précédents, les mémoires collectives et individuelles des habitants, elles ne sont pas statiques et s'inscrivent dans la dynamique de la temporalité de la ville.

Ces mémoires, il faut savoir les trouver, les recueillir et les lire, pour constituer une source d'informations et de connaissances, qui nous aideront à percevoir les différentes formes du « déjà là », éléments matériels et immatériels de l'histoire des lieux.

Un projet urbain ne peut se construire seulement sur une stratégie de composition ou d'objectifs de démolition, il doit se nourrir de la géographie, de l'histoire et de la dimension humaine des quartiers quand ils sont habités. Quels apports peut-on espérer tirer de chacun de ces points ?

– **La géographie** physique est a priori une donnée stable, mais en surface, l'action humaine la transforme sans cesse et l'héritage qui en résulte nécessite parfois des corrections, qui peuvent être difficiles, notamment en cas de pollutions.

Sur certains sites, on peut parler de « géographies industrielles » avec des remblais qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de mètres et que l'on doit confiner avec des techniques très élaborées et des contraintes fortes pour la régénération urbaine.

Sur les sites de grands ensembles, la géographie léguée par les siècles d'exploitation agricole a souvent été bousculée, avec, par

¹ Texte publié dans le numéro 18 de la revue « Conseil » consacrée au séminaire des architectes-conseils de l'État tenu en octobre 2012 à Bruxelles. Je fais dans ce texte plus référence à des exemples liés à mon activité libérale d'architecte urbaniste.

exemple, l'effacement de la topographie pour installer les chemins de grues.

La réinstallation du principe naturel gravitaire d'un ensemble de bassins versants sur le quartier de la Duchère à Lyon, complété d'un parc de 10 hectares, a permis de retrouver dans tout le quartier, une gestion hydraulique saine, perdue depuis 40 ans.

S'ajoute à ces transformations physiques l'imperméabilisation des sols qui doit évidemment faire partie des corrections à apporter dans un projet urbain.

Pour terminer sur une note positive, l'ensemble des traces (chemins historiques, passages naturels ...) constituent évidemment des repères qu'il est nécessaire de remettre en évidence, même si leurs tracés dérogent à la géométrie de composition générale du projet. S'inscrire dans « l'esprit des lieux » constitue un objectif important de tout projet urbain.

– **L'histoire** c'est évidemment celle des phases successives de la construction sur les sites. Ce sont les bâtiments ou vestiges datant notamment du XIX^{ème} ou première moitié du XX^{ème} siècle. Vestiges d'anciennes villas bourgeoises, rempart d'un ancien fort (la Duchère), d'anciens bâtiments militaires (Cartoucherie Toulouse) ou d'anciennes halles industrielles (site GIAT à St Chamond), de très beaux bâtiments en brique des années 30 ou 50 (département du Nord) et bien sûr, les bâtiments des grands ensembles des années 1960-1980 qui parfois constituent en eux-mêmes des éléments patrimoniaux et de mémoire.

Dans tous les cas, l'attention à ce qui est construit sur les sites d'intervention doit être portée par une démarche analytique objective et technique.

Les diagnostics hâtifs réalisés par les maîtres d'ouvrage avec la bienveillance, voire le soutien des élus, ont trop souvent conduit à des démolitions scandaleuses.

C'est ce que j'ai dénoncé pour l'opération du Courghain à Grande-Synthe (Jean Renaudie architecte) dans le département du Nord, au

moment de la démolition, de façon explicite dans mon rapport annuel de 2006.

Sur les bâtiments des grands ensembles, on a en général peu d'informations sur les projets d'origine. Bien souvent les maîtres d'ouvrage n'ont plus les plans, ni les permis de construire et ne savent pas quel est le nom de l'architecte concepteur. Ce fut le cas à Echirolles Villeneuve, où la réhabilitation de 900 logements a dû commencer par la reconstitution des dossiers graphiques plans, coupes, façades.

On a peu de documents permettant de reconstituer les démarches de choix des sites, des maîtres d'ouvrages et surtout de l'évolution des projets d'origine (densification, modification des plans de masse, projets réalisés partiellement, ...), autant d'éléments précieux qui auraient pu nous aider à mieux comprendre les fondements des projets d'origine.

Il est en conséquence indispensable que le travail que nous produisons aujourd'hui puisse être conservé, dans des conditions à définir, à toutes les échelles de conception et de réalisation pour proposer des éléments de mémoire de cette transformation importante que représentent les projets de renouvellement urbain pour les futures générations qui, dans trente ou quarante ans, interviendront pour de nouvelles transformations.

Cela est également valable pour nos missions de conseils qui doivent inscrire l'évolution de la ville dans une démarche temporelle, dotée de repères, d'arrêts sur images, d'un espace urbain sans cesse en mouvement. Cela est d'autant plus important que la mémoire urbaine des habitants est très courte. Il est saisissant de constater que quelques années après la démolition d'un quartier, tous les repères anciens se sont effacés et qu'un habitant de l'ancien quartier est bien souvent dans l'incapacité de se souvenir comment étaient organisés les bâtiments et les espaces publics. On a parfois l'impression que l'on a une meilleure connaissance des périodes plus anciennes (époques romaines et médiévales) que des périodes récentes (XIX^{ème} et XX^{ème} siècle).



La Vieille Bourse à Lille, lieu d'histoire et de mémoire

- **La dimension humaine** est certainement la plus difficile à appréhender, mais c'est à coup sûr la plus riche. Travailler sur des quartiers habités est certes difficile, mais s'appuyer sur le vécu et la mémoire des habitants d'un quartier pour le faire évoluer représente un atout formidable ! J'ai l'habitude de dire que c'est dans les quartiers dit « difficiles » que j'ai fait mes plus belles rencontres humaines. Les habitants sont porteurs d'une mémoire, mais aussi d'une culture, le tout étant d'autant plus riche que leur origine est variée.

L'association mémoire et culture est précieuse, car elle permet d'enrichir le débat, de l'élever, pour passer des trous dans les trottoirs aux enjeux d'organisation spatiale et d'expression citoyenne et artistique des espaces publics. L'art n'est pas un complément d'âme, c'est un élément constitutif de l'être humain. De tous temps, l'homme a exprimé sa sensibilité artistique, à travers des peintures rupestres, des sculptures, ou encore des objets du quotidien pour en faire des œuvres.

C'est ainsi qu'un artiste du quartier de la Duchère travaille sur le bouton, celui de nos chemises ou de nos corsages et qui est présent dans toutes les sociétés depuis la nuit des temps.

L'art fédère autour de lui des habitants qui vont exister, se raconter, transmettre, mais aussi s'ouvrir à l'autre, s'exprimer en tant que citoyen du monde. Il est un vecteur, un moteur de la nature humaine. La mémoire fait partie de façon constante du travail de l'artiste. C'est elle qui fait avancer et progresser l'homme, qui le construit. En ce sens, l'art sous toutes ses formes doit être un élément constitutif des projets de renouvellement urbain.

Les mémoires sont précieuses. À travers nos travaux ou nos conseils, nous sommes dépositaires d'une somme d'informations qu'il faut savoir accumuler, répertorier pour construire et conseiller, mais aussi et surtout pour transmettre aux générations futures.

Cette histoire qui nous anime ne nous appartient pas, elle doit être demain celle des élus et des concepteurs qui nous suivront et auront à leur tour la responsabilité des mutations urbaines à venir à toutes échelles et en tous lieux.



Lille Sud

4 - PROJETS ANRU DANS LE DEPARTEMENT DU NORD

4-1. Contexte de développement des projets ANRU

L'ANRU constitue une aventure humaine et urbaine sans précédent sur l'ensemble du territoire national. Dans ce contexte, le département du Nord a une place particulière, qui se lit notamment à travers le nombre de projets financés (37), si l'on considère les différentes catégories : conventions nationales ou conventions locales. Cela s'explique entre autres par sa population supérieure à deux millions et demi d'habitants, par une grande pauvreté, suite notamment à la fermeture des mines au cours du XX^{ème} siècle et la désindustrialisation dans les années 60-80. Département frontalier, terre d'accueil de générations d'immigrants successifs venus travailler sur les chantiers miniers et industriels, sa population a aujourd'hui tendance à stagner malgré une forte natalité, en raison d'un déficit migratoire important.

À cette situation de désindustrialisation s'est associé un volet d'aides européennes affectées à des projets de réindustrialisation dans des domaines tels que l'automobile, ces derniers ne nécessitant que peu d'investissements d'études urbaines préalables pour constituer les dossiers de subvention. La culture du projet, au sens du projet urbain, n'était donc que peu présente au début des années 2000 dans le département du Nord et j'ai l'impression que beaucoup d'élus pensaient que les projets ANRU pouvaient être traités de la même façon que des projets industriels, en oubliant que l'on devait intervenir sur des sites habités, avec tout ce que cela représente de complexité, dans la prise en compte des dimensions humaines, relogement, phasage, information, concertation. Cela constitue la première particularité du département.

La deuxième particularité concerne la solidarité héritée de cette histoire industrielle, fortement ancrée à tous les niveaux de la société et notamment au niveau politique. De ce point de vue, la présence

de Jean-Louis Borloo, ancien maire de Valenciennes, ministre de la ville et à l'origine de l'ANRU, a constitué un atout sur lequel se sont appuyés tous les élus du département, quelle que soit leur couleur politique.

Dans le Nord, la solidarité légendaire est bien réelle. Elle dépasse les clivages politiques. On se connaît, on s'estime, on se rend service, alors pourquoi investir sur les études alors que les élus sont par ailleurs persuadés que les proximités départementales permettront d'obtenir l'inscription de leur projet ?

Deux autres éléments de contexte se retrouvent au niveau national :

- « La course au guichet unique » l'ANRU est un outil formidable, car pour la première fois, on a considéré la nécessité de reconstruire la ville sur elle-même dans la globalité de ses différentes dimensions, en associant l'urbain, le social, l'économique et le culturel, avec la mobilisation des moyens financiers nécessaires sur un dossier de convention unique. Un budget national important a été programmé, mais il s'est rapidement répandu une rumeur, laissant entendre qu'il valait mieux se présenter rapidement pour être sûr d'être servi. Cela a produit une accélération de dépôt de dossiers, avec des contenus en général très insuffisants.
- « Un objectif quantitatif de démolition » au niveau national dans les années 2003-2005. Cela s'est infléchi ensuite, mais au début il fallait démolir pour être éligible et les projets ont donc prévu de fortes démolitions du patrimoine. Je me souviens d'une commune où il y avait des projets sur quatre quartiers, le maire voulait démolir cent pour cent du patrimoine sur chacun des quartiers. Cela ne s'est finalement pas réalisé puisque seulement deux quartiers ont été retenus. L'un a été démoli à cent pour cent, l'autre à cinquante pour cent environ. Les élus avaient parfois l'impression que cela permettait de régler un problème social

en cassant les concentrations de familles en difficultés, mais en oubliant les solidarités de proximité de personnes souvent très démunies. Les maîtres d'ouvrages ont rapidement compris qu'ils avaient la possibilité de remplacer des logements vieillissants par des logements neufs à peu de frais, compte tenu des montages financiers proposés.

À partir de l'addition de tous ces éléments, la démolition s'est faite sans discernement, sur des analyses techniques parfois hâtives et cette question a perturbé, voire entaché les opérations de décisions parfois contre nature et très coûteuses. On peut rappeler, pour mémoire, la démolition de l'opération du Courghain à Grande-Synthe, construite par l'architecte Jean Renaudie, contre laquelle nous nous sommes beaucoup mobilisés, sans succès.

Les projets sont aujourd'hui terminés, ou très avancés. Ils sont évidemment tous différents et il est difficile de les comparer, sinon sur des critères spécifiques que nous ferons apparaître dans des analyses transversales, je reviendrai, par exemple, sur cette question de la démolition.

Il y a certainement aussi dans les erreurs commises, le fait que nous n'étions pas préparés à faire ce travail de renouvellement urbain sur des quartiers sociaux habités, dans une situation démocratique, car précédemment, cela n'avait jamais été fait.

Pendant des millénaires, la ville ceinte de remparts s'est constamment renouvelée sur elle-même. Cela se faisait souvent après des destructions violentes liées à des guerres ou des incendies. Elles étaient dirigées par un chef, un prince ou un roi. Leurs décisions ne ressemblaient en rien à notre société démocratique. Les remparts ne sont tombés que très récemment, il y a deux ou trois siècles, voire beaucoup plus récemment, comme à Grenoble il y a cent ans. Ils ont laissé place aux grands boulevards, porteurs aujourd'hui du tramway. Débarrassée du carcan de ses remparts, la ville s'est rapidement répandue dans tous les espaces urbanisables pendant tout le

XIX^{ème} puis le XX^{ème} siècle, sous forme de grandes entités souvent monofonctionnelles, industrielles, militaires, grands ensembles avec un fonctionnement de la centralité vers la périphérie, mais très peu de liaisons directes inter-quartiers.

Ce développement urbain a occupé peu à peu tous les espaces constructibles, jusqu'à ce que l'on constate, à l'orée des années 2000, que tous les espaces urbanisables étaient urbanisés. Nous étions brutalement confrontés à la triple nécessité de reconstruire la ville sur elle-même, dans une société démocratique et dans un objectif de développement durable. Nous n'y étions pas préparés, nous ne l'avions jamais fait et ne savions pas le faire.

C'est dans cette situation historique, politique, sociale et économique que se sont développés les projets ANRU. Tout n'a pas été parfait mais a créé un dynamisme. Essayons de faire que cela se passe mieux dans le cadre du NPNRU.

En quoi le NPNRU apportera-t-il des marges de progrès sur ces items : culture du projet urbain, solidarités locales, gestion de l'urgence, effet d'aubaine, approche stratégique ?

Le contexte de développement des projets de renouvellement urbain a fortement évolué entre les deux programmes. Aujourd'hui, l'objectif prioritaire affirmé par l'ANRU est de sortir les quartiers de la politique de la ville. Ainsi, le NPNRU vise à soutenir les investissements et les dépenses d'ingénierie permettant d'aboutir à une mutation des quartiers et favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en développant la diversité de l'habitat et des fonctions.

Ainsi, le nouveau programme se caractérise par :

- un changement d'échelle temporelle : les projets doivent s'inscrire dans le temps long de la transformation urbaine, la réflexion doit se mener à 10-15 ans avec une vision dynamique du devenir du quartier et de sa place dans l'agglomération ;
- un changement d'échelle spatiale pour mieux intégrer le quartier dans son environnement intercommunal : l'agglomération est l'échelle pertinente et cohérente pour permettre d'inscrire

durablement les quartiers concernés par le NPNRU dans les dynamiques territoriales ;

- un changement d'approche : il s'agit d'appréhender le projet urbain dans ses connexions avec les facteurs clés de sa réussite (évolution des marchés de l'emploi et immobilier, enjeux de mobilité, équilibre social et territorial de l'habitat dans l'agglomération, marketing territorial pour rendre possible la diversification effective sur le quartier, etc.) ;
- un accompagnement voire une implusion de la mise en oeuvre d'une politique de mixité sociale sur l'ensemble du territoire des agglomérations.

Pour permettre le temps nécessaire à la maturation de ces projets, l'ANRU a souhaité mettre en place pour le nouveau programme un processus de contractualisation en deux étapes : le protocole de préfiguration puis la convention pluriannuelle. Le protocole vise à donner du temps pour la maturation de la réflexion et la préparation de PRU opérationnels. Pendant cette phase, l'Agence accompagnera les porteurs de projet dans la réalisation d'études permettant la traduction des objectifs dans un programme et un projet urbain.

4-2. Présentation du programme de rénovation urbaine

Le PNRU avait pour objectif de restructurer les quartiers classés en Zone Urbaine Sensible (ZUS) et ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable.

Les projets dans le Nord :

- 37 projets correspondant à des territoires dont la typologie est très diversifiée :
 - Quartier d'habitat social sous la forme de grands ensembles

(barres et tours)

- Secteurs de logements collectifs locatifs sociaux au sein d'un tissu urbain différencié
- Quartiers anciens et faubourgs ouvriers d'habitat privé dégradé avec des inclusions de friches industrielles
- Cités minières
- 28 projets ont fait l'objet d'une convention nationale, ils intéressent 31 communes et 58 quartiers
- 9 projets ont fait l'objet d'une convention locale

Le programme départemental en chiffres :

- 9 700 logements sociaux démolis
- 9 600 logements sociaux construits
- 12 500 logements en accession programmés
- 10 300 logements sociaux réhabilités
- 733 M€ de subventions ANRU
- 3 448 M€ de base subventionnable

Le NPNRU

L'Agence Nationale a identifié parmi les quartiers prioritaires de la politique de la ville les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, qui feront l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU.

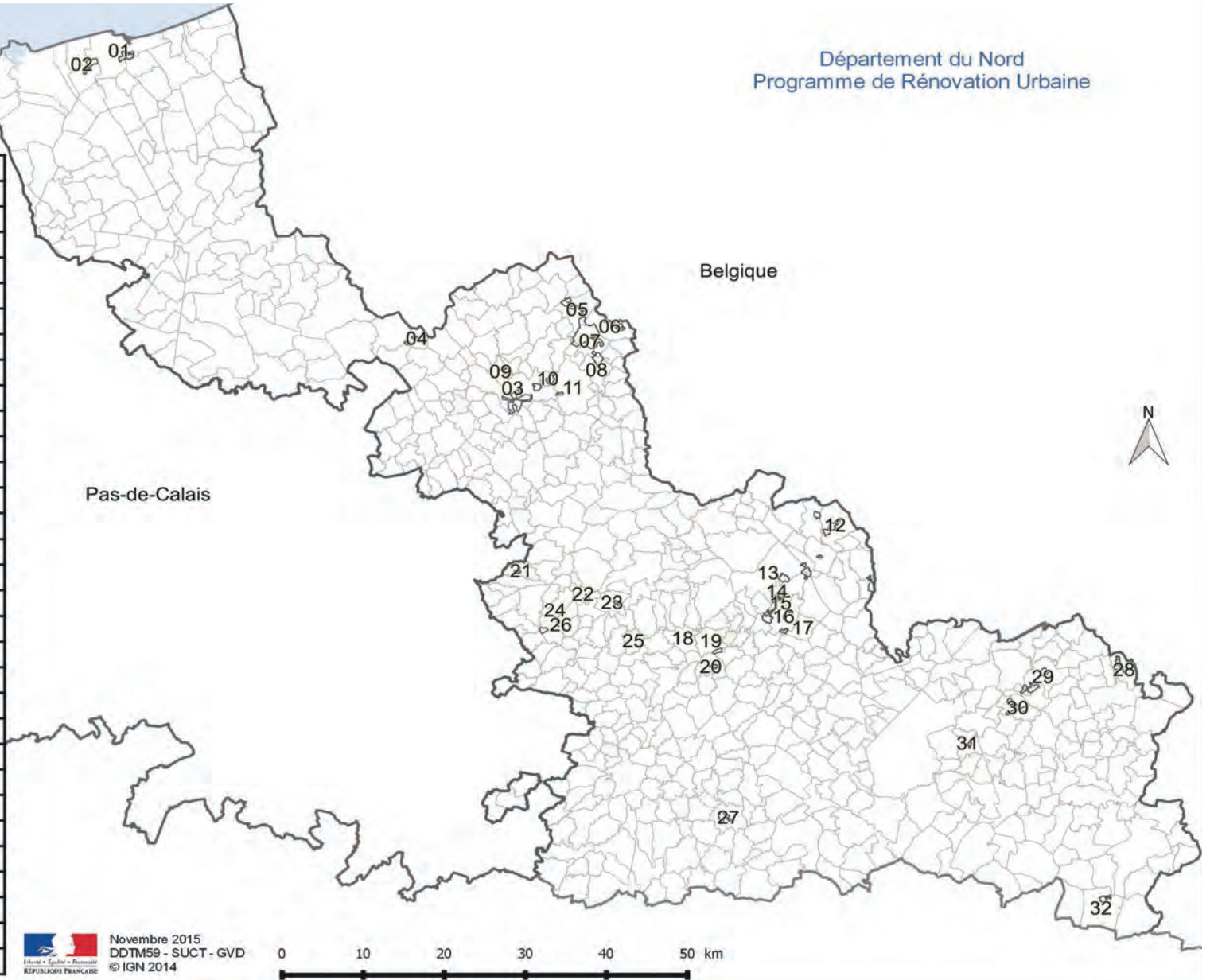
Dans le Nord, 13 quartiers d'intérêt national et 12 quartiers d'intérêt régional ont été retenus. Parmi les quartiers retenus, certains ont fait l'objet d'un cœur de projet dans le programme précédent, la temporalité et l'enveloppe financière globale du PNRU ayant été insuffisante pour permettre la requalification de l'ensemble du quartier.

PROJETS	Nombre de logements à démolir	Nombre de logements sociaux à construire	Nombre de logements en accession programmés	Nombre de logements sociaux à réhabiliter	Base subventionnable (k€)	Montant participation ANRU (k€)
Conventions nationales						
ANZIN	173	348	12	131	60 965	16 631
AULNOYE AYMERIES	223	148	34	0	56 585	16 082
BEUVRAGES	423	272	63	278	101 529	33 280
CAUDRY	117	117	9	270	39 215	6 809
CORRIDOR MINIER	324	303	78	76	124 645	28 612
DENAIN	251	251	31	329	94 801	22 054
DOUCHY LES MINES	40	6	0	383	39 073	12 406
DUNKERQUE Jeu de Mail	209	208	66	234	84 540	19 020
DUNKERQUE ZAC du Banc Vert	245	259	23	547	83 692	12 141
FOURMIES Marlières Malakoff	182	140	0	215	28 420	8 638
GRANDE SYNTHÉ Courghain	304	304	39	0	63 424	11 193
GRANDE SYNTHÉ Ilot des peintres	333	333	10	0	66 724	11 250
HAUTMONT	576	595	15	559	138 079	26 573
HEM-ROUBAIX-LYS-LES-LANNOY	662	452	4	582	160 704	39 852
JEUMONT	215	229	0	121	64 320	17 122
LAMBERSART	206	212	10	0	66 444	16 706
LILLE QUARTIERS ANCIENS	0	128	98	84	75 361	11 057
LILLE SUD	1 286	1 309	253	1 671	531 190	104 017
MAUBEUGE Epinette	249	100	12	313	56 270	14 575
MAUBEUGE Louvroil	175	224	26	0	70 304	9 053
MONS EN BAROEUL	437	450	36	990	178 488	39 452
PECQUENCOURT	136	117	0	173	34 758	3 918
ROUBAIX	1 153	1 174	119	610	346 340	95 592
SIN LE NOBLE	150	185	10	140	74 501	16 098
TOURCOING	465	433	122	915	232 657	50 448
VALENCIENNES Chasse Royale	184	188	29	179	77 220	13 418
VALENCIENNES Dutemple	302	332	60	221	117 081	35 259
WATTRELOS	426	424	31	808	114 586	25 800
Conventions locales						
ANICHE	0	0	0	0	13 238	441
ARMENTIERES	40	40	0	0	8 469	1 691
AUBY	25	25	0	0	34 369	2 008
DECHY	0	117	72	0	127 693	2 089
ESCAUDAIN	0	57	0	0	21 926	2 343
LALLAING	91	58	0	0	26 321	961
MARLY	33	33	0	0	6 150	2 000
RAISMES	0	32	0	0	16 239	2 554
VILLENEUVE D'ASCQ	55	0	0	499	12 180	2 000
Total départemental	9 690	9 603	1 262	10 328	3 448 501	733 143

DDTM59/SAVRU - mise à jour octobre 2015

Département du Nord
Programme de Rénovation Urbaine

01	DUNKERQUE (2)
02	GRANDE-SYNTHÉ (2)
03	LILLE (2)
04	ARMENTIÈRES
05	TOURCOING
06	WATTRELOS
07	ROUBAIX
08	HEM ROUBAIX LYS-LES-LANNOY
09	LAMBERSART
10	MONS-EN-BAROEUL
11	VILLENEUVE-D'ASCQ
12	CORRIDOR MINIER
13	RAISMES
14	BEUVRAGES
15	ANZIN
16	VALENCIENNES (2)
17	MARLY
18	ESCAUDAIN
19	DENAIN
20	DOUCHY-LES-MINES
21	AUBY
22	LALLAING
23	PECQUENCOURT
24	SIN-LE-NOBLE
25	ANICHE
26	DECHY
27	CAUDRY
28	JEUMONT
29	MAUBEUGE (2)
30	HAUTMONT
31	AULNOYE-AYMERIES
32	FOURMIES



Novembre 2015
DDTM59 - SUCT - GVD
© IGN 2014

0 10 20 30 40 50 km

5 - APPROCHES THÉMATIQUES

5-1. La maîtrise d'œuvre urbaine

5.1.1 - La nécessité d'équipes de maîtrise d'œuvre urbaine

La présence d'équipes de maîtrise d'œuvre urbaine est indispensable, bien que certains maires du département du Nord ne l'aient pas compris au démarrage des projets ANRU. Comment peut-on imaginer que l'on va engager des investissements publics et privés considérables (souvent plusieurs centaines de millions d'euros) sans se donner les moyens d'analyse, de propositions et de développement nécessaires ? Nous ne sommes pas dans des projets de réhabilitation, mais dans des projets de redéveloppement de la ville qui concernent à la fois l'humain et l'urbain dans toutes leurs complexités immatérielles et matérielles.

Cette équipe animée par un architecte urbaniste doit comprendre les spécialistes pour répondre aux problématiques du quartier : paysagiste, sociologue, environnementalistes, spécialistes de la concertation, des déplacements, des commerces, ingénieurs. Elle doit non seulement concevoir une stratégie de projet, mais être aussi en capacité de suivre toutes les phases de réalisation.

La temporalité d'un projet urbain est particulière, puisqu'il faut bien souvent entre dix et vingt ans entre le démarrage des études et la fin du chantier. Cela pose plusieurs questions :

- Le choix de l'équipe ne peut se faire seulement sur une stratégie de projet. Il faut pouvoir vérifier l'envie partagée de travailler ensemble. On a, dans notre histoire urbaine, le souvenir de duos maire / architecte qui ont ainsi fait œuvre sur le moyen long terme. Cet objectif pose la question du choix de la procédure de recrutement, j'y reviendrai dans le paragraphe suivant.
- Les objectifs programmatiques les plus importants doivent être portés par les élus et le maire en personne, chaque fois que cela est nécessaire.

- La durée du projet est bien supérieure à tous les mandats électifs (six ans pour les élus de la ville). Il faut espérer une continuité sur deux mandats minimum, afin que les éléments fondamentaux du projet soient réalisés au moment d'un éventuel changement d'équipe. Force est de constater que si un changement politique intervient plus tôt, le projet est souvent affaibli dans ses objectifs et perd parfois toute cohérence.
- Il faut calibrer le montant financier de la mission à sa juste valeur. Je reviendrai sur la question importante de la rémunération des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine.

Positionnement de la maîtrise d'œuvre urbaine pour le NPNRU

Pour concevoir le projet urbain et accompagner sa réalisation la DDTM préconise le recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pendant toute la durée du projet.

L'architecte ou l'urbaniste en chef à la tête de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine ne doit pas être positionné hiérarchiquement sous le directeur de projet, mais à ses côtés. En effet, il doit être en mesure d'interpeller directement le niveau décisionnel en cas de besoin. A minima une réunion annuelle paraît indispensable entre l'urbaniste en chef du projet et le maire. Le protocole de préfiguration et la convention devront décrire les conditions d'intervention de l'urbaniste en chef tout au long du projet.

5-1.2. Les procédures de recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine

5-1.2.1. Le recrutement des équipes de maîtrise d'œuvre dans le département du Nord pour les projets ANRU

Lorsque je suis arrivé en 2003, certains maires avaient déjà désigné des équipes afin de pouvoir présenter leur projet au plus tôt. Cela s'était souvent fait sur appel de candidatures simple, sans projet,

avec la désignation d'équipes proches et connues des élus, ou d'équipes extérieures notamment parisiennes.

Dans le premier cas, les équipes étaient souvent là pour répondre aux objectifs des élus sans véritable initiative personnelle. Dans le second cas, l'indépendance et la force de proposition des équipes a souvent conduit à leur éviction après une ou deux années de travail.

À partir de 2003, nous avons, avec les services de la DDTM, essayé de convaincre les élus de recruter les équipes de maîtrise d'oeuvre urbaine à partir de concours ou marchés de définition.

Ce fut, par exemple, le cas à Wattrelos, Aulnoye-Aymeries, Mons-en-Baroeul.

Notre présence au jury a permis de participer aux débats et au choix des équipes lauréates. Le choix de l'équipe de Wattrelos s'est fait à l'unanimité, le meilleur projet a été retenu, mais cela n'a pas été le cas ailleurs. Cela peut poser la question du poids de l'avis de l'État, principal financeur, dans le choix des projets. Nous avons, bien sûr, essayé d'améliorer ces projets au fil du temps, à chacune des réunions auxquelles nous avons participé, mais le résultat final aurait été différent avec les projets pour lesquels nous avons voté.

Quelques années plus tard, à partir de l'expérience particulière de Hautmont, se sont développées les procédures conception-réalisation peu adaptées à la mise en place d'un projet urbain, surtout si les études amont sont insuffisantes (programmation, objectifs de développement de la ville, ...).

Dans le meilleur des cas, nous avons été au jury, mais aucun des projets retenus n'a été celui qui nous semblait le mieux répondre aux objectifs urbains ou économiques.

Nous avons aussi un cas où le projet retenu, sans association de la DDTM, ne respecte pas la topographie, installe des maisons individuelles au pied d'énormes talus, ne se raccorde pas à l'espace public et commence à très mal vieillir après quelques années.

C'est à coup sûr un exemple de ce qu'il ne faut pas faire ! Une visite

devrait être organisée avec les responsables de l'Agence afin de constater de visu le résultat, pour mettre en place les mesures qui permettront d'éviter ce genre de désastre au niveau des NPNRU et notamment de réfléchir aux conséquences des procédures conception-réalisation aujourd'hui généralisées.

Les services de la DDTM ont beaucoup œuvré pour être présents aux différentes étapes du recrutement et si possible accompagnés par l'architecte-conseil de l'État, ce dernier étant membre du jury. Force est de constater que cela n'a pas toujours été possible. Il me semble souhaitable que la place des services de l'État et de ses architectes conseils soit redéfinie pour les NPNRU, afin d'éviter les dérives constatées dans certains projets ANRU. Le projet de Beaulieu à Wattrelos pêche certes par l'insuffisance de temps d'intervention de l'architecte de la maîtrise d'oeuvre urbaine (partie 5-1.4), mais il est exemplaire dans sa démarche de recrutement. La présence d'une mise en concurrence par un marché de définition, un jury très ouvert en présence de la DDTM, le responsable du SAVRU et de l'architecte-conseil de l'État prenant part au vote, ont permis de retenir le projet le plus adapté et de l'accompagner avec les moyens dont ils disposaient sur toute sa durée.

C'est un des rares quartiers à avoir créé, sur site, une maison du projet ouverte aux habitants, avec la présence d'une maquette et permettant d'accueillir les réunions tout au long des études et du chantier.

5-1.2.2 Le recrutement des équipes de maîtrise d'oeuvre urbaine pour les projets NPNRU¹

Le principe du « protocole de préfiguration » mis en place en amont de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain pour le NPNRU constitue une avancée importante.

¹ Ce texte est construit à partir d'une note de Marie DUBREUX du SAVRU de la DDTM Nord, intitulée « Procédure de dialogue compétitif pour la définition et la mise en oeuvre des projets urbains dans le NPNRU » Sources Médiations n°23 & n°92-1 Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP).

Cette démarche doit permettre d'ici à la fin 2016 de présenter des équipes et des projets, sans subir l'urgence du passage au « guichet unique » que nous avons connue lors des projets ANRU. Il reste à définir le mode de dévolution des marchés de maîtrise d'œuvre urbaine. L'équipe ne peut être cooptée a priori par les élus, par habitude et simplification de démarche, elle doit être choisie sur une stratégie de projet.

Cela nécessite, bien sûr, un cahier des charges construit sur une réflexion programmatique, la définition d'objectifs politiques, sociaux, urbains, une connaissance de la qualité technique des bâtiments. À ce niveau de travail préalable, l'assistance et le conseil que l'on doit apporter aux élus et aux bailleurs sociaux est importante, car la technicité des villes petites ou moyennes est faible et les maîtres d'ouvrages ont tendance à s'inscrire dans une gestion de patrimoine qui n'est pas toujours en cohérence avec les objectifs d'un projet urbain.

Vient alors le moment du choix de la procédure de recrutement des équipes. Il est regrettable que la procédure de marchés de définition qui correspondait très bien aux caractéristiques des projets urbains habités ait été supprimée. Sanctionnée par une décision de la Cour de Justice Européenne en décembre 2009, elle fut supprimée du Code des Marchés Publics en 2010.

Cette procédure permettait de confier trois marchés de définition à des équipes de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire, après appel de candidature préalable. La première phase commune aux trois équipes permettait de s'interroger sur les objectifs de projet mais aussi et surtout sur le programme, dans des séances plénières où chacun pouvait développer ses arguments et discuter ceux des autres. Les deux phases suivantes correspondaient au développement du projet de chaque équipe, avec un rendu intermédiaire de la 2^{ème} phase qui permettait au jury de recadrer ce qui lui semblait nécessaire. Au terme de la 3^{ème} phase, le projet était rendu comme un concours, suivi d'un jury avec une présentation orale.

Au moment de la création des marchés de définition, sous l'impulsion de la MIQCP, il était tenu compte du bon niveau de rémunération, de la spécificité du travail à produire et notamment de la présence des habitants et de la temporalité des projets urbains.

La MIQCP recommande aujourd'hui de recourir à la procédure du dialogue compétitif qui peut ensuite déboucher sur un accord-cadre mono-attributaire et des marchés subséquents.

Cette procédure est susceptible de permettre de mener à bien le projet urbain avec les assouplissements nécessaires sur le moyen long terme. Il faut essayer de faire en sorte, dans l'accord cadre mono-attributaire, de prévoir tous les chapitres et interventions qui seront peut-être nécessaires pour le développement des projets. C'est un exercice délicat pour lequel il est préférable d'avoir déjà l'expérience de projets urbains afin d'essayer de ne rien oublier sans pour autant proposer « une usine à gaz » ! Comme son nom l'indique, le dialogue compétitif inclut la rencontre et permet aux élus de faire connaissance et d'échanger avec chacune des équipes sélectionnées, pendant le déroulement des phases du dialogue compétitif.

Pour lancer la consultation, il est souhaitable que la maîtrise d'ouvrage ait défini au préalable les objectifs principaux du projet urbain, les questions de faisabilité et d'ambition.

Cela nécessite de lancer en amont de la consultation, une démarche de programmation à toutes les échelles et sur les différents thèmes que sont l'urbain, le social, l'économique et si possible le culturel.

Pendant le dialogue compétitif, les moments d'échanges entre les élus, les représentants de la maîtrise d'ouvrage et les équipes doivent être mis à profit pour apprécier la qualité des propositions, mais aussi la capacité et l'envie de les porter sur le temps long du projet et de s'inscrire dans la dimension humaine du quartier.

Un projet urbain est un projet vivant, il faut qu'il puisse s'adapter à l'évolution des besoins programmatiques qui peuvent apparaître au fil des années.

Afin de mesurer les impacts de ces éventuelles évolutions, il est très important de ne pas avoir de changement d'équipes de maîtrise d'œuvre. Les ruptures qui s'en suivent sont souvent source de perte de cohérence, de temps, de mémoire¹, d'où l'importance de la qualité du choix au terme du dialogue compétitif. Les images produites lors de mises en concurrence sont toujours impressionnantes mais elles ne doivent pas occulter les idées, leur mise en œuvre et les moyens pour les développer. Il faut, bien sûr, que le projet retenu soit en cohérence avec les objectifs programmatiques retenus et les moyens financiers des collectivités.

Pendant cette période de mise en concurrence et notamment au moment des phases de rendu des équipes, les élus doivent se faire assister par des maîtres d'œuvre (urbaniste, architecte-paysagiste) compétents et indépendants, tels que le sont les architectes-conseils de l'État.

Je rappelle qu'il y a relativement peu de professionnels français aguerris à ce type de projet et que beaucoup d'entre nous n'ont jamais abordé ces échelles de réflexion. L'indépendance est aussi très importante. Il faut éviter que les maîtres d'œuvre locaux ne soient là pour dire comme les élus, même s'ils pensent le contraire. J'ai beaucoup combattu cela, lors de jurys dans mes missions d'architecte conseil de l'État. Faire le choix de la bonne démarche, du bon projet, avec la bonne équipe de maîtrise d'œuvre, est évidemment un atout essentiel pour les chances de réussite du projet à venir.

Procédure de recrutement en vue du NPNRU

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine doit être recrutée suivant une procédure partagée avec l'État et l'architecte-conseil de l'État, permettant aux porteurs de projet et aux équipes de maîtrise d'œuvre urbaine de faire connaissance et d'apprécier leur capacité à travailler ensemble sur toute la durée du projet.

Parmi les différentes procédures possibles, le dialogue compétitif permet une émulation autour du projet et d'engager le travail avant

¹ Voir le cas du quartier Trois Ponts à Roubaix (partie 5.1.4)

que le programme ne soit totalement arrêté, permettant ainsi des allers-retours entre programmation et conception urbaines. Cette procédure suppose une maîtrise d'ouvrage (technique et politique) très impliquée et d'être menée sur un temps long (18 mois). Elle est donc adaptée aux territoires complexes, à enjeux, avec une forte ambition politique.

La procédure négociée spécifique pourrait être menée sur des territoires moins complexes ou pour des projets de moindre importance. Cette procédure permet d'engager une négociation entre la maîtrise d'ouvrage et les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine (séparément) sur la base d'un programme, d'une enveloppe financière et d'un projet de marché afin de définir une stratégie d'intervention sur le quartier.

À l'issue de cette procédure, la maîtrise d'ouvrage met au point le marché avec l'équipe qui répond le mieux au travers de sa proposition finale de travail à ses attentes. Un avantage est que la procédure peut se tenir dans un temps relativement court (environ 6 mois), mais à la fin de la procédure, le projet urbain reste à réaliser et à la différence du dialogue compétitif, il n'y a pas de temps de ré-interrogation du programme, elle nécessiterait donc au préalable le recrutement d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour la définition du programme.

5-1.3 Le contenu de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine

Je ne vais pas rentrer dans le détail d'une mission qui va durer dix ans ou plus, mais en rappeler les grandes lignes, contenus et objectifs.

Quand on est lauréat d'un dialogue compétitif, on engage ce que l'on appelle un accord cadre qui permet de définir tous types de missions nécessaires à travers un ensemble de marchés subséquents. Ces différents marchés vont permettre de développer successivement ou parallèlement l'ensemble des étapes du projet que l'on peut définir en six grands chapitres :

1. Les missions de schéma directeur et de mise à jour qui font apparaître différentes échelles temporelles (à 5 ans, à 10 ans, à 15 ans), y compris opérationnelles.
2. Des missions de programmation : environnementales, déplacements, logements, services, équipements, activités.
3. Les missions des Cahiers des Prescriptions Architecturales Urbanistiques, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).
4. Les missions de réalisation et de suivi, tant au niveau des bâtiments que des espaces publics.
5. Les réunions de comité technique et de pilotage, réunions publiques, ateliers de concertation.
6. L'élaboration de documents, maquettes, images à grande échelle, plans stratégiques, plans guides.

À l'intérieur de chacune des phases successives, il faut organiser le dialogue avec les habitants : information, discussion, concertation, etc. Je rappelle que dans un quartier, on ne peut pas faire le projet contre les habitants, on ne peut le faire qu'avec eux. Cela demande bien sûr que l'on ait une envie forte et sincère de faire évoluer au mieux les conditions de leur cadre de vie.

1. Le schéma directeur et sa mise à jour prennent en charge toutes les échelles et toutes les temporalités. Il doit être en cohérence avec les objectifs politiques et répondre aux ambitions stratégiques, sociales, économiques, ...

C'est le prolongement du travail réalisé pendant le dialogue compétitif. C'est là que sont définis les fondamentaux du projet que l'on va réaliser au plus vite sur le site afin d'assurer la cohérence des idées principales validées par les élus.

Cela correspond par exemple aux objectifs de mise en cohérence du projet avec la géographie du site, de son désenclavement, de la valorisation des couloirs écologiques, de la valorisation des espaces naturels et de la géographie physique, de la décision des bâtiments à démolir, des éléments de désenclavement et de déplacements, de

la composition générale, de la cohérence entre éléments construits, existants et futurs.

Ce plan-guide assure la cohérence globale du projet à tous niveaux, urbain, social, économique et culturel et chaque évolution du projet, quelle que soit son échelle doit être réinterrogée pour s'assurer du maintien de la cohérence globale.

2. Les missions de programmations complémentaires à celles déjà réalisées en amont peuvent se développer parallèlement à la mise au point du schéma directeur. Cela concerne la question des infrastructures et des déplacements et l'ensemble des éléments construits : logements, équipements, tertiaire, mais aussi les espaces publics, la dimension commerciale et les objectifs environnementaux. Les partenaires spécialistes extérieurs, au service de l'agglomération ou de la ville, sont importants, car c'est l'occasion de débats entre des points de vue parfois différents. L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine doit s'appuyer sur les études de programmation menées à des échelles plus larges que celles du quartier. L'étape de consolidation du programme est fondamentale car elle conditionne la mise en œuvre effective du projet.

La consolidation de la programmation dans le NPNRU

Le projet urbain est la traduction urbaine du programme qui aura été défini pour restaurer l'attractivité du quartier et permettre sa diversification.

La programmation urbaine découle des conclusions des études menées pendant la phase protocole. L'orchestration des études menées à des échelles différentes : à l'échelle de l'agglomération (peuplement, marchés de l'habitat, commerces, développement économique, etc.), à l'échelle de la ville (plan stratégique de développement), à l'échelle du quartier (diagnostic technique des bâtiments, fonctionnement social du quartier, étude de sécurité, étude urbaine, etc.) est donc essentielle. Ce travail doit être réalisé en amont de la conception du projet urbain en cas de recours à une procédure négociée spécifique, ou au cours de la première phase

d'un dialogue compétitif.

Il est conseillé le recrutement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner les porteurs de projet dans la traduction de la vocation du quartier à moyen terme en orientations stratégiques puis en un pré-programme, étapes du processus urbain qui précède le dessin.

3. Les missions de cahier des charges sont très importantes car elles vont définir tous les objectifs de chacun des projets à tous niveaux : environnementaux, urbains, architecturaux et paysagers.

Il faut que ce cahier des charges soit associé à une étude de faisabilité pour chaque projet afin de vérifier qu'il y ait des solutions à la somme des contraintes imposées.

Cela est très important car nous sommes appelés à réaliser de plus en plus de concours où ce n'est pas le cas et évidemment ce n'est pas aux concurrents de décider là où ils vont déroger aux règles imposées.

En dehors de toutes les règles concernant les zones constructives, les alignements, les épannelages, les objectifs poursuivis sur les espaces résidentiels, ... je précise trois points :

- Pour être lisible, ces quartiers doivent retrouver un adressage et il me semble important que les accès aux bâtiments se fassent sur l'espace public avec un nom de rue et un numéro.
- La Surface de Plancher (SP) est précisée pour chaque îlot. C'est un point délicat qu'il faut savoir apprécier à partir des documents schématiques en plan coupe et façade. Cela demande un peu de pratique.
- Sur chacun des îlots, il me semble important de préciser par un plan schématique l'occupation de trois niveaux en coupe :
 - Le plan de sous-sol (zones de pleine terre) ;
 - Le plan de sol (aménagement des espaces plantés) ;
 - Le plan de canopée (position et emprise des masses végétales).

4. Les missions de réalisation et de suivi

• Les concours

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine doit être très présente à toutes les étapes des concours organisés par les maîtres d'ouvrage :

- Élaboration des dossiers de concours.
- Règles de mise en concurrence : délais de durée du concours et rémunération des candidats (il faut en général intervenir avec force pour faire respecter ces points).
- Choix des candidats : là aussi, le travail est important, car les élus ou maîtres d'ouvrages ont souvent d'autres choix à proposer qui ne sont pas forcément fondés sur la qualité des dossiers des concurrents. Cela est particulièrement difficile avec les promoteurs privés qui ont des habitudes. Il faut que nous soyons suffisamment inventifs pour faire en sorte que l'on revienne à l'objectif qualitatif. Cela est parfois difficile, mais si on le veut, en général on arrive à ses fins.
- Présentation du site et réponse aux questions des candidats. Il faut, bien sûr, que l'équipe de maîtrise d'œuvre soit présente au niveau de quatre de ses compétences : urbanisme, architecture, paysage, environnement.
- Commission technique et jury : il faut aussi que les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine soient représentées à ces deux niveaux d'analyse et de décision. Dans ce cadre, des outils tels que la maquette-puzzle sont très importants (voir « élaboration de moyens de lecture » page 23).

• La mise au point des projets

Il y a deux étapes principales : la préparation du dossier de permis de construire et celle du dossier d'appel d'offres des entreprises, si l'on n'est pas dans une procédure conception-réalisation ou de Partenariat Public Privé (PPP).

- Le dossier de permis de construire : le suivi doit être très précis afin de vérifier l'adéquation entre projet et cahier des charges (CPAUPE). C'est aussi le moment où se discute

l'ensemble des choix de matériaux et de couleurs. L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine doit être présente, car si les architectes ont la responsabilité de ce qu'ils construisent, la maîtrise d'œuvre urbaine est responsable de la cohérence de l'image de l'ensemble du quartier. Je veux enfin rappeler aussi l'attention qu'il faut porter à la relation des espaces habités en rez-de-chaussée par rapport à l'espace public. Les fenêtres ou portes fenêtres ouvrant sans protection sur un trottoir ne semblent pas gêner certains de mes confrères. Cela me semble évidemment anormal mais c'est une réalité. J'aborderai également le sujet de la relation espace privé, terrasse jardin par rapport à espace public (partie 5-2.2).

- Lors de la mise au point du projet et des appels d'offres, il y a deux niveaux de contrôle de la part de l'équipe de maîtrise d'œuvre :
 - La tenue de la qualité des matériaux de façade et donc de l'image ;
 - La cohérence du raccord entre les bâtiments et les niveaux de l'espace public. Cela est très important pour la continuité entre les seuils des niveaux d'entrée et ceux des espaces publics préalablement définis.

- **Le suivi des chantiers**

La présence nécessaire est limitée mais indispensable dans un triple objectif :

- La phase de réalisation peut conduire à des modifications qui ont des incidences sur l'image. Ce peut être une technique de construction ou un changement de matériaux pour des raisons réglementaires ou de suppression du matériau initialement prévu.
- La mise au point des choix définitifs de couleur à partir de l'installation de matériaux ou de peinture in-situ.
- D'éventuels sondages de qualité de finitions intérieures

avant livraison. Cela est parfois nécessaire avec des maîtres d'ouvrages privés pour éviter des situations de livraisons prématurées, souvent source de nombreux problèmes.

Je souhaite enfin terminer ce paragraphe des missions de réalisations sur la question de l'implication de l'architecte de l'équipe de maîtrise d'œuvre dans l'art de construire.

Il est très courant que tout ou partie des espaces publics soient réalisés par le paysagiste de l'équipe de concepteurs du projet. Il est moins que l'architecte construit. Il me semble que cela serait nécessaire dans certains cas, car il est courant que les promoteurs publics ou privés se plaignent que ce qui leur est demandé, est difficile, voire infaisable. Réaliser est l'occasion de montrer que cela est inexact. C'est aussi l'occasion de donner le ton de l'exigence qualitative. Pour l'avoir vécu, cela n'est pas forcément facile, mais très stimulant et donne ensuite une référence qui fait gagner beaucoup de temps par rapport aux discussions avec les promoteurs.

5. Les réunions de comité technique et de pilotage

Les premières sont courantes, mensuelles ou bimensuelles, les secondes beaucoup plus rares, tous les six mois ou tous les ans selon les besoins.

Le comité technique correspond aux réunions de travail et se développe sur une fréquence qui peut être hebdomadaire, ou tous les deux mois selon le stade d'avancement du projet et se limite à la présence de l'aménageur, du représentant de la ville et de l'agglomération ou de la métropole, des représentants de l'État accompagnés selon les problématiques par l'architecte-conseil de l'État, de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine avec les compétences nécessaires et enfin des maîtres d'ouvrages et équipes de maîtrise d'œuvre des projets abordés.

Le comité de pilotage qui réunit l'ensemble des financeurs est très préparé et ressemble souvent à une chambre d'enregistrement, les décisions étant préalablement prises en comité plus restreint.

La présence du maire et des élus principaux est importante car il y a, certes, des décisions administratives et financières mais il est aussi possible et souhaitable d'aborder des questions liées à l'avancement, à la qualité des chantiers, au ressenti des habitants, que nous devons accompagner dans les difficultés qu'ils rencontrent sur le temps long du chantier (5 à 10 ans !).

Une réunion de comité de pilotage sur site a l'avantage de pouvoir se rendre compte de la réalité de certaines questions soulevées.

6. Élaboration des moyens de lecture : les outils du projet, présents à toutes les échelles

Un élément me semble très important : une maquette-puzzle qui embrasse toute la surface de territoire de projet.

C'est un élément de présentation en général à l'échelle du 1/500^{ème}, mais c'est aussi un élément pédagogique très précieux, car la fabrication de maquettes à chacun des concours permet d'installer (notamment pour les jurys), les projets qui peuvent être ainsi appréciés pour eux-mêmes, mais aussi par rapport aux projets voisins.

La discussion au cours des jurys peut alors être très intéressante notamment avec les élus, à qui l'on peut faire appréhender les différentes échelles des objectifs poursuivis.



Maquette du projet urbain du quartier Beaulieu à Wattrelos



Exemple de pièces d'une maquette-puzzle du projet urbain de la Duchère à Lyon

Nous en avons expérimenté un autre, qui est celle d'un tirage de la photo aérienne du site et de son environnement sur cent à deux cents mètres carré, que l'on assemble par modules et que l'on pose au sol du gymnase où se passe la réunion.

La découverte du territoire du quartier par les habitants a quelque chose de très vivant car c'est une vision qu'ils n'ont jamais eue. C'est un excellent support de présentation, de discussion et de travail.

Il y a enfin les documents réalisés en infographie qui permettent d'apprécier les images avant et après travaux.

Il ne faut pas oublier de demander une représentation de la présence humaine qui se rapproche de la réalité au lieu des gravures de mode qui sont très souvent publiées.



Quartier de la Reynerie à Toulouse : réunion de travail dans un gymnase et rencontre des habitants sur la place centrale du quartier avec un tirage de la photo aérienne de 150m²



AVANT



APRES

Quartier de la Duchère à Lyon : les images infographiques sont nécessaires pour la communication, les articles, les conférences

La production de la maîtrise d'œuvre urbaine est très variée. Elle peut proposer des maquettes schématiques dans les réunions de partage de projet sur des points particuliers, espaces publics, îlots.

Dans le département du Nord, il y a eu quelques images infographiques mais pratiquement pas de maquettes de travail ou de présentation. Cela est à la fois dû à la trop faible rémunération des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine, à l'absence de budgets spécifiques, mais aussi au fait que les équipes de maîtrise d'œuvre n'en ont pas fait la demande.

On doit enfin, noter la nécessité de fixer toutes les étapes de développement d'un projet par l'image quelle qu'elle soit, pour constituer la trace des différentes phases de développement du projet mais aussi bien évidemment des éléments de mémoire.

Pour terminer ce paragraphe, il me semble utile de dire l'importance de rythmer la temporalité du projet par des points d'étape. Mais là encore, il faut que les équipes de maîtrise d'œuvre en aient l'idée, la volonté, et les moyens financiers.

C'est, bien sûr, la nécessité de la mise à jour des documents graphiques à différentes échelles du projet, en fonction des évolutions et modifications qui peuvent intervenir. Ce peut être tous les ans. Le remplacement des îlots théoriques par les îlots lauréats fait évidemment partie de ce travail.

C'est aussi la nécessité du bilan écrit que je fais personnellement tous les trois ou cinq ans pour rappeler ce qui s'est réalisé, mais aussi et surtout ce qui ne s'est pas fait et pourquoi.

C'est à la fois des éléments de bilan, mais aussi une manière de constituer des premiers éléments de mémoire.

Cela est d'autant plus important que les seules entités stables sur dix ou vingt ans, ce sont, sauf accident, les représentants de la maîtrise d'œuvre urbaine. En général, le système administratif conduit les autres acteurs du projet à changer de poste tous les trois ou cinq ans. C'est ainsi que les représentants de la sphère privée deviennent garants de la mémoire d'opérations publiques !

5.1.4 - La rémunération des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine*

Dans les années 1970-1975, au début de mon activité, il y avait une règle de rémunération qui se pratiquait couramment. Les études d'un projet d'urbanisme étaient payées 1 % de son coût global estimé. Un projet de 200 millions était rémunéré 2 millions. Je rappelle qu'il s'agissait de sites non habités, en général vierges de toute construction et dessinés dans des formes extrêmement géométriques et avec des bâtiments très répétitifs. Le travail à réaliser était beaucoup plus simple que ce que nous devons faire aujourd'hui et il était beaucoup mieux rémunéré. Il faut donc développer une réflexion sur ce sujet et modifier cette situation qui, sous couvert d'économies, risque de ne pas conduire aux qualités nécessaires et produire des gaspillages financiers très importants.

Pour prendre connaissance de ce qui s'est passé au niveau des projets ANRU, on peut analyser les honoraires versés aux équipes de maîtrise d'œuvre urbaine de deux projets : Wattrelos, quartier Beaulieu et Roubaix, quartier Trois Ponts.

1. Wattrelos – quartier de Beaulieu

Les honoraires pour l'équipe de maîtrise d'œuvre pour le marché de définition étaient de 59 060 € HT pour l'ensemble de l'équipe et sur lesquels l'architecte a touché 18 780 € HT pour gagner un « marché de définition » d'un projet de 125 000 000 € HT soit 0,015 %, c'est-à-dire près de dix fois moins que 1 %. Cela est non seulement anormal, mais dangereux.

Si l'on regarde les honoraires touchés pour l'ensemble des missions, les montants se décomposent ainsi :

18 780 € HT	sur les 59 060 € HT prévus pour l'ensemble de l'équipe pour le marché de définition
98 170 € HT	pour 4 ans de mission architecte en chef
<u>18 300 € HT</u>	pour 3 ans de suivi complémentaire
135 250 € HT	ce qui représente 0,11 % du montant des travaux (125 000 000 €)

Si l'on décompose le montant d'honoraires total par phase de travail, cela me conduit aux réflexions suivantes :

- 18 780 € HT pour le marché de définition. Pour une équipe d'architectes mandataires, un marché de définition correspondait à un investissement de l'ordre de 600 à 800 heures de travail, soit 75 000 à 100 000 € HT. La prime touchée sur ce marché de définition (18 780 € HT) correspond entre le quart et le cinquième de l'investissement réalisé ! Il s'agit d'un concours et le déficit est presque systématique quand on le perd, mais dépenser quatre à cinq fois plus que la prime correspond à un déficit financièrement dangereux.
- 98 170 € pour 4 ans de mise au point, gestion des modifications nombreuses de programme, réalisation des cahiers des charges, suivi des procédures de concours et suivi des projets. Cela représente 24 542 € HT par an moyen, soit 25 jours par an ou deux jours par mois. Cela est de toute évidence très insuffisant. L'expérience montre qu'un projet suivi comme il se doit, nécessite en moyenne 6 jours par mois, c'est-à-dire le triple. Il faut aussi rappeler que ce travail de définition mais aussi et surtout de conseil aux équipes d'architectes désignées pour la maîtrise d'œuvre, mobilise les responsables des structures. C'est, par exemple, ce que je fais personnellement depuis plus de 10 ans sur le quartier de la Duchère.
- 18 300 € HT pour trois ans en prolongement de mission soit 6 100 € HT par an ! Cela représente 1,5 jours par trimestre, soit 0,5 jour par mois. Cela ne peut évidemment correspondre à la réalité et explique que de nombreux projets n'ont pu être suivis comme il le fallait. Cela a participé à une dégradation de la qualité des finitions et se voit déjà sur le site au niveau de quelques bâtiments.

2. Roubaix – Trois Ponts

Sur le quartier Trois Ponts, il y a eu trois urbanistes successifs sur un projet de 218 millions d'euros.

- La première équipe a développé le projet urbain qui a permis la mise au point et la signature de la convention entre 2004 et 2006. Elle a été rémunérée 142 800 € HT. Le projet prévoyait une certaine densité qui se justifiait pleinement dans un quartier proche de la centralité de la ville. Cela a été accepté puis remis en cause par les élus, ce qui a conduit à son éviction.
- La deuxième équipe a fait évoluer le projet dans le sens souhaité par les élus entre 2006 et 2009, avec notamment la mise en place des cahiers de prescriptions urbaines, paysagères et environnementales. Certaines lenteurs ou insuffisances ont été ressenties par les services de la ville et l'équipe a dû, à la demande des élus, arrêter sa mission. La rémunération de la mission a été de 101 200 € HT.
- La troisième équipe a pris la suite avec professionnalisme, se préoccupant notamment de la topographie de chacun des îlots, ce qui n'avait pas été fait précédemment. Après la mise au point en 2009-2010, elle a suivi la réalisation du projet sur 5 ans jusqu'en 2014. La rémunération a été de 124 050 € HT.

Les 142 800 € HT pour la définition du projet jusqu'à la signature de la convention représentent 0,065 % des 218 millions du projet. Le montant total des honoraires (368 050 € HT) représente environ 400 jours de travail pour un urbaniste confirmé, soit 0,17 % de la valeur du projet de 218 millions d'euros, à comparer avec les 1 % d'honoraires des architectes concepteurs des ZUP !

3. Que tirer de ces observations sur les deux quartiers ?

On pourrait se dire que cela n'aura pas de conséquence mais ce n'est évidemment pas le cas. L'attention portée sur chacune des opérations des quartiers Beaulieu et Trois-Ponts est insuffisante, les nombreuses observations et critiques que j'ai pu faire lors de mes déplacements sur site le montrent. Cela concerne le choix de certains matériaux de façades qui ne tiendront pas dans le temps,

des problèmes d'exécution qui conduiront à des désordres prochains.

Au bout de deux ans après la finition des bâtiments, les problèmes sont déjà présents (partie 5-2.1).

Il y a là un vrai sujet qui devrait faire l'objet d'une réflexion au niveau du ministère, en prenant en compte l'expérience des projets ANRU et les objectifs que l'on se fixe pour les projets NPNRU.

Quels que soient les efforts faits, par leur présence, les agents de la DDTM ne peuvent remplacer l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. On ne peut pas non plus imposer à ces équipes de réaliser des missions pour lesquelles elles ne sont pas rémunérées. À Wattrelos, sur le quartier Beaulieu, nous avons monté plusieurs réunions, en présence du maire, pour lui montrer les défaillances de finition, tant au niveau des bâtiments que des espaces résidentiels ou publics. Quelques-unes ont été corrigées, mais cela est évidemment bien insuffisant.

4. Exemple du projet du Pile à Roubaix

Pour terminer sur cette question, je voudrais faire référence à un projet que j'ai suivi pendant deux ans depuis la préparation de la mise en concurrence jusqu'au développement de l'avant-projet sommaire et des premières actions. Il s'agit du quartier ancien du Pile à Roubaix, qui fait l'objet d'un Projet National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Suite aux échecs successifs des études urbaines précédentes conduites par trois ou quatre équipes, la collectivité a lancé une procédure de « dialogue compétitif » pour recruter l'équipe en charge de mener un projet pour les 8 prochaines années. Trois équipes ont été sélectionnées pour concourir. Nous avons pu être présents à tous les stades de développement du projet (DDTM et architecte-conseil de l'État) jusqu'au jury dont je faisais partie où la meilleure équipe a été retenue au printemps 2013. Je regrette juste que le montant de l'indemnité du dialogue compétitif ait été insuffisant mais je suis

intervenu trop tardivement dans le processus pour le faire évoluer.

L'équipe lauréate propose une méthodologie, « le Pile Fertile » fondée sur la co-construction du projet avec les habitants.

Les élections 2014 ont installé une nouvelle équipe municipale qui a eu besoin de temps pour s'approprier le projet puis prendre des décisions. Pendant cette période le Pile Fertile n'a pas pu mettre en oeuvre son projet selon le planning et la méthodologie initiaux. L'équipe est admirable de volonté, de compétence et d'humanité, mais combien de temps tiendra-t-elle ? Réajuster ce qui doit l'être pour qu'elle puisse mener à bien sa mission sans lui faire subir des aléas qui ne sont pas de sa responsabilité est un sujet dont il faut se saisir. Un contrat urbain et humain ne doit pas être aveugle, il doit tenir compte de la réalité pour s'assurer de conduire positivement ce projet très difficile et qui peut, s'il réussit, faire école en matière de transformation d'îlots lanières dégradés et socialement très pauvres. Ce projet devrait être traité de façon expérimentale, tant au niveau de sa démarche, ce qui est proposé par l'équipe, que de sa gestion financière (y compris sa rémunération).

* La rémunération des PLUi

Pour illustrer concrètement la question de la rémunération des études urbaines, je propose une réflexion sur la rémunération des PLUi (Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux) préconisés par l'État.

Avoir une vision plus large, prendre en compte la notion de territoire, constitue un progrès et les intentions sont bonnes. Mais si, lors des appels d'offres, il n'y a pas d'évaluation de la valeur des études, on continuera à prendre le moins disant qui sera, comme souvent, 5 à 10 fois inférieur à la valeur réelle et le travail sera bâclé. Si l'on veut que l'attention portée aujourd'hui aux qualités de ce que sera un PLUi soit effective, il faut en encadrer le coût. Dire que pour réaliser le PLUi de tel ensemble de communes, le montant financier attendu se situe par exemple entre 170 000 et 200 000 € HT. Cela est indispensable si l'on veut éviter que l'équipe qui répond à 30 000 € soit retenue. J'ai arrêté de rédiger des PLU pour des communes proches de mon atelier, quand je me suis aperçu que des équipes venant de loin demandaient des honoraires 3 à 10 fois moins élevés que les miens. Aujourd'hui, on constate la médiocrité et l'insuffisance du contenu des PLU, cherchez l'erreur.

Si une fourchette de prix est définie a priori, on pourra alors s'intéresser à la qualité des candidats. Le choix de l'équipe ne se fera plus sur le coût proposé mais sur les intentions, les méthodologies de travail et les références de chacun. Il en va de même pour les projets urbains. La démarche doit être construite sur un objectif de qualité où le coût des études doit être à la hauteur de la complexité et de la durée du projet concerné.

5-2. La qualité urbaine

5-2.1 La qualité des constructions et des réhabilitations

On ne peut aborder cette question sans rappeler son lien avec le coût global. L'encadrement des loyers et des prix conduit à des investissements initiaux très contraints, qui ne s'inscrivent pas positivement dans la notion de coût sur le long terme.

Il faut évidemment savoir ce que l'on entend par qualité. La pérennité des investissements, la qualité de l'image, la satisfaction des occupants.

Selon l'angle choisi, les réponses seront différentes. Cela sera également le cas si l'on est investisseur public ou privé, locataire ou propriétaire.

Il faut aussi constater que le budget d'un logement réhabilité est souple, il peut aller de 5 000 à 80 000 € HT travaux en fonction du programme. Le budget d'un logement neuf est codifié et varie très peu compte tenu de la somme des contraintes programmatiques, mais aussi des loyers réglementés pour le locatif social, le prix de vente, pour de l'accession sociale ou le prix du marché et les règles des emprunts pour l'accession privée (je reviendrai sur ces questions dans le chapitre 5-6).

Je propose que, dans le présent chapitre, nous soyons sélectifs et que l'on s'attache essentiellement à la pérennité des investissements et à la satisfaction des habitants, les deux étant évidemment liés.

La pérennité des investissements

Le gros œuvre et notamment la structure, ne pose sauf exception pas de problème sur la durée de vie d'un bâtiment. Les désordres que l'on rencontre aujourd'hui sur des bâtiments construits entre 1930 et 1980 sont essentiellement liés à des questions d'aciers affleurants, avec des problèmes de carbonatation nécessitant dégagement par destruction, passivation, puis reconstitution du béton. Ce travail

assez délicat nécessite des entreprises expérimentées.

Nous avons réalisé cela lors de réhabilitations et notamment sur un ensemble de logements construits par Jean Renaudie à St Martin d'Hères et sur la tour panoramique construite par François Régis Cottin sur le quartier de la Duchère à Lyon. Ces deux bâtiments ont une image patrimoniale. Ils devaient conserver leur peau béton. Je n'ai pas d'exemple précis sur le département du Nord, mais cela existe dans la remise en valeur de façades en briques notamment. Ce travail particulier nécessite de choisir une entreprise expérimentée, et de réaliser les essais préalables in situ pour s'assurer de la proximité d'image (ton, grain, traitement des joints, ...) entre les zones réparées et celles qui seront simplement nettoyées. Je précise cela, pour rappeler que la réhabilitation nécessite une expérience, un savoir-faire technique qui permette le dialogue avec l'entreprise, mais aussi pour avoir la capacité de l'appréciation de ce qu'il est possible de faire pour obtenir le meilleur résultat possible, tant au niveau technique qu'esthétique. Cela est encore plus important, lorsqu'on intervient sur des bâtiments plus anciens.



Quartier Saint Martin d'Hères. Jean et Serge Renaudie Architectes

Je suis convaincu que l'on va regretter dans quelques années les interventions massives réalisées depuis dix ans d'installation d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) sur l'ensemble du territoire national sur les façades (chapitre 5-6). Je rappelle notamment que de mon point de vue, il est aberrant d'installer une peau fragile et vulnérable à l'extérieur, on en voit les désordres sur les réhabilitations

qui ont aujourd'hui une dizaine d'années.

Cela pose aussi d'autres questions et notamment celle de la diminution du « clair de jour » et qui correspond à la surface vitrée des pièces des logements. Le changement de menuiseries extérieures, l'isolation des tableaux et la mise en place d'un volet roulant peuvent ainsi diminuer la surface vitrée jusqu'à 50 %.



Fragilité de l'ITE

Six mois après sa pose, la peau de l'isolation « pluche » comme une feuille de papier.

Quartier des Exotiques à Hautmont.



Après quelques années : Quartiers Beaulieu à Wattrelos et Banc-Vert (travaux réalisés hors PNRU) à Dunkerque

D'une manière générale, s'ajoute trop souvent à la fragilité de certains matériaux une mise en œuvre non aboutie, voire défective. C'est vrai pour certains bardages ou isolations, mais aussi pour les matériaux situés en limite espaces publics, espaces privés, souvent

très vite dégradés. La tenue des peintures posées sur des supports mal préparés est aussi rapidement défaillante – boursoufflures, décollement. Enfin, certains choix architecturaux vont aussi parfois dans le sens de la dégradation accélérée. C'est par exemple le cas des escaliers extérieurs, des paliers de distribution supérieurs non couverts et des portes palières non protégées, des halls traversants en plein courant d'air, mais aussi la multiplication inutile des matériaux de façades avec le risque de fuites ou de chemins d'eau et donc de désordre au niveau du traitement de leurs limites.

Fragilité de matériaux de surface et qualité de mise en œuvre



Escalier non couvert : état 18 mois après la réception du bâtiment - Quartier de Beaulieu Wattrelos



Escalier dégradé - Quartier Beaulieu Wattrelos



Palier dégradé - Quartier Beaulieu Wattrelos



État de peinture de façade 2 ans après la livraison - Quartier Faubourg de Cambrai Valenciennes

La limite drastique du coût de construction, ramené au mètre carré habitable, ne conduit bien souvent pas aux bons choix si l'on considère le coût global. Il faut essayer de changer cela, mais nous n'allons pas dans cette direction (chapitre 5-6).

Il y a donc, à ce niveau, de réels progrès à faire, encore faut-il en avoir la volonté et les moyens. Si ce n'est pas le cas, arrêtons de parler de développement durable et de lutte contre le réchauffement climatique, car évidemment tout est lié.

La limitation du nombre de matériaux en façade et la bonne gestion du traitement de leurs liaisons sont essentielles pour la pérennité de l'image des bâtiments



Bâtiment R+3 construit en brique et dévalorisé lors de sa réhabilitation. Il va très mal vieillir. Grande-Synthe (hors PNRU)



Dentelle de métal très fragile installée au contact de l'espace public et rapidement dégradée - Lille Sud



Mauvaise gestion d'écoulement des eaux pluviales entre un habillage tuile et un mur bois en RDC - Pecquencourt



Matériau unique : image simple et pérenne faite de briques de couleurs différentes - Lille Sud



Volume simple et rythmé en attique avec enduit et remplissage bois - Roubaix Quai de Marseille



Matériau unique, brique jaune - simplicité et élégance des volumes - Jeumont quartier de la gare

Dans la pérennité des investissements, il faut aussi, bien sûr, considérer la mutabilité qui est un garant de la capacité de durée de l'ouvrage avec la possibilité de transformation fonctionnelle. Cette question est presque absente de la conception d'aujourd'hui, car elle est source de légers surcoûts impossibles à supporter dans les coûts de construction limités imposés. Il faut aussi pouvoir évoluer sur cette question qui constitue un objectif important du coût global.

Il me semble nécessaire de réfléchir sur les conséquences d'éléments techniques sans cesse plus présents dans les logements. On peut citer le chauffage, la ventilation, l'électricité, les courants faibles, la fibre optique, l'étanchéité à l'air des menuiseries extérieures, etc. On ne peut évidemment être contre a priori, mais il faut éviter deux écueils :

- Le risque de ne plus construire des logements mais des machines à habiter que les locataires ou propriétaires maîtrisent de moins en moins. J'entends de plus en plus de critiques sur le fait que certains habitants ventilent trop leur logement ou discutent avec leurs voisins quelques minutes sur le palier de leur porte, mais cela ne fait-il pas partie de la civilité et de la convivialité du quotidien ? Dans le même temps, on se rend compte que l'étanchéité accrue des logements peut être source de maladies !
- Le double flux se généralise, mais dans beaucoup de cas pose des problèmes de gestion ou d'odeurs. Certains tableaux de réglage du chauffage deviennent très abstraits et nécessitent des explications ou petites formations pas forcément accessibles à tout un chacun.

Le dessin même des plans à partir de certains logiciels conduit à des aberrations dans la répartition des fenêtres dont on oublie certaines de leurs qualités. J'en rappelle ici quelques-unes : l'éclairage naturel, la vue, la relation entre espace intérieur et extérieur (balcon, terrasse, loggia), la capacité d'ameublement intérieur, la composition et l'image de la façade.

Il y a dans tout cela du réglementaire, mais aussi du sensible, orientations, vues, de l'image et de l'ordonnement ; l'ordinateur est-il capable et a-t-il vocation à tout faire ? non bien sûr. Et pourtant, certains de mes confrères se laissent guider, ou plutôt piéger, par ces outils avec évidemment, pour les plus jeunes, l'inconvénient ou la difficulté de ne pas avoir vécu les étapes antérieures.

La robotisation des chantiers ira aussi, bien sûr, dans ce sens et notre profession sera rapidement captée par les grands groupes, seuls capables de posséder les logiciels énormes et donc très coûteux, permettant de mettre au point, puis de réaliser les robots.

On peut ainsi très bien imaginer l'architecture emblématique réalisée par quelques designers mondiaux du « star system » et les constructions ordinaires qui s'inscriront dans une démarche technique, réglementaire et économique à partir de modèles de catalogues. Cela va dans le sens de la quantité, mais plus difficilement dans celui de la qualité. Vastes questions ...

En tout état de cause, nous n'allons pas dans le sens de la qualité. Ce que nous construisons aujourd'hui se détériore beaucoup plus vite que ce qui s'est réalisé dans le passé.

Il faut donc s'interroger sur ce que nous produisons et, si possible, corriger la tendance au niveau du NPNRU. Faire à la fois mieux qualitativement et plus quantitativement ; cela est possible si l'on modifie certaines règles.



Maisons en bande sans traitement de l'intimité entre espace public et espace privé, les descentes d'eau pluviale n'ont pas été réfléchies et disqualifient l'image générale des façades - Quartier de Lille Sud

L'habitabilité des logements

Les habitants sont satisfaits si, quand ils déménagent, ils vont vers une situation meilleure. Ce n'est pas toujours le cas car on peut avoir une plus grande surface, mais qui répond moins bien à ses attentes. Les contraintes apportées par la généralisation de la réglementation d'accessibilité peuvent parfois aller dans ce sens. La systématisation des cuisines ouvertes sur séjour ne correspond pas à une demande des habitants, mais à une impossibilité de séparation au regard des surfaces habitables et des contraintes d'accessibilité.

On peut et même on doit, s'interroger sur le fait que ce que nous produisons, se fait dans l'objectif de la qualité d'usage et de l'habiter de Gaston Bachelard. Nous ne pouvons que constater que la somme des contraintes réglementaires limite fortement la capacité de création et d'innovation dans le logement. Cette noble mission qui consiste à loger nos concitoyens que les architectes réalisent avec bonheur depuis plus d'un siècle est devenue un casse-tête, puisque de plus en plus souvent, il n'y a pas de solution à la somme des contraintes que l'on nous propose.

Il faut donc que nous replaçons l'homme en tant qu'être humain dans la réflexion. Les logements que nous produisons doivent répondre à la réalité des besoins des familles. La question de l'évolution de la sociologie des familles, décomposition, recomposition, enfants à temps partiel, etc., n'est, par exemple, pas du tout prise en compte, alors que des solutions existent. Les NPNRU doivent être aussi des lieux d'expérience et d'évolution car le logement ne peut être seulement une marchandise quantitative, il doit répondre aux besoins des locataires ou des propriétaires actuels et à venir.

Chaque opération de logements neufs ou réhabilités devrait contenir de petites tentatives dans ce sens. Il ne faut, bien entendu, pas faire de résidences spécifiques, mais des expériences qui peuvent revenir à des logements classiques si l'on n'a plus besoin des logements adaptables. Cela s'inscrit, bien sûr, directement dans une démarche de développement durable et de coût global.

Vers une meilleure articulation entre les besoins et les logements reconstruits.

Il est attendu que les études menées pendant la phase de protocole de préfiguration du NPNRU analysent les besoins des habitants qui seront relogés (études sur le fonctionnement social du quartier et enquêtes sociales), mais aussi les attentes des acquéreurs potentiels de logements en diversification (études du marché de l'habitat) afin de proposer des logements qui répondent à ces demandes, tout en veillant à ne pas concevoir des produits locatifs répondant à une demande identitaire spécifique.

5-2.2 La qualité des espaces publics et des espaces résidentiels

Les espaces publics sont des espaces citoyens du partage, de la rencontre, du jeu, mais aussi des déplacements. Ils sont composés de places, d'esplanades, de squares, de jardins, de rues, d'avenues. Certaines de leurs franges sont louées ou franchisées pour y installer terrasses, marchés ou fêtes foraines.

Avec les éléments construits qui en définissent les limites, ce sont aussi les lieux d'adressage de toutes les fonctions publiques ou privées.

Ce sont donc des éléments structurants et fondateurs des quartiers sur lesquels les projets ANRU sont intervenus et les projets NPNRU interviendront, au même titre que les éléments construits qui en soulignent les contours et affichent leurs fonctions à travers les façades qu'ils proposent.

Il y a évidemment une relation très forte entre les espaces publics et éléments bâtis qui doivent proposer une cohérence d'échelle, de statuts, de fonctions, d'images, etc.

Dans les projets du NPNRU à venir, on mesure donc l'importance du travail à accomplir et, bien sûr, la nécessité de paysagistes dans les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine ainsi qu'après des architectes d'opérations. Les espaces publics d'origine n'ont parfois jamais été traités, ou de façon sommaire, en distinguant les espaces de circulation, les espaces de stationnement et les espaces « verts ». Ces derniers

ont parfois hérité des terres déplacées pour fonder et construire les bâtiments d'origine. Ces aménagements sont évidemment souvent limités et mal entretenus. Au niveau de la végétation, on doit répertorier ce qui existe avec une analyse phytosanitaire sur les arbres. Ce qui peut être conservé doit évidemment l'être, cela est à apprécier dans le cadre du développement du projet.

Le travail de conception, puis de gestion des espaces publics, doit se faire comme pour les bâtiments, dans une démarche de coût global. C'est a priori beaucoup plus simple que pour les bâtiments, car il y a beaucoup moins de paramètres en jeu et si le travail est bien fait, le paysage va se construire peu à peu avec le développement des végétaux.

La première expertise concerne donc ce que l'on peut appeler la dimension patrimoniale du paysage existant, dans laquelle la géographie d'origine doit être recherchée afin de juger de la pertinence de la réinstaller si elle a été modifiée.

La conception du projet doit ensuite être développée dans l'ensemble de ses dimensions et en tenant compte des moyens humains, matériels et financiers de la gestion à venir. En matière d'espaces publics, la capacité de gestion constitue un élément de programme important de conception. Il serait illusoire et économiquement dommageable, de définir un projet que l'on n'aurait pas les moyens d'entretenir.

Le travail de conception du projet, sur ses fondements et principes doit se faire en symbiose avec le projet construit. Ce travail simultané architecte et paysagiste, dans ses dimensions urbaines, constitue une richesse de démarche car si tous deux se situent aux différentes échelles de l'urbain, l'architecte part de l'élément construit et le paysagiste de l'espace non construit. La rencontre des deux approches permet d'aborder toutes les séquences spatiales avant de se concentrer sur la question des limites ou franges entre espaces publics et limites construites, ou espaces privés résidentiels et espaces publics.

Un projet est un tout spatial, programmatique, fonctionnel,

financier, et c'est en cela que la définition de ce que l'on appelle les fondamentaux d'un projet est très importante (chapitre 5-1.). C'est sur leur définition, puis leur validation, que va se construire le projet ; cela nécessite que l'on ne se trompe pas sur les principes généraux. L'ensemble des phases amont sont essentielles au niveau des objectifs, de leur coût de réalisation, puis de gestion. On doit trouver un certain équilibre dans une ville pour traiter les espaces publics des différents quartiers. En ce sens, l'exemple lyonnais fait référence depuis plus de vingt ans. Les quartiers périphériques sont traités avec les mêmes matériaux, équipements et gestion que les quartiers centraux.

Après ces réflexions générales, il me semble important de rappeler les difficultés ou défauts que nous avons constaté dans les projets ANRU et qu'il serait utile de corriger dans les projets NPNRU à venir. Il faut une compétence et une expérience particulière des paysagistes, car le travail à réaliser est difficile. Nous sommes en milieu habité, le projet doit être partagé ; il est très souhaitable que les concepteurs aient l'expérience de ces projets ou alors l'envie d'apprendre avec tout le professionnalisme et la modestie que cela implique. La capacité de dialogue et de pédagogie est aussi importante que la capacité de conception. Convaincre les élus est une chose, répondre aux attentes parfois contradictoires des habitants en est une autre. Pour être concrets, voici, ci-dessous, des expériences vécues en tant qu'architecte urbaniste.

Afin d'entrer en dialogue avec les représentants des habitants, sur des problèmes de fond, nous avons, dans un quartier sur lequel nous intervenions, organisé une série de quatre conférences sur l'art urbain, ainsi que des visites dans le centre d'art contemporain de la ville. Cette distanciation du quotidien, la prise de conscience de la dimension patrimoniale, paysagère et construite du quartier a ensuite permis d'aborder la question de la conception des espaces publics.

Une phase d'atelier de conception regroupant une quarantaine

de personnes a pu ensuite être établie sur deux espaces majeurs à créer dans le quartier : la place centrale et un square. Sur ces deux éléments de projets, un travail en cinq séances a permis au paysagiste, non pas de partager la conception, mais d'en montrer le processus et les alternatives possibles.

Comment appréhender une topographie forte, avec schémas et maquette ? Montrer qu'il n'y a pas de solution idéale, mais pour chaque solution des avantages et des inconvénients. Expliquer comment les classer, faire des choix et les présenter aux partenaires et élus. Faire prendre conscience aux habitants qu'en fonction de son âge et de sa situation de famille, on n'a pas les mêmes besoins et qu'il faut pourtant satisfaire un maximum d'attentes pour les enfants petits ou grands, les adultes et personnes âgées.

Ce travail pédagogique permet d'augmenter la fréquentation des lieux concernés, avec l'inconvénient d'un risque de sur-occupation, dont il faudra tenir compte au niveau des matériaux de sols, des végétaux ou des jeux.

La question des espaces résidentiels concernant chacun des îlots peut aussi être un sujet de dialogue et d'expérimentation. Dans ce même projet, nous avons imposé que les îlots résidentiels composés de deux promoteurs distincts, promoteur social et promoteur privé, conservent une seule entité spatiale, où l'ensemble des habitants vit en commun.

C'est difficile à faire admettre, car chacun a une tendance naturelle au repli sur soi. Pour les convaincre, nous avons proposé que cet objectif se complète par des expériences de jardin partagé avec une mutualisation des moyens matériels, mais aussi l'assistance d'une association spécialisée. Cela a évidemment l'avantage de la recherche de convivialité sur l'ensemble de l'îlot avec des expériences attractives pour les locataires et propriétaires et de limiter les barrières sociales, ce qui s'inscrit, bien sûr, dans la diversité sociale qui est un objectif politique fortement porté sur ce projet.

Dans les projets ANRU du département du Nord, nous avons une grande diversité de moyens et de résultats.

Quand il n'y a pas eu de mise en concurrence sur projets, marché de définition ou concours, il n'y a très souvent pas eu de paysagiste. Cela est évidemment regrettable, car les urbanistes et architectes n'ont en général pas la formation et l'expérience nécessaires. Il faut que ce soit systématique dans les projets NPNRU à venir.

Les budgets de travaux prévus ne sont pas toujours à la hauteur des besoins et lorsqu'ils le sont, cela n'a pas pour autant produit des projets de qualité. Il faut sur ce point tirer des enseignements des projets ANRU et corriger les mauvaises habitudes.

Il faut que tous les travaux de limites publiques privées soient durables. Beaucoup d'éléments trop fragiles sont détériorés dans les mois qui suivent leur réalisation. Cela est vrai dans plusieurs quartiers sur les coffrets gaz-électricité, les descentes d'eau pluviale, les clôtures, les bornes, etc.

Traitement des limites entre espace public et espace privé



Limite mal maîtrisée et fragile - Valenciennes
Faubourg de Cambrai



Limite maîtrisée et durable - Sin-le-Noble

Il est anormal de voir beaucoup d'opérations réalisées sans aucune barrière visuelle entre l'espace public et l'espace privé. C'est surprenant car je suis certain que dans de nombreux cas, les concepteurs ou maîtres d'œuvre ne l'accepteraient pas pour eux-mêmes. Cela conduit à des protections de fortune, toiles cirées et autres canisses qui défigurent l'opération à peine livrée. On m'a fait la remarque que dans le Nord, comme en Hollande ou au Danemark, cette question n'existait pas, force est de constater que ce n'est pas vrai. On prévoit parfois des haies de charmilles dans cette intention.

J'ai vu de très belles haies de ce type, mais elles ont cent ans ! Les charmilles se développent très lentement et il faut des solutions immédiates.

Relation visuelle entre espaces privés et espaces publics ou résidentiels



Relation visuelle directe de l'espace public sur l'espace privé - Dunkerque Jeu de Mail



Relation visuelle directe de l'espace public sur l'espace privé - Hautmont Bois du Quesnoy



Relation visuelle directe de l'espace public sur l'espace résidentiel - Watrelos Beaulieu



Relation visuelle directe de l'espace public sur l'espace résidentiel - Lille sud



Relation visuelle directe de l'espace public sur l'espace résidentiel - Lille sud



Relation visuelle directe de l'espace public sur l'espace privé - Watrelos Beaulieu

Dessin, matériau et échelle des limites entre espace public et espace résidentiel ou privé



Dans certains cas, la limite n'est pas traitée à la bonne échelle. La marquer est nécessaire, mais il faut trouver la bonne échelle pour éviter de faire vivre des familles derrière des barrières ou des murs qui proposent des images carcérales. - Grande Synthe Courghain - Watrelos Beaulieu - Roubaix Sainte-Elisabeth

L'adaptation à la topographie. Une opération de Valenciennes (Faubourg de Cambrai) conçue et réalisée dans une procédure conception-réalisation, sans l'écoute d'aucun conseil est l'exemple type de ce qu'il ne faut pas faire.

Dans une pente assez prononcée, on a taillé des terrasses pour y installer immeubles et maisons. Un terrain en pente, bien orienté, est un cadeau de la nature qu'il faut savoir utiliser. Nous avons, en face de ce site, un exemple de ce qu'il faut faire. Un très bel alignement continu de maisons du début du XX^{ème} siècle, qui respecte la topographie. La création de terrasses a conduit à des situations de maisons encastées au pied de la pente, des limites non pérennes,

un espace public central qui a été fermé avant sa mise en service, du mobilier de limite de parcelle (coffres, récupération des eaux pluviales, potelets pierre) très fragiles qui, peu de temps après la livraison étaient très abîmés ou détériorés. Et après 2 ans, les peintures cloquent, les enduits fissurent et se décollent. Je l'ai déjà dit et écrit, je n'ai pas connaissance d'une réaction. Cette situation n'est pas acceptable pour les habitants, inadmissible de la part du maître d'ouvrage, du concepteur, mais bravo à l'entreprise qui a certainement fait un maximum de bénéfices.

Relation des projets avec la géographie naturelle



Ces deux photos montrent les deux rives d'une même rue. A gauche la façade composée de maisons de ville datant du début du XX^{ème} siècle et qui suit la pente naturelle. A droite une succession de plateformes réalisées dans le cadre de l'ANRU pour y installer des maisons perpendiculaires à la rue. Valenciennes - Faubourg de Cambrai



Cet autre exemple montre que le cas précédent n'est pas unique. Cette opération de neuf logements est encastree sur la hauteur du rez-de-chaussée au contact d'une bande de logements existants depuis 50 ans. La solution envisagée pour régler ce problème découvert était de démolir les bâtiments existants. Je m'y suis opposé et j'ai demandé que soit mis en place un financement important pour traiter l'entre-deux. Le département du Nord propose certes un paysage sans relief important mais les sites de projet doivent tenir compte de la géographie et il faut pour cela un travail en « coupe » dès les premières esquisses, afin d'éviter les désordres urbains inadmissibles de ces deux exemples. Hautmont - Bois du Quesnoy

On le voit dans ces exemples il y a, comme pour la qualité des bâtiments, beaucoup de progrès à réaliser pour le NPNRU. Il faut insister sur la qualité des concepteurs, le bon niveau de leur rémunération, mais aussi une maîtrise d'ouvrage exemplaire. Je voudrais terminer sur ce dernier point. La compétence et les capacités financières doivent être mises au service des projets et pas au service des organismes ou services des agglomérations ou des villes. Un projet d'espaces publics ne peut exister pour lui-même ou servir l'égo de ses mandants.

Qualité des constructions et des aménagements

Dans leur mission d'accompagnement des projets de rénovation urbaine, les architectes-conseils ont régulièrement alerté les collectivités et bailleurs sociaux sur la tendance au mieux « décorative », au pire « stigmatisante » des projets d'espaces publics et de logements sociaux, en témoigne un extrait du rapport d'activités de l'année 2013 de Alain Gignoux, architecte-conseil de l'État dans le département du Nord depuis 2009 :

« Les projets prennent tournure sur le terrain, avec des réalisations inégales, parfois de bonne facture il faut le souligner. Mais souvent «décoratives », ce tant pour les constructions que les espaces publics (si souvent dispendieux, surdessinés et surdimensionnés). Cela, à ce stade et sous réserve d'une vision plus large de l'ensemble des projets une fois achevés, exprime une propension à vouloir trop en faire, à asséner une gaieté forcée, un effet d'image spectaculaire et envahissant.

Cette attente impérieuse du changement d'image apparaît attendue comme un horizon salvateur, support facile de communication médiatique. Sachant que cela exacerbe le travers de certains prestataires maîtres d'oeuvre : en rajouter dans la déco, au détriment d'une vraie culture urbaine. Un malentendu regrettable au regard d'une réalité complexe.

Notons que ces effets d'image s'appliquent aux espaces publics et au logement locatif. Dès lors qu'il s'agit de logements en accession, le registre change, le calme revient avec des réalisations sobres et accortes, banales au bon sens du terme et semble-t-il bien construites.

Dans le cas des quartiers à reconfiguration « décorative » se situant hors de la chose urbaine courante, il serait intéressant de réaliser des enquêtes sociologiques sur les effets perçus et ressentis par les habitants à l'issue des transformations physiques opérées. Entre, d'une part, le bénéfice immédiat de se sentir reconnus ou valorisés pour avoir fait l'objet d'une grande attention de la part de la société et, d'autre part, les effets indirects, conscientisés ou non, de la stigmatisation involontaire qui en résulte.

Ces quartiers devraient muter vers de la ville ordinaire amène et « équitable » afin, entre autres et ce n'est pas rien, d'y attirer de nouveaux accédants... Comme le glissait le Directeur de la DDTM à l'occasion d'une réunion à l'ANRU : « la vraie question, plus que le changement d'image, c'est in fine le changement de réputation ».»

5-3. La déconstruction

On ne peut plus parler de démolition, car les règles actuelles de tri des matériaux nécessitent des phases successives d'intervention d'où le terme de déconstruction.

5.3-1 Pourquoi déconstruire

À part quelques bâtiments ou quartiers très spécifiques, classés ou inscrits à l'inventaire architectural ou repérés comme éléments patrimoniaux du XX^{ème} siècle, l'ensemble construit existant du parc social sera démoli dans les décennies à venir.

Pour autant, la déconstruction ne peut être définie a priori comme un

objectif en soi, détaché du contexte urbain, social ou économique.

On peut démolir pour des raisons de recomposition urbaine (désenclavement, continuités), pour des raisons de non adaptation par rapport aux besoins des habitants sans possibilité de mutabilité facile (typologies, surface, ...), pour des raisons de vétusté, ou pour créer des espaces libres permettant de reconstruire des logements en accession sociale, accession libre, Prêt Social Location-Accession (PSLA) afin de diversifier socialement le quartier.

En conséquence, les déconstructions doivent être un outil au service du projet.

Dans ce sens, l'effet d'annonce sur la nécessité de démolition au lancement de l'ANRU a constitué une erreur dommageable. Des élus ont vu dans cette opportunité une occasion de raser des quartiers socialement difficiles. Des maîtres d'ouvrage ont vu l'opportunité de reconstituer un patrimoine neuf en étant bien subventionné, quitte à interpréter les expertises techniques selon l'objectif défini a priori.

Si elle se justifie, la déconstruction d'une partie des bâtiments est certainement la voie qu'il faut emprunter. Elle permet, par la reconstruction partielle et donc la présence de nouveaux bâtiments, de commencer à écrire une histoire urbaine qui manquait aux réalisations des années soixante, souvent construites avec des modèles constructifs très répétitifs, mono-formes et mono-fonctionnels.

La déconstruction partielle permet d'inscrire le quartier dans une diversité des images, formes, couleurs, matériaux, mais aussi dans la diversité sociale et celle des nouvelles fonctions, tertiaire, équipements... Cela permet ainsi d'inscrire le quartier concerné dans l'épaisseur du temps et participe à l'écriture de l'histoire de la ville. La diversité est un élément constitutif de la vie. La ville doit refléter son histoire de façon continue par juxtaposition et superposition des strates. Elle doit échapper à ce qui pourrait apparaître comme un remplacement brutal d'image, quelle qu'en soit sa qualité. Il y a bien sûr des contre-exemples et pour n'en prendre qu'un, on peut se référer à la reconstruction de la ville du Havre par Auguste

Perret, suite à sa destruction par les bombardements pendant la seconde guerre mondiale. Dans ce cas, la démolition était subie, et non choisie. Tous les bâtiments récupérables ont été réhabilités ou restaurés et la trame très répétitive de 6,24m a été utilisée dans des mises en œuvre très différentes, au niveau de la forme et des fonctions. Le béton a été mis en œuvre avec une grande qualité de jeux d'ombre et de lumière. Enfin, la grille modulaire développée à la Renaissance fut reconduite. Ce travail s'inscrit à la fois dans la continuité de la trame urbaine historique mais se construit aussi à partir de techniques et d'expressions novatrices.

Pour aborder sereinement la question de la déconstruction, il faut s'interroger sur les conséquences de la rigidité de financements actuels pour la réhabilitation et pour la construction neuve. Un décloisonnement me semble nécessaire.

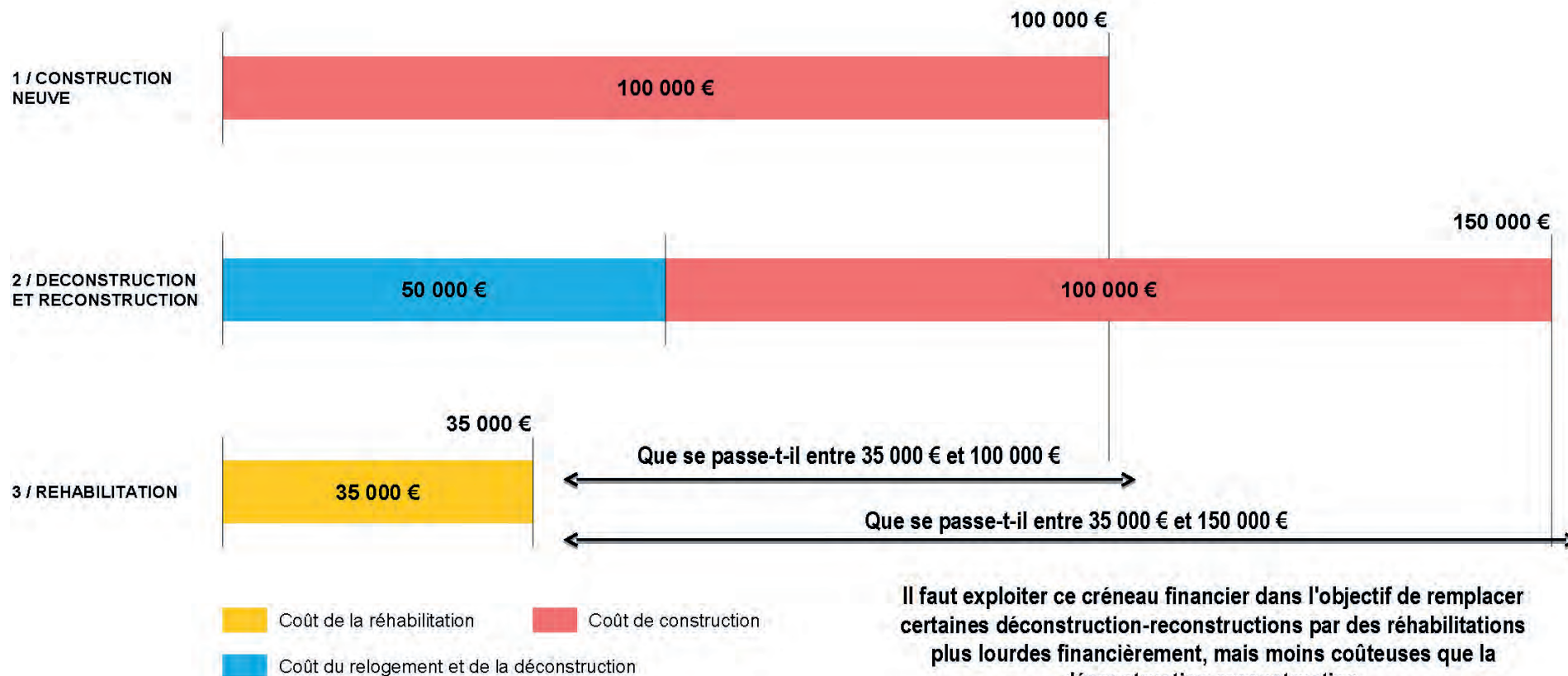
La réhabilitation d'un logement habité coûte en moyenne 30 000 à 40 000 € HT (coût travaux), un logement moyen T3 neuf 100 000 € HT (coût travaux). Que se passe-t-il entre les deux ? Rien ou presque.

Il y a là une vraie source de réflexion. Quelques opérations expérimentales ont été réalisées. Elles montrent les capacités d'adaptation et d'évolution de certains bâtiments existants avec des coûts, tous frais confondus, bien plus avantageux que la déconstruction-reconstruction, tant au niveau du coût opérationnel que du coût global.

Il faut pouvoir développer une démarche qui ne soit pas inféodée à des montages financiers stricts mais construite sur des objectifs de développement durable.

Aujourd'hui, pour bénéficier de financements équivalents à la construction neuve, il faut se situer dans une procédure d'acquisition réhabilitation, ce qui conduit parfois des maîtres d'ouvrages sociaux d'une même ville à se vendre des patrimoines. Si le propriétaire pouvait le faire directement, cela éviterait d'éventuels transferts financiers suspects dans des ventes dont les prix peuvent être très « élastiques ».

RÉHABILITATION / DÉCONSTRUCTION-RECONSTRUCTION, QUELS CHOIX RAISONNÉS EN TERME DE COÛT GLOBAL ?



La démolition

En fonction des caractéristiques propres des quartiers, les démolitions peuvent constituer une réponse pertinente et indispensable pour ouvrir l'espace urbain et lui rendre son potentiel de renouvellement.

Cependant, elles ne peuvent constituer à elles seules un projet urbain, le projet devant être la traduction spatiale d'orientations stratégiques et d'un pré-programme susceptible de permettre la transformation réelle du quartier. Ainsi, la phase protocole doit permettre d'établir des scénarii en fonction du potentiel technique, urbain et d'usage des bâtiments, pour arbitrer entre démolition et restructuration.

Le nouveau règlement général de l'ANRU précise ces aspects et les règles de financement ont été revues : le financement de la démolition ne sera plus aussi important que dans le premier programme et seules les grosses réhabilitations en mesure de prolonger la durée de vie du bâtiment seront financées (pas de simples travaux de remise à niveau).

5-3.2 La question de l'amiante

Le coût de la déconstruction ne cesse de croître, avec notamment la question spécifique de l'amiante dont les conditions de traitement conduisent à des investissements qui augmentent sans cesse et de façon exponentielle. Cela impacte évidemment aussi la réhabilitation.

Cette fibre très volatile ($0,02 \mu\text{m}$ – deux centièmes de micron) est partout. Elle est extrêmement dangereuse pour l'homme, car son ingestion peut constituer de graves désordres sur certaines fonctions vitales du corps humain¹. L'amiante a été très utilisée dans le bâtiment et l'industrie entre 1950 et 1980, avant d'être interdite en 1997. Dans le bâtiment, on en trouve à peu près partout, car, mélangée à de l'eau, on s'en servait de liant pour les peintures, la pose des calicots,

¹ L'amiante est actuellement la deuxième cause des maladies professionnelles, mais la première en ce qui concerne les décès - environ 10% - ce qui représente actuellement à peu près 800 décès par an. Nous devrions avoir une baisse puis une disparition de ce fléau d'ici à une trentaine d'années lorsque les personnes infectées auront disparu.

les mastics, les colles, les bétons, les isolants, etc. mais on en trouve aussi dans les enrobés de nos routes !

Avec la prise de conscience de la dangerosité de l'amiante sur la santé de l'homme, la réglementation a beaucoup évolué ces dernières années. Contrairement au classement initial, on considère aujourd'hui que tout produit amianté doit être traité avec une sécurité maximum. Cela conduit à une augmentation de la précision des outils de détection, un allongement des délais d'intervention, des surcoûts de plus en plus importants, des problèmes de décharge complexes, etc. Alors, quelles sont les conséquences de ce phénomène spécifique pour la reconstruction de la ville sur elle-même et donc dans les futurs projets NPNRU ?

La déconstruction fait partie de façon naturelle et récurrente de l'action de transformation de la ville. Nous ne construisons plus pour l'éternité, mais pour une durée de trente à cent ans. À moins de progresser sur la mutabilité fonctionnelle des bâtiments que nous construisons, le rythme de déconstruction devrait plutôt s'accélérer que ralentir. Pour ne prendre que l'exemple du logement social, une partie importante des quatre à cinq millions de logements sociaux sera démolie dans les décennies à venir. Ce mouvement a été amorcé par l'ANRU au cours de la dernière décennie – 145 000 logements démolis pour un objectif de 200 000.

L'augmentation du coût du désamiantage peut compliquer et freiner la déconstruction. Pour être concret, je suis intervenu sur un site où nous avons déconstruit trois bâtiments identiques. Pour le premier en 2005, la part amiante (diagnostic + travaux de désamiantage) a représenté 350 000 € HT. Pour le second en 2010, 1 030 000 € HT. Pour le troisième, actuellement en déconstruction, cela représentera 3 750 000 € HT.

Le coût du désamiantage a augmenté de plus de dix fois entre 2005 et 2015. Sera-t-on encore en mesure demain de déconstruire ? Peut-on imaginer une ville où les bâtiments seraient couverts tels des sarcophages de centrales nucléaires endommagées ?

Il faut en ces matières, comme en toutes choses, ne pas perdre le

bon sens et ne pas passer d'une situation de laxisme à une situation de contrainte ingérable.

Prise en compte de l'amiante

La détection tardive d'amiante dans des bâtiments devant être démolis dans le cadre du PNRU a occasionné surcoûts et ralentissements dans les projets. Dans le NPNRU, les coûts de désamiantage seront intégrés dès le départ, en partant du postulat que tous les bâtiments démolis ou réhabilités seront impactés, quitte à revoir ensuite à la baisse les montants prévisionnés si les diagnostics techniques amiante révèlent l'absence de cette fibre.

5-3.3 Le taux de démolition dans le département du Nord

Les principes généraux présentés ci-dessus doivent permettre de donner des objectifs aux nouveaux projets NPNRU. Cela doit permettre d'éviter les démolitions inutiles et coûteuses.

Dans la ville de Grande-Synthe, le quartier du Courghain a été démoli totalement. C'était patrimoniallement le quartier le plus intéressant (Jean Renaudie, architecte) et il aurait pu, comme nous l'avions démontré à l'époque, s'inscrire dans un projet urbain plus sobre, plus économique et participant à une diversité sociale. En conclusion, un beau gâchis. Et ce, d'autant plus que la tabula rasa rassure peut-être certains, mais elle assèche l'histoire du lieu, elle coupe les racines de vie et comme la guerre, superpose une strate à une autre dans l'objectif illusoire de remplacer le mal par le bien. En ces temps de crise drastique, ce gaspillage ne peut prêter à rire, quand on sait les difficultés dans lesquelles est et sera demain la partie la plus fragile de notre société.

Sur d'autres quartiers, tel que celui de Beaulieu à Wattrelos, la démolition a été justement calibrée dans le double objectif de supprimer l'effet de densité et d'accélération du vent entre deux

Lieu	Nb de lgts dans la ZUS (ou article 6)	Nb de démolitions dans le PRU	% de lgts démolis par rapport au nb de lgts d'origine
Roubaix Trois Ponts	1 794	960	53.5 %
Wattrelos Beaulieu	2280	427	18.7 %
Sin le Noble	1556	86	5.5 %
Lille Sud	9532	922	9.6 %
Grande Synthe Courghain	250	250	100 %

barres (effet venturi) et de dégager l'espace nécessaire pour installer la centralité - commerces, activités et un espace public multifonctions, lisible et de qualité.

On doit être attentif aux décisions de démolition dans le département du Nord, car en dehors de petits bâtiments préfabriqués (RDC – R+1), tels que les « Camus bas ou hauts », c'est une région de constructeurs de longue date et de très beaux bâtiments en briques existent dans toutes les villes ou villages. En plus, la brique est en général très pérenne, au bout de quarante ans, un nettoyage de surface peut suffire à lui redonner une belle image.

Si l'on regarde l'importance de la démolition dans les cinq quartiers sur lesquels nous disposons de fiches détaillées, on peut en tirer quelques enseignements :

Le taux de démolition est très différent selon les sites, puisqu'il va de 100 % sur le quartier du Courghain à 5,5 % sur le quartier des Épis à Sin-le-Noble. Cet échantillon de cinq projets ne peut constituer une statistique sur l'ensemble du département.

Ces déconstructions n'ont pas conduit à reconstruire des logements en diversification (locatif privé, accession sociale, accession libre), faute de marché et d'études préalables suffisantes pour consolider la programmation urbaine.

Ce sujet mériterait d'être préalablement analysé pour les projets NPNRU à venir.

5-3.4 Vers une approche développement durable et économique de la déconstruction

Je souhaite prolonger la réflexion que j'ai développée en début de ce chapitre, sur la façon dont il faudrait aborder la question de la déconstruction en m'appuyant sur le cas du quartier du Courghain à Grande-Synthe.

J'ai, avec l'aide du DDE et du sous-préfet à la ville, développé une action forte contre cette déconstruction et nous avons transmis de façon conjointe et claire notre avis à l'ANRU.

Je rappelle que le projet urbain pouvait se développer en conservant l'ensemble construit par Jean Renaudie, sans remise en cause des principes envisagés sur les terrains périphériques.

Le seul obstacle était que le maire trouvait que ce n'était pas beau. Je lui ai dit que je trouvais cela très beau et que son avis partial, tout comme le mien, ne pouvait constituer une position valant décision.

La dimension patrimoniale n'ayant pas d'écho, je suis passé à une approche économique. Le gros œuvre en parfait état, représentait une valeur financière de 50 000 € HT par logement, soit 12,5 M€ HT pour 250 logements.

Le maire tenant le discours d'une inadéquation sécuritaire entre la population et la complexité de l'architecture, j'ai alors proposé que l'on fasse une « transfusion sociale ».

Le promoteur public ne voulant pas gérer ce patrimoine et puisqu'il fallait le vider pour le déconstruire, on pouvait le vider pour le réhabiliter avec un promoteur privé.

L'opération de Jean Renaudie - quartier du Courghain à Grande-Synthe



Après de longs débats, cet ensemble de 250 logements a été démoli malgré l'intérêt patrimonial et économique qu'il représentait. Sa conservation, dans une approche de coût global, aurait permis de conserver cet ensemble sans gêner le développement du projet urbain proposé par la ville et avec un gain économique important. Je le démontre dans les pages suivantes.



J'obtenais de la DDE l'autorisation de chercher un promoteur privé avec les objectifs suivants :

1. Comme prévu, on vide l'opération de ses occupants et on les relogé.

2. On réfléchit aux évolutions nécessaires de gros œuvre.
3. On fixe les règles d'installation du projet dans l'ensemble du projet urbain.
4. On cherche un promoteur privé prêt à prendre en charge l'opération avec 2 conditions :
 - on garde le contrôle sur l'image et le contenu du projet, on vend à un prix très intéressant le patrimoine au promoteur, par exemple cinq millions d'euros, avec deux objectifs :
 - pouvoir vendre les logements moins chers que le marché et attirer des familles avec enfants en bas âge ;
 - s'assurer de trouver un ou des promoteurs intéressés.
5. L'État et le maître d'ouvrage, propriétaires du patrimoine construit, récupèrent le montant de la vente, plus l'économie de démolition, soit environ 10 millions d'euros.

Deux promoteurs privés étaient prêts à étudier ce montage.

L'ANRU, approuvant notre démarche, a malgré tout laissé le maire décider entre l'hypothèse que j'avais élaborée et celle de déconstruire. Ce qui est choquant, ce n'est pas que le maire ait choisi de tout démolir, c'était son but depuis le départ, c'est le fait que les partenaires nationaux du Comité d'Engagement de l'ANRU aient décidé de financer une opération contre nature. Contre la qualité du site, contre l'économie publique, contre le bon sens et la dimension patrimoniale ! De cela, il est nécessaire de parler, afin de ne pas recommencer.

Il est intéressant, en dehors de l'approche des coûts et des pourcentages de déconstruction, de faire des analyses comparatives des avantages et inconvénients des solutions de réhabilitation ou de démolition et d'adapter ensuite les montages financiers par rapport

à l'objectif partagé poursuivi. Il faut aussi, bien sûr, s'intéresser aux qualités spécifiques des logements (surfaces habitables) organisation spatiale, orientations, vues, etc. ainsi qu'à la mutabilité des structures des bâtiments.

Dans une première approche, on doit évidemment considérer qu'un diagnostic technique complet et objectif soit fait, tant au niveau des pollutions extérieures, des structures, que du second œuvre. On peut dresser des listes exhaustives des avantages et inconvénients de la conservation et de la déconstruction.

Conservation

Les avantages :

- Économie de l'énergie grise¹ qui concerne plus particulièrement la structure. En plus, on ne dépense pas l'énergie pour le démolir puis reconstruire un nombre équivalent de logements.
- Économie financière : on économise les coûts des déconstructions, de déplacement des familles puis de construction : environ 150 000 € HT par famille.
- On n'a pas le déracinement des familles généré par la démolition (à moins que la démolition vise à modifier le peuplement).
- On garde la qualité et la surface des logements. Les logements des années 80-90 sont souvent de surface égale ou supérieure à ceux que l'on construit aujourd'hui. Par ailleurs, ils sont souvent traversants. Par contre, les structures en coffrage « tunnel » sont parfois contraignantes pour les évolutions d'aménagement.

Les inconvénients :

- La dimension technique : quelle durée de vie ? On ne se situe pas à 50 ans plus une ou deux étapes de réhabilitations comme pour un bâtiment neuf, mais à une ou deux étapes de réhabilitations successives, soit 15 à 30 ans.

¹ L'énergie grise correspond à l'énergie qui a été dépensée pour construire les bâtiments existants.

- La dimension thermique : on passe de 400 ou 200 kWh/m² par an à 120 ou 80-90 au mieux, alors que l'on construit aujourd'hui en moyenne des logements qui consomment environ 50 kWh/m²/an.
- Les bâtiments ne répondent en général pas aux normes d'accessibilité des logements.
- La dimension acoustique : les bâtiments existants présentant en général de faibles performances.

Déconstruction – reconstruction

Les avantages :

- Les logements répondront aux normes d'accessibilité.
- Ils seront performants thermiquement.
- Ils sont neufs et ont donc une durée de vie maximum.
- Possibilité de développer une diversité sociale, si le marché existe, ce qui n'est pas le cas dans le département du Nord.

Les inconvénients :

- Une part importante des locataires bénéficient de l'APL et les loyers plus élevés conduiront à une dépense plus importante pour la collectivité.
- On n'économise pas l'énergie grise et les coûts des phases de déconstruction puis construction.
- On déplace les familles avec risque de rupture de voisinage (solidarité entraide).
- On peut perdre des qualités spatiales : surface, lumière des logements existants par-rapport aux logements construits aujourd'hui.

C'est à partir d'analyses techniques et économiques de ce type que l'on doit prendre la décision de déconstruire ou pas. En plus, bien sûr, des considérations du projet urbain dont je parle au début de ce chapitre : désenclavement, mutabilité.

En conclusion, sauf par rapport à un objectif urbain très spécifique, la démolition ne doit jamais être un principe érigé a priori. Notre pays manque de logements et cela ne va pas changer demain. Une réhabilitation tous frais confondus coûte entre 25 % et 75 % d'un logement neuf. Il faut abolir toute barrière ou règle financière, entre la réhabilitation et la construction, afin que la décision puisse être prise en considération de tous les paramètres analysés de façon objective.

L'ensemble de ces préconisations est en parfaite cohérence avec une démarche de développement durable. Cela sous-tend également que l'on assouplisse un maximum de règles qui encombrant, renchérissent et retardent la construction ou la réhabilitation de logements que beaucoup de nos concitoyens attendent, mais cela est un autre sujet.

Inscrire le choix réhabilitation/démolition dans une stratégie globale d'intervention

L'exemple de Grande-Synthe témoigne de l'importance de questionner au plan technique la capacité de restructuration d'un immeuble, l'intérêt d'une réhabilitation ou celui d'une démolition-reconstruction en faisant apparaître les incertitudes techniques irréductibles (amiante, acoustique) et un coût global sur la base d'une durée de vie du bâtiment de l'ordre de 50 ans.

Une expertise technique peut s'avérer nécessaire sur des immeubles stratégiques (en plus des données techniques, plans, éléments sur la gestion et les usages dont disposent les bailleurs sur leur patrimoine) afin d'inscrire l'intervention en cohérence avec la stratégie urbaine (y compris de diversification de l'habitat) à l'échelle du quartier, la stratégie patrimoniale du maître d'ouvrage et la stratégie énergétique à l'échelle du quartier.

Je ne peux terminer ce chapitre sans aborder la dimension humaine de la déconstruction. Des familles sont là depuis très longtemps, voire depuis la mise en location du bâtiment. Elles ont tissé des liens, des réseaux de connaissances ou d'entraide. Pour beaucoup

de locataires, la déconstruction représente un traumatisme profond, une mise en danger, un abîme qui s'ouvre sous leurs pieds. Il faut évidemment savoir cela, le comprendre et en tenir compte dans toutes les actions qui vont se développer depuis l'annonce officielle du projet jusqu'à la déconstruction du bâtiment.

L'annonce d'une telle décision doit être faite par le maire, assisté du maître d'ouvrage et de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Il faut, bien sûr, expliquer, argumenter. La démolition ne doit pas être reçue comme une punition, un effacement, mais s'inscrire dans la renaissance d'un quartier nouveau et d'un parcours de vie des ménages relogés qui méritent autant d'attention que le quartier.

Ensuite, la gestion de toutes les étapes successives est évidemment fondamentale. Je ne sais pas précisément comment cela s'est fait dans les opérations ANRU du département du Nord, mais j'ai suivi cela dans les quartiers où je suis intervenu en tant qu'architecte urbaniste et notamment sur le quartier de la Duchère à Lyon où tout a été mis en œuvre pour tenir compte au mieux de la gestion des étapes successives.

Je peux citer les plus importantes :

- L'annonce en réunion des bâtiments déconstruits et les raisons de cette décision, désenclavement sur les quartiers Ouest, ouverture sur un futur parc urbain, libération des espaces pour créer de nouveaux produits logements.
- Pour une bonne information des locataires, mise en place, très en amont, d'espaces collectifs d'information et échanges tout au long de la phase de relogement.
- Prise en compte individuelle des besoins, des situations de familles, des perspectives d'évolutions souhaitées, décohabitation générationnelle par exemple.
- Les familles qui avaient réalisé des travaux importants d'amélioration des prestations intérieures, faïences de salles de bains, revêtements de sol, changement de sanitaires, pose

de placards, doivent retrouver des prestations à hauteur de leur investissement dans le nouvel appartement.

- Prise en compte de la volonté de rester sur le quartier, dans l'arrondissement ou sur la ville. Pour répondre à la demande importante de rester sur le quartier, les maîtres d'ouvrage sociaux présents sur le site, impactés ou non par les démolitions, ont signé un accord pour proposer en priorité aux familles déplacées tout logement libéré sur le site ou dans d'autres quartiers de la ville.
- Pour ceux qui choisissent de rester dans le quartier, il faut offrir le choix entre déménager dans un logement situé dans un bâtiment d'origine ou dans un bâtiment nouveau.
- Analyse financière des coûts restant à charge (loyer + charges) pour chaque famille, avec l'objectif de ne pas avoir un reste à charge supérieur après déménagement que dans la situation précédente.
- Nécessité d'un suivi post-relogement renforcé, afin de s'assurer de la bonne insertion des familles dans leur nouveau logement.

Complémentairement, les bâtiments ont fait l'objet d'interventions artistiques extérieures ou intérieures, permettant aux habitants de revenir sur leur lieu d'habitation avec un regard distancié, non plus comme habitant, mais comme spectateur.

Il y a enfin, mêlés dans une même cérémonie, la fête et le deuil de l'implosion, qui marque la fin d'une histoire. Ce moment très particulier par sa brutalité spectaculaire doit évidemment être préparé avec le plus grand soin.

D'une approche individualisée du relogement à un levier de rééquilibrage territorial

La situation des ménages a été au cœur du processus de relogement dans le département du Nord : respect de leurs souhaits, accessibilité financière des logements, mise en place d'un suivi et d'un accompagnement individualisé pour certains ménages, etc. Si la qualité de cette approche individualisée du relogement est à souligner, elle n'a cependant pas permis de se saisir de l'opportunité du relogement pour engager une démarche volontariste de rééquilibrage social à une échelle plus globale.

La prise en compte des enjeux et objectifs de rééquilibrage de peuplement dans le contexte d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) nécessite de revoir la stratégie de relogement à l'échelle de l'agglomération, et notamment réfléchir aux conditions permettant de favoriser une mobilité des ménages en dehors des quartiers prioritaires. Cela passe par plusieurs leviers :

- Garantir la présence d'une offre quantitativement et qualitativement disponible et correspondant aux souhaits, besoins et capacités des ménages hors des quartiers prioritaires.
- Proposer une plus grande ouverture des possibles lors de l'expression des souhaits de relogement.
- Comprendre finement le fonctionnement social du quartier et de ses dynamiques collectives, cet éclairage permettant d'avoir une meilleure vision sur les souhaits des ménages, orienter la co-construction de projets de mobilité et apporter des solutions de relogement adaptées.
- Identifier et caractériser les quartiers en capacité d'accueillir les ménages relogés pour permettre leur intégration durable.

5-4. La diversité urbaine

Dans la démarche de renouvellement urbain, il y a bien sûr l'objectif de réinsérer chaque quartier concerné dans la ville à laquelle il appartient. Faire en sorte qu'il n'y ait plus un centre et des quartiers périphériques, mais une entité urbaine, lue comme telle, vécue comme telle et riche des spécificités de toutes les parties qui la composent.

Pour atteindre cet objectif, la question de la mixité sociale se pose. Ce mot n'est pas très joli, ni approprié et je préfère parler de diversité. Elle ne se limite pas à la question sociale, mais concerne aussi les formes et les fonctions, d'où le titre « diversité urbaine ». Dans la hiérarchie des complexités, la diversité sociale est certainement plus difficile à définir, à atteindre et à maintenir que les diversités fonctionnelles ou formelles.

La diversité formelle est souvent recherchée dans les projets de renouvellement urbain. Les bâtiments d'origine sont en général réalisés avec des principes constructifs très répétitifs, et à la monofonction s'ajoute souvent la monofonction du logement social. Ces bâtiments existent et nécessitent une double attention quand ils sont maintenus.

- Que le plan de masse du projet de renouvellement urbain les installe dans une lecture de continuité avec les bâtiments nouveaux (volumétrie, ligne de ciel, ...).
- Que leur image d'origine soit prise en compte et respectée au moment de la réhabilitation.

Elle est d'autant plus riche s'il y a une mixité fonctionnelle. En d'autres mots, la diversité formelle construite uniquement sur du logement sera toujours moins riche que si l'on a d'autres fonctions (équipements, tertiaire, ...).

La mixité formelle est certainement la plus simple à réaliser, mais encore faut-il que cela fasse partie des objectifs du projet, et soit construit en harmonie avec le déjà là. Un projet de renouvellement

urbain est l'occasion d'apporter de nouvelles images – diversité des fonctions, des formes, des matériaux, des couleurs, ... - qui vont proposer une écriture architecturale donnant le début d'une histoire urbaine.

Diversité d'échelle, diversité de fonction, diversité d'image



Ancien entrepôt de Gare transformé en médiathèque - Jeumont



Ancienne gare de Jeumont transformé en center d'art et de technologie numérique - Jeumont



Salle Grand Sud - Lille



Maison des Initiatives et de l'Animation - Jeumont



Collège Lucie Aubrac - Tourcoing



Groupe scolaire - Lille Sud

La diversité fonctionnelle est trop souvent absente des projets de renouvellement urbain. Le logement constitue l'essentiel de la masse construite. Il est complété par un ou plusieurs groupes scolaires, parfois réalisés avec les mêmes principes constructifs que les logements, mais lisibles car horizontaux et accompagnés des cours de récréation. Les autres fonctions (salle de réunion, équipements sociaux) sont, soit intégrées aux bâtiments de logements, soit très proches de l'image des groupes scolaires.

L'absence d'équipements ou de bâtiments tertiaires ne permet pas de proposer une vraie diversité formelle, tant au niveau des échelles, des écritures, que des matériaux. Ce doit être, si possible, l'un des objectifs programmatiques d'un projet urbain.

La diversité sociale est évidemment la plus difficile à mettre en place car on ne peut la décréter. C'est une question qui doit être posée en fonction de la situation réelle de chaque quartier.

Si c'est un objectif poursuivi, il doit être défini a priori par l'autorité politique, ce peut être, par exemple, de faire baisser la part de logements sociaux de 100 à 60 %, en conservant le même nombre de logements total. Un objectif de ce type peut être réalisé si quatre conditions sont réunies :

1. Il faut qu'il y ait un marché et les conditions du marché, c'est-à-dire des acquéreurs en capacité d'acheter et qui souhaitent s'installer dans le quartier. Le département du Nord compte beaucoup de familles à bas revenu (63 % des familles ont des revenus inférieurs au plafond des PLAI et 85 % au plafond des PLUS) qui se concentrent dans les quartiers. Pour diversifier le quartier, il faut à la fois offrir des produits adaptés aux ménages en capacité d'acquiescer un logement dans le quartier, (les PSLA peuvent être une solution pour permettre à des locataires de passer après quelques années de la situation de locataire à celle de propriétaire) et des produits pour attirer de nouveaux ménages. Mais cela n'est possible que si les conditions du

marché sont réunies : l'environnement social, sécuritaire, scolaire, commercial, environnemental, doit être stimulant, ou en tout cas acceptable pour les acquéreurs potentiels.

2. Il faut éviter les produits de défiscalisation ou en contrôler le pourcentage maximum, avec notamment la recherche de primo-occupants.
3. Il faut introduire une granulométrie de logements représentatifs de la sociologie des familles de la ville avec notamment des pourcentages de logements moyens ou grands qui correspondent à la réalité des besoins.
4. Il faut mettre en place des clauses anti-spéculatives afin d'éviter les mutations rapides pour des raisons financières. Il faut en même temps mettre en place des outils de veille, pour éviter les erreurs du passé et comprendre comment le quartier évolue au niveau de sa sociologie. Si les services de la ville n'en ont pas la compétence et/ou le temps, un « service après-vente » peut permettre de mesurer régulièrement l'évolution sociale du quartier de façon annuelle ou biannuelle.

Dans cet objectif d'évolution qualitative de diversité sociale, il faut parallèlement bannir toute intervention brutale et non coordonnée qui doit « caser » quelque part l'arrivée d'un contingent d'immigrés. L'afflux actuel de populations qui fuient l'insécurité ou la famine vers des pays européens renforce la nécessité de s'interroger en amont sur cette question très sensible.

En conclusion, la reconstruction de la ville sur elle-même a pour objectif de trouver ou de retrouver une cohérence de qualité de vie de l'ensemble de ses quartiers. Il faut certes atténuer les clivages autant que faire se peut, mais sans pour autant poser cela en doctrine, qui risquerait de bloquer le développement et l'évolution sur certains sites.

Dans le département du Nord, quelques porteurs de projet ont souhaité diversifier leur peuplement en programmant des logements

en diversification. C'est notamment le cas d'Aulnoye-Aymeries. Le projet de rénovation urbaine a conduit à la démolition de 223 logements locatifs sociaux et à la construction de 322 logements (269 logements initialement, auxquels se sont ajoutés 53 logements suite à nos interventions dans un objectif de densification).

Ces 322 logements programmés étaient répartis en :

- 8 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- 173 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- 25 PLS (Prêt Locatif Social)
- 61 PSLA (Prêt Social Location-Accession)
- 14 VÉFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)
- 41 AFL (Association Foncière Logement)

Ainsi, plus de 40 % des logements construits devaient être d'une catégorie supérieure aux logements d'origine même si le nombre de logements sociaux varie peu (223 à l'origine, 181 en fin de projet).

Or ni l'AFL, ni ses filiales n'ont construit de programme de diversification à Aulnoye-Aymeries. Faute de commercialisation des 34 premiers logements en PSLA construits, le bailleur a demandé à l'État leur transformation en logements sociaux. Toutes les constructions ne sont pas encore réalisées, mais la mise en œuvre de la diversification n'est pour l'instant pas à la hauteur de l'ambition initiale. L'exemple d'Aulnoye-Aymerie illustre une situation qui s'est reproduite sur la majorité des projets du département.

La diversité sociale est donc un objectif qui se prépare et se construit sur le moyen long terme. Si la modification envisagée par l'autorité politique est volontaire, il faut en créer les conditions spatiales et éventuellement déconstruire pour reconstruire, sans exclure la possibilité de réutiliser des bâtiments existants. Ce dernier point est délicat, car on peut donner l'impression que l'on déplace des ménages défavorisés pour y réinstaller des ménages plus aisés.

Il faut, bien sûr, expliquer les raisons des choix qui sont faits en matière d'évolution sociale.

Diversification

L'un des principaux enseignements du PNRU est que la réussite passe par le rétablissement d'une interaction du quartier avec le reste de la ville et de l'agglomération. C'est pourquoi l'intervention sur ces quartiers doit intégrer la recherche de la diversification de leurs fonctions.

L'ambition du NPNRU est d'aboutir à la mutation des quartiers à travers une restructuration urbaine globale qui favorise la mixité sociale et fonctionnelle en développant la diversité de l'habitat et des fonctions. L'objectif de sortie de la politique de la ville est plus clairement affiché que dans le premier programme de rénovation urbaine.

Conscient que la diversification de l'offre de logements sur un quartier ne se décrète pas, le NPNRU s'inscrit dans un contexte et un cadre réglementaire qui réaffirment l'enjeu fort de rééquilibrage social des territoires : les projets ANRU (en particulier la programmation de la reconstitution de l'offre démolie) doivent s'articuler avec la convention intercommunale d'équilibre territorial et de nouvelles règles sont posées : reconstitution de l'offre démolie hors des Quartiers prioritaires Politique de la Ville (QPV) et localisation à déterminer en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération.

5-5. La dimension commerciale

La dimension commerciale, quand elle existe, participe à la diversité fonctionnelle et constitue un élément de composition, d'image et d'animation des projets ANRU. Au-delà de son impact fonctionnel, elle peut aussi participer à une image de densité et de centralité à l'intérieur d'îlots multifonctionnels, ou être isolée sous la forme de simples « galettes » à rez-de-chaussée entourées de leurs parkings

dédiés. Ces deux démarches n'auront évidemment pas les mêmes impacts urbains, tant au niveau des formes construites que des images.

Afin de comprendre les impacts de ces schémas contrastés, mais aussi de leurs conséquences, on peut s'appuyer sur deux exemples, celui du quartier Beaulieu à Wattrelos et du quartier Trois Ponts à Roubaix.

5.5.1 – Comparaison des principales caractéristiques de ces 2 quartiers

Ces deux quartiers se situent dans la Métropole de Lille.

Roubaix compte près de 100 000 habitants, Wattrelos un peu moins de 45 000.

Roubaix est une ville plus pauvre que Wattrelos.

Les quartiers de Trois Ponts et Beaulieu comptent à peu près le même nombre d'habitants : 5 000, mais se développent sur des surfaces très différentes, 30 ha à Trois Ponts et 60 ha à Beaulieu. Le quartier de Trois Ponts est intégré à la ville, le quartier de Beaulieu en est complètement séparé. Ils ont tous les deux fait l'objet de procédures successives depuis les années 80 .

Le nombre de logements est plus important à Beaulieu (2 350) qu'à Trois Ponts (1 794) ce qui signifie un nombre moyen d'habitants par logement nettement plus important à Trois Ponts.

En résumé, on peut dire que Trois Ponts est un quartier dense introverti, type grand ensemble, terrain plat entouré de zones d'activités et de quartiers denses, tel que le Pile, un quartier très ancien de la ville de Roubaix. Beaulieu est un quartier ouvert, hors de la ville, plus diversifié dans ses bâtiments, barres collectives, individuels groupés et sur une géographie mouvementée.

La forme urbaine et la diversité architecturale est plus grande à Beaulieu qu'à Trois Ponts.

Les deux conventions datent de 2006 et indiquent des montants subventionnables par l'ANRU de 218 millions d'euros pour le quartier des Trois Ponts à Roubaix et de 125 millions pour Beaulieu.

Le nombre de logements démolis, réhabilités et reconstruits se décompose :

	Démolitions	Réhabilitations	Reconstructions sur site
Trois Ponts	960	246	227*
Beaulieu	427	1 079	385**

* Trois Ponts : 155 logements locatifs sociaux, 18 PLS, 28 Accession Sociale, 26 Foncière Logement

** Beaulieu : 261 logements sociaux, 27 PLS, 73 Accession Sociale, 24 locatifs libres

5.5.2 – Les études de conception des projets

5.5.2.1 Trois Ponts

Après des études générales développées en 1994 par un premier urbaniste, puis en 2000 par un second, un projet pour Trois Ponts est établi par un troisième et validé dans ses principes par le comité de pilotage et le conseil municipal en 2004.

La mission de la 3^{ème} équipe s'arrête en 2004 suite à des désaccords avec la ville, notamment sur des questions de densité et de gestion du stationnement.

Cette décision sera, de mon point de vue, lourde de conséquences car l'équipe missionnée était engagée et expérimentée dans la réflexion sur la mutation des quartiers sociaux. La rupture qui va s'ensuivre sera très négative pour le projet. Suite à cela, une mission est confiée à un quatrième urbaniste en septembre 2006, remercié pour désaccord en mai 2007 : nouvelle rupture !

Une mission est alors confiée à une cinquième équipe en mars 2009 pour une durée d'un an reconductible, ils feront du mieux qu'ils

pourront avec volonté et compétence, mais le projet très engagé ne pourra être modifié qu'à la marge, et notamment pour l'adapter à la topographie du lieu ; cela aurait dû être fait dès 2006. Leur mission se développera jusqu'en 2013.

La présence de cinq équipes successives d'urbanistes révèle une situation anormale dans la gestion de ce projet par les élus. L'absence de consultation sur ce projet dans toute cette démarche en est aussi certainement l'une des causes.

5.5.2.2 Beaulieu

Plusieurs études préparatoires en 2000 ont été confiées à un cabinet d'urbanistes. Le travail est amendé par la ville en 2002, suite à une concertation avec les habitants.

L'architecte conseil DDTM fait évoluer le choix de bâtiment à démolir avant le lancement d'un concours de marché de définition en mars 2003 et en janvier 2004 une équipe pluridisciplinaire est désignée lauréate à la quasi-unanimité du jury dont nous faisons partie.

Un travail interactif a été développé avec les habitants à chacune des phases de la consultation. Le projet comprend notamment la création d'un espace central fédérant l'ensemble des activités et services : commerces, local projet urbain, transports en commun, parc, espaces de stationnement, Maison des Services Publics.

Le contrat de maîtrise d'œuvre est arrivé à son terme en 2009. Au-delà, l'urbaniste a été peu présent, avec un contrat prévoyant deux journées par an, soit une demi-journée par trimestre ! (partie 5-1.4.).

5.5.3 – Les projets de superettes de 1 000 m² environ

Dans les deux cas, il a été envisagé d'installer la surface commerciale comme élément fort de l'expression de la nouvelle centralité.

Dans un espace de centralité complètement nouveau à Beaulieu, et dans un espace de centralité déjà existant, mais plus contraint, à Trois Ponts, notamment par la Maison des Services Publics, ancien bâtiment de logements R+3, avec des problèmes d'affichage jamais résolus.

5.5.3.1 Trois Ponts

L'espace de centralité n'a jamais été optimisé et le schéma de place n'a jamais fait l'occasion d'une réflexion programmatique.

Aujourd'hui, la surface commerciale encombre plus l'espace qu'elle ne le construit ; s'ajoute à cela l'accès livraison qui, avec les rayons de braquage des camions, n'a pas facilité l'installation du bâtiment sur le site qui finalement n'est régi que par une somme de contraintes techniques et non par des objectifs de composition urbaine.

On peut dire que la succession de trois équipes d'urbanistes a constitué un handicap de continuité et de cohérence dans le développement du projet. Chacun d'eux a développé plus particulièrement une partie du projet, tout en gardant des éléments de l'équipe précédente.

Le changement d'équipe à des moments très sensibles du projet a conduit à une fragilisation de la cohérence globale et à une perte d'attention sur certains points particuliers tels que l'insertion urbaine de la galette commerciale.

Cette faiblesse, certainement ressentie par le promoteur commercial, l'a conduit à imposer une galette isolée, sans logement en superstructure. Il a aussi imposé sa position dans l'espace. Il a été en cela conforté par la position des élus, ne prenant aucun risque pour éviter de voir le promoteur renoncer au projet. Ce ne sont évidemment pas les bonnes conditions pour construire un espace urbain de qualité.

5.5.3.2 Beaulieu

La continuité de l'équipe d'urbanistes a constitué un atout certain, tant au niveau du maintien des objectifs de projet, de la qualité des projets, que des engagements pris auprès des habitants, affichés à la maison du projet ouverte au centre du quartier.

Le projet de surface commerciale au rez-de-chaussée d'un îlot comprenant des logements en superstructure était présent dès le concours et faisait donc partie des intentions premières et de la cohérence globale du projet.

Le projet commercial a connu une double difficulté, concernant la capacité du montage de l'opération de logements sur la surface commerciale et des désaccords entre le promoteur sur le nombre de places de stationnement situées à proximité et les surfaces de livraison.

À ce moment crucial, la double volonté des élus en général et du maire en particulier, ajoutée à la volonté de l'équipe d'urbanistes de conserver la cohérence du projet, ont permis de surmonter les obstacles et de réaliser l'image urbaine de la centralité linéaire, en évitant une boîte commerciale isolée, déconnectée de la composition d'ensemble.

Intégration des commerces



Commerce du quartier Beaulieu, installé au RDC d'un bâtiment R+3 participe à la nouvelle image de centralité dans un îlot multifonctionnel



Commerce du quartier Trois Ponts, bâtiment RDC entouré de ses parkings et de l'aire de livraison

5.5.4 – Conclusion

En conclusion, on ne peut que constater que dans le quartier le moins urbain et le moins dense : Beaulieu, on a su tenir la cohérence d'origine et proposer une image urbaine, alors que cela n'a pas été le cas sur le quartier de Trois-Ponts à Roubaix.

La volonté d'une équipe d'élus est, en matière de projet urbain, essentielle et quand elle est associée à un urbaniste concepteur et coordonnateur sur le long terme, on a toutes les chances de réussite. Cet enseignement devrait faire partie des règles à développer pour les projets futurs et notamment ceux du NPNRU à venir.

Commerces

Dans le premier programme, le développement économique a été souvent lié à une approche immobilière. Outre les quelques projets d'implantation de commerce quelques expériences de projets urbains intégrés ont quand même été conduites (pôle santé dans le quartier du Jeu de Mail à Dunkerque, hôtels d'entreprises dans les quartiers du Pont Rompu à Tourcoing et de l'Épinette à Maubeuge).

Pour le NPNRU, le changement d'échelle et l'intégration du volet économique dans le contrat de ville au niveau de l'agglomération vont permettre un travail avec les acteurs du territoire. Cet élément va contribuer à mettre en évidence les rapports de concurrence et surtout de complémentarité entre les quartiers d'intervention et le reste de l'agglomération.

Le volontarisme politique associé à des études menées en phase protocole et à une bonne communication sur la transformation projetée des quartiers doit permettre d'intéresser les investisseurs économiques.

5-6. Le coût global

Si l'on parle de développement durable, on doit s'interroger et si possible mettre en place une approche de coût global. Cela n'est pas simple, car il faut intégrer tous les paramètres qui entrent dans l'histoire du bâtiment concerné, depuis le choix du site de construction jusqu'à sa déconstruction, c'est-à-dire, sauf exception, sur une durée qui se situe entre trente et cent ans.

Les documents officiels ou livres existants sur ce sujet nous en montrent toute la complexité mais elle est indispensable si l'on veut inscrire chacune des actions développées dans une cohérence globale et une lisibilité des résultats obtenus.

D'une façon synthétique, on peut dire que le coût global, c'est l'ensemble des coûts directs ou indirects, matériels ou immatériels, sur l'ensemble des phases de la vie d'un bâtiment. Dans cette

démarche, on va s'intéresser à la durée de vie, à la mutabilité, à la provenance et la qualité des matériaux, à l'énergie et au CO₂, aux outils de l'ingénierie. Tout cela est pour le moins complexe et je n'ai pas l'intention, ni la prétention, d'aller plus loin dans la description ; de nombreux articles ou ouvrages le font mieux que je ne saurais le faire.

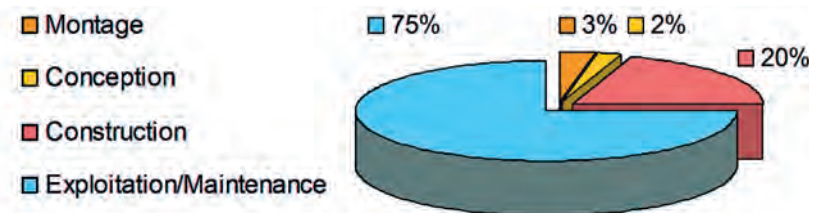
Je veux aussi dire que l'on ne peut aborder sérieusement la question du coût global sans remettre en question la répartition des investissements financiers de l'État et des collectivités tant au niveau de la construction que de la gestion.

Avant cela, je ne peux m'empêcher de rappeler l'importance qu'il y a, à trouver de vraies solutions aux conséquences de la spéculation foncière, car bien entendu, le prix du terrain intervient dans le coût global et constitue une contrainte de départ qui participe souvent fortement à la limitation de l'investissement de la phase construction.

Contrairement à l'idée que l'on peut avoir a priori, un bâtiment va avoir un coût de construction bien inférieur à son coût de gestion pendant cinquante ans.

Les études réalisées montrent que l'on peut, en dehors du foncier, proposer trois temps et trois pourcentages par rapport à une base 100 :

- Les études et frais 5 % (2 % pour l'équipe de conception, 3 % pour le bureau de contrôle, les assurances maître d'ouvrage, les frais d'appel d'offres, ...)
- La construction 20 % ;
- L'exploitation et la maintenance pendant 50 ans : 75 %.



Nous devons nous poser la question de savoir quelles seraient les conséquences de la variation de ces trois pourcentages en sachant qu'une partie du coût d'exploitation et de maintenance est dépendant du coût d'ingénierie et de construction.

Depuis des décennies, les coûts de conception et de réalisation sont de plus en plus contraints sans que l'on ait une réflexion sur les conséquences que cela va avoir sur le coût d'exploitation et de maintenance qui représente 75 %, c'est-à-dire les trois quarts du coût global !

Si l'on prend le cas du logement en locatif ou en accession, chaque maître d'ouvrage a de bonnes raisons de limiter de façon drastique les deux premiers termes de la dépense (études d'ingénierie et coût de construction).

Quelles en sont les raisons ? À peu près les mêmes, bien que l'on pourrait penser qu'elles soient a priori différentes, car le maître d'ouvrage social gère son patrimoine durant toute la durée de sa vie,

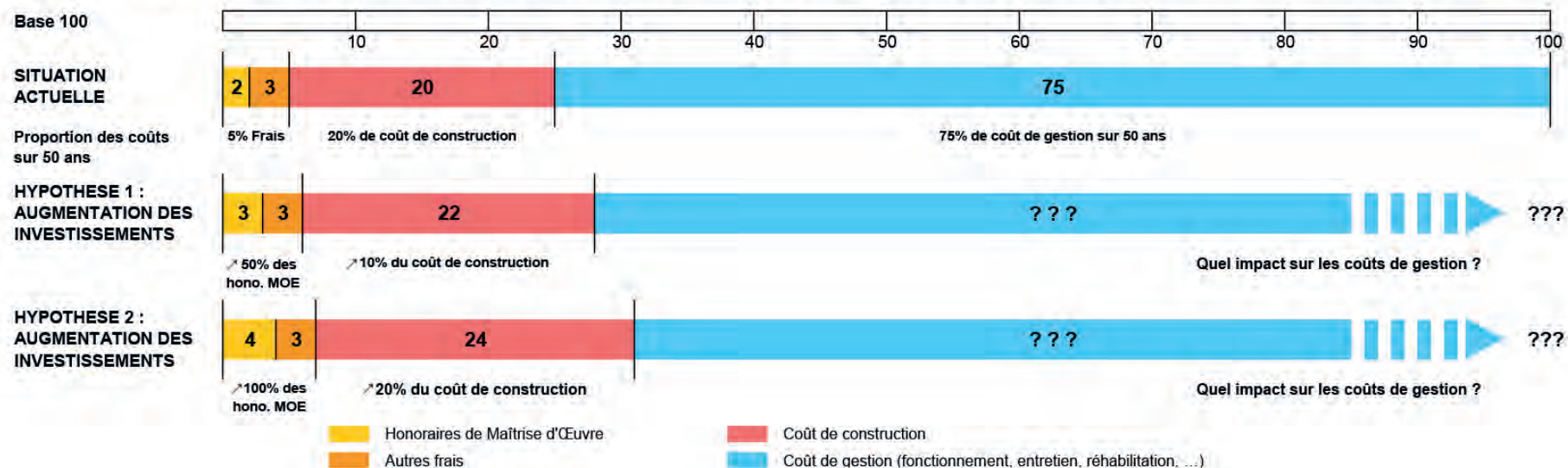
alors que le maître d'ouvrage privé vend et n'assume donc pas les coûts de gestion, en dehors de ses responsabilités liées aux durées des assurances biennales et décennales.

Les raisons de cette situation, en dehors du fait que chacun se situe dans la recherche de moindre coût de chacune des phases, c'est que le promoteur social est tenu à des loyers plafonnés avec des coûts fonciers sans cesse croissants, et que le promoteur privé supporte les mêmes coûts fonciers et doit vendre à des coûts inférieurs à certaines barrières psychologiques (99 000 € pour ne pas être au-dessus de 100 000 €) alors que quelques % supplémentaires investis sur les deux premières phases pourraient conduire à des économies très importantes sur le coût d'entretien pendant cinquante ans et donc sur le coût global.

Pour être concret, je propose deux hypothèses de variation.

Voici la première : on augmente la part des études de l'équipe de conception qui est évaluée à 2 % du coût global. Une première

RÉFLEXION SUR L'IMPACT DES INVESTISSEMENTS (ÉTUDES ET CONSTRUCTION) SUR LES COÛTS DE GESTION D'UN BÂTIMENT RAISONNER EN COÛT GLOBAL



remarque : le montant des honoraires s'est effondré depuis quelques années, avec la disparition des barèmes et notamment celui de la MIQCP.

La délocalisation des études pratiquées par quelques-uns de nos confrères vers des pays où les salaires sont dix fois moins élevés que les nôtres (Inde, Corée du Sud, Chine, Vietnam, Cambodge) en est partiellement la cause. Aujourd'hui, la part des honoraires dans le coût global ne représente plus 2 % mais plutôt 1,5%, voire 1 %. Cela est évidemment dommageable et aggrave la situation professionnelle des ateliers qui, comme le nôtre, sont entièrement basés en France, mais aussi la qualité et la pérennité des bâtiments construits.

Pour la simplicité du raisonnement, restons sur les 2 % d'il y a quelques années en espérant que nous allons y revenir. Quelles conséquences sur les 75 % d'exploitation et de maintenance auraient une augmentation des honoraires en les faisant passer de 2 à 3 % ? Cela ne représente que 1 % du coût global, mais une augmentation du montant des honoraires de 50 % !

Cette hypothèse ne peut évidemment se construire sur la « bonne mine » des représentants de l'équipe de maîtrise d'œuvre, mais sur un cahier des charges très précis, notamment dans le but de travailler sur l'objectif de réduction du coût global à tous les niveaux de la chaîne de conception, mutabilité, économie d'énergie, choix des matériaux, durabilité et protection des façades, etc.

Dans cette même hypothèse, on peut évidemment se poser la même question au niveau du coût des travaux. Que produirait une augmentation du coût de travaux de 20 % à 22 %, ou de 20 % à 24 % du coût global ? Cela représente une augmentation de 10 à 25 % du coût de construction, mais seulement de 2 à 5 % dans le coût global. Dans les deux hypothèses d'augmentation des honoraires ou du coût de travaux, les études existantes montrent dans tous les cas, que le bilan global du coût en serait amélioré !

Il faut absolument que des expérimentations encadrées par des organismes officiels tels que le Plan d'Urbanisme Construction Architecture (PUCA) soient mises en place afin de progresser dans

le sens d'un objectif de connaissance et de contrôle du coût global.

On peut aussi aborder cette même question sous un autre angle, qui est celui des montages financiers des opérations de construction au niveau des organismes publics qui gèrent l'ensemble de la chaîne construction et gestion. Il faut certainement changer les habitudes, décloisonner les deux phases de construction puis de gestion, tant au niveau des montages financiers initiaux correspondant aux deux premières phases conception - construction que de la phase exploitation - maintenance.

L'association de ces dernières à la phase de conception se fait très souvent dans les opérations de réhabilitation mais les services de conception et exploitation restent souvent trop séparés lors des opérations de construction.

Cela est évidemment encore plus vrai en accession où la gestion du maître d'ouvrage est limitée au parfait achèvement puis aux responsabilités biennales et décennales.

L'innovation, quelle qu'elle soit, nécessite la rupture avec ce que l'on a l'habitude de faire pour aller vers de nouvelles organisations qui permettent de réaliser l'objectif que l'on poursuit.

Il faut enfin envisager d'intégrer des éléments plus détachés des contingences matérielles. Ce sont, par exemple, « l'impact politique et fiscal sur un territoire, les facilités de financement, la qualité d'usage, l'activité des occupants¹ » qui conduiront à définir le coût global étendu, dénomination de la norme gouvernementale ISO 15 686 - 5.

On peut, dans le cadre du coût global élargi, s'interroger aussi sur l'adéquation entre les logements produits et les besoins des familles d'aujourd'hui. On devrait enfin s'interroger sur la gestion du handicap, en mesurant ce que cela coûte, conduit à produire comme typologie de logement par rapport à la qualité de service proposée aux personnes à mobilité réduite. On ne peut enfin ignorer l'évolution des technologies, avec notamment le développement de

1. Association Qualitel pour la qualité du logement. «Le coût global de la construction» .

la domotique. Il faut, bien sûr, qu'elle soit au service de l'habitant et n'installe pas un rapport de dépendance de l'homme à la machine.

Il y a donc un champ très ouvert de réflexions qui doivent non seulement permettre d'avancer vers une mise en pratique du coût global dans l'objectif économique, mais aussi en même temps, permettre un regard analytique et si nécessaire, critique sur le contenu de ce que nous produisons en terme de satisfaction attendue par les générations actuelles et futures d'individus ou de familles.

En complément des premières réflexions sur la répartition et le découpage des investissements, les caractéristiques des logements, la présence accrue de la domotique, nous devons réfléchir à ce que nous aurions pu ou dû faire complémentirement dans les PRU pour le NPNRU :

- Travailler sur la qualité, la continuité et la juste rémunération des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine (chapitre 5-1.). Il faut simplement rappeler que cette question est essentielle, par rapport à la répartition et l'efficacité des investissements très importants qui vont être consacrés à ces projets.
- Améliorer la qualité et le contenu des programmes qui doivent non seulement permettre d'améliorer les conditions d'habitat, mais aussi de faire en sorte qu'ils s'inscrivent dans l'objectif et l'installation d'une cohérence urbaine à l'échelle de la ville.
- Promouvoir la qualité de conception de chacune des opérations. On ne peut prétendre s'inscrire dans des procédures de PPP ou conception-réalisation et parler sérieusement de coût global. Je rappelle, par exemple, que le principe de location des PPP consiste à faire payer les opérations aux générations futures à travers le système de location. En ce qui concerne la conception-réalisation mais aussi les PPP, c'est l'indépendance de la maîtrise d'œuvre et donc de la conception qui est en jeu (chapitre 5-7.).

- Porter une attention particulière aux projets de construction ou d'espaces publics à toutes leurs phases de développement. Cela concerne, bien sûr, toute la chaîne de fabrication, choix des sites, programmation, conception, réalisation, gestion. Sur ces questions, les progrès à faire sont immenses, car tout se dégrade jusqu'à parfois même perdre le bon sens et l'entendement. Je ne peux rentrer dans le détail mais j'ai donné dans le présent document quelques exemples. Voir le chapitre 5-2. sur la qualité des bâtiments en construction neuve et réhabilitation, ainsi que la qualité des espaces résidentiels et les espaces publics.

Pour clore ce chapitre, je rappelle que le coût global doit être mesuré dans toute la chaîne de décision, conception, réalisation, gestion et déconstruction d'un bâtiment. Cela devrait conduire à des évolutions importantes, y compris sur les questions du foncier, du financement, des aides publiques. Ce ne sera pas simple, mais c'est indispensable si l'on veut sérieusement s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Enfin la démarche de coût global ne peut et ne doit pas se faire au détriment des habitants (coût social du projet). La dimension humaine doit toujours être un critère prioritaire. Il est important de rappeler cela, car les outils de travail dont nous disposons peuvent facilement nous conduire vers des solutions qui oublient la finalité d'habitabilité et de confort des futurs occupants. Les questions que l'on commence à se poser sur les conséquences de l'étanchéité des logements par rapport à la santé des occupants, en sont une des illustrations.

Il faut donc travailler dans l'objectif du coût global mais sans dogmatisme. Le développement durable constitue un enjeu essentiel de l'avenir de la planète et cela prend un sens particulier avec la conférence de Paris de cette fin d'année 2015.

Vers la prise en compte du coût global

Le premier programme a montré la difficulté à prendre en compte le coût global dans les différentes phases du projet : analyse complète pour étayer les choix d'intervention sur les bâtiments, anticipation des coûts de gestion des constructions et aménagement, etc.

Différents guides et outils ont été élaborés pour aider à appréhender le coût global, à noter en particulier un outil permettant aux maîtres d'ouvrage d'effectuer gratuitement, en avant projet de construction, des analyses en coût global : <http://www.coutglobal.developpement-durable.gouv.fr/>.

La construction de bâtiments de plus en plus performants sur le volet thermique reporte le débat sur l'énergie grise, à savoir l'énergie nécessaire à la construction d'un bâtiment : les logements étant de moins en moins énergivores, il faut de plus en plus d'années d'exploitation pour compenser l'énergie grise dépensée pour la construction, à mettre en relation avec la durée de vie du bâtiment. Il conviendrait donc de s'intéresser de plus près à la valeur carbone d'un bâtiment, élément à prendre en compte dans le coût global.

5-7. La dévolution des marchés d'entreprises

Traditionnellement, les marchés d'entreprises étaient dévolus par appel d'offres en lots séparés, à partir d'un projet défini par une équipe de maîtrise d'œuvre.

Il y a quelques décennies sont apparues les appels d'offres en entreprise générale, dans lesquels une entreprise mandataire (en général de gros œuvre) s'engage sur l'ensemble des lots avec des sous-traitances sur les lots dont il ne prend pas la charge. Dans ce cas, l'appel d'offres se fait également sur un projet défini par une équipe de maîtrise d'œuvre.

Cette solution a l'avantage de décharger la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage en cas de faillite d'une entreprise de corps d'état secondaire en cours de chantier. Son remplacement, les incidences financières et de délais sont à la charge de l'entreprise générale. Elle a, par contre, l'inconvénient d'une pression énorme sur coûts

et marges des entreprises sous-traitantes de la part de l'entreprise générale. Dans ce même principe, on a une variante qui se développe sous forme de macro-lots. On n'a pas une entreprise générale, mais quelques regroupements de lots (trois ou quatre) avec pour chacun d'eux un mandataire.

Plus récemment, depuis une ou deux décennies, se sont développés les marchés en conception-réalisation. C'était à l'origine, comme bien souvent, une procédure d'urgence pour des programmes spécifiques mais qui tend aujourd'hui à se généraliser. À partir d'une mise en concurrence de concours, une équipe est constituée d'une entreprise générale et d'une équipe de concepteurs. L'entreprise générale est mandataire commun de l'équipe.

Dans cette solution, il existe un rapport de force entre l'entreprise générale mandataire de l'ensemble de l'équipe et l'architecte, en général mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre. L'appel d'offres se fait dans le temps du concours, puisque l'on rend un projet et son prix. Au départ, le rendu se faisait sur un projet défini au niveau Avant Projet Définitif, aujourd'hui cela se fait souvent au niveau Avant Projet Sommaire.

Deux remarques sur cette procédure :

1. Le projet est, trop souvent, pas assez défini au moment de la signature des marchés au terme du concours, ce qui conduit à des contestations financières et des surcoûts souvent importants au moment de sa mise au point définitive et du chantier.
2. Il y a aussi, bien sûr, le risque d'entente puisque les concurrents sont limités à deux, trois ou quatre. Nous ne sommes évidemment plus du tout dans le cas d'un appel d'offres ouvert. A Hautmont, l'une des deux entreprises admises à concourir a décidé de ne pas rendre son projet la veille au soir de la date de rendu alors que tout le travail de conception et de chiffrage était terminé, et emballé ! Les architectes qui avaient réalisé un travail considérable ne pouvaient prétendre à la rémunération de l'entreprise non retenue, puisque leur mandataire n'avait pas rendu sa proposition. On voit à quel point dans ces marchés les

concepteurs deviennent otages du comportement des grandes entreprises. La mobilisation du préfet, du DDTM et de l'architecte conseil a permis, dans ce cas précis, que les 400 000 € HT alloués aux concepteurs de l'équipe non lauréate leur soit malgré tout versé six mois plus tard. L'entreprise unique qui a rendu son projet se situait 30 % au-dessus du budget du maître d'ouvrage !

Depuis une décennie environ, il y a enfin les Partenariats Publics Privés, dans lesquels le groupement comprend non seulement les concepteurs, les constructeurs, mais aussi les financeurs. Dans ce cas, le maître d'ouvrage loue une prestation complète comprenant la conception, la construction, mais aussi, parfois, la gestion. C'est le cas bien souvent des hôpitaux ou des prisons. Pour ces dernières, la gestion va très loin, puisqu'elle peut comprendre l'entretien des bâtiments, mais aussi la nourriture, la blanchisserie, la réinsertion des prisonniers.

Ces nouveaux modes de dévolution des marchés nous entraînent doucement mais sûrement vers une privatisation de la ville.

Les collectivités n'ont plus les moyens de développer des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) publiques. C'est le privé (groupes du BTP et entreprises commerciales) qui conçoit, construit, gère et réglemente avec pour conséquence la privatisation et le contrôle de l'espace public.

Quels impacts sur le « vivre ensemble » et l'expression démocratique de l'espace public car une gestion privée se préoccupe des intérêts particuliers (commerçants, les coûts d'entretien, ...) ? On en voit déjà les conséquences dans certains pays tels que l'Angleterre (Birmingham, Londres ...) mais aussi d'autres pays du Nord, et maintenant certaines de nos grandes villes françaises.

Dans les systèmes PPP, nous sommes aux antipodes du développement durable et du coût global puisque les investissements seront payés par les générations futures sous forme de location pendant des décennies et avec un coût global très important !

Il devient objectivement difficile de procéder par appel d'offres ouverts, car depuis des décennies, les grands groupes du bâtiment ont peu à peu racheté toutes les entreprises indépendantes d'origine familiale de gros œuvre et il est aujourd'hui souvent impossible d'obtenir des candidats pour des marchés même importants. C'était le cas à Hautmont avec un projet de 29 sites distincts.

Demain, les chantiers vont se robotiser de plus en plus. On construira, une partie des bâtiments comme on le fait aujourd'hui pour les voitures, en usine avec assemblage sur site. Les logiciels de conception et de réalisation coûteront une fortune et ne seront plus accessibles aux ateliers d'architecture. Les concepteurs seront alors complètement dépendants d'une technique et d'outils qui appartiendront aux grands groupes. On devra alors s'interroger sur le maintien de la loi de 1973 déclarant l'architecture d'intérêt public.

L'évolution des techniques est un progrès si dans le même temps on s'assure de la place faite à l'homme. La privatisation de la ville est toute autre, car elle me semble difficilement conciliable avec une expression démocratique de la société.

La concentration des capacités à construire et de puissances financières parfois équivalentes ou supérieures aux États doit nous interroger. L'ouverture majoritaire des sociétés d'architectes aux capitaux de sociétés privées, inscrite dans la loi Macron a finalement été retirée au dernier moment, mais les intérêts que cela sous-tend reviendront et il faut rester vigilants car cela permettrait aux grands groupes d'investir et de fidéliser les ateliers d'architecture qui leurs conviendront.

Pour conclure, on doit s'interroger sur l'avenir du mode de dévolution des marchés. Il y a un risque que dans quelques années ce ne soit plus une question car tout sera géré à travers le lobbying des grands groupes aux différentes échelles, à partir de concessions de morceaux de villes englobant non seulement la conception, la construction, la gestion, mais peut-être aussi la réglementation (comme c'est déjà le cas dans certaines villes européennes). Espérons que je me trompe...



Ilots lanières à Roubaix - 2002

6 - CONCLUSION

Le début du XXI^{ème} siècle correspond au démarrage d'un immense chantier de reconstruction de la ville sur elle-même. Dans cette aventure urbaine et humaine, les projets ANRU ont amorcé une transformation importante de nombreux quartiers de logements sociaux entre 2003 et 2015.

Le présent travail de bilan et de mémoire a été réalisé avec une liberté d'expression totale de la parole de l'architecte-conseil que je suis et avec l'appui actif du directeur et du SAVRU de la DDTM.

Il est certes incomplet, compte tenu du temps et des moyens impartis, mais constitue un témoignage de la période ANRU pendant treize ans et sur les trente-sept projets répartis sur le département.

Comme je l'ai dit en introduction, il doit permettre de corriger les défauts ou erreurs sur les projets NPNRU à venir.

Il doit aussi servir à organiser la mémoire pour les générations à venir qui, dans quelques décennies, devront à nouveau intervenir sur les sites aujourd'hui modifiés, car la ville est un chantier sans cesse renouvelé.

J'ai, dans ce document, insisté sur ce qui me semble le plus important et qu'il faut, de mon point de vue, intégrer dans les projets NPNRU.

Je propose de rappeler dix objectifs :

1. Essayer d'obtenir l'engagement constant des élus en général et du maire en particulier, pour fixer et tenir les objectifs fondateurs des projets.
2. Travailler sur des quartiers vivants, impose de considérer les habitants comme des acteurs du projet.
3. Faire en sorte que chaque quartier soit mis en valeur sur son périmètre, mais aussi en cohérence spatiale et fonctionnelle avec l'ensemble des autres quartiers de la ville.

4. Prendre en compte la dimension patrimoniale des sites comme éléments de programme important : géographie, histoire, éléments construits, dimension humaine.

5. Œuvrer à l'installation de la triple diversité, sociale, fonctionnelle et formelle, dans les limites des possibilités locales.

6. S'inscrire dans une démarche de coût global. Cela est indispensable si l'on veut intégrer une démarche de développement durable.

7. Prendre en compte la temporalité des projets urbains, 10 à 20 ans. Cela nécessite beaucoup de rigueur pour tenir les « fondamentaux » du projet et beaucoup de souplesse pour s'adapter à l'évolution des besoins pendant les phases de réalisation.

8. Choisir la bonne équipe de maîtrise d'œuvre au terme de la mise en concurrence par dialogue compétitif, en considérant aussi sa capacité et son envie de travailler avec la dimension humaine du quartier. La rémunérer au juste niveau.

9. Proposer des logements neufs ou réhabilités qui répondent à la sociologie actuelle des familles.

10. Alléger la somme des règles et retrouver le bon sens.

NB : j'écris parallèlement un ouvrage de transmission sur mon activité professionnelle. Des chapitres, thèmes ou idées sont évidemment similaires lorsque j'ai abordé des questions générales. Ce sont les projets urbains, la question de la déconstruction, la réhabilitation, les constructions neuves ou les espaces publics, etc. Ces documents sont donc partiellement superposés. Cela m'a permis d'aboutir dans ce document des chapitres de façon plus précise que je n'aurais pu faire dans le seul temps imparti dans le cadre de mes missions d'architecte conseil de l'État.

7 - REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier toutes celles et ceux qui ont participé à mon travail d'architecte-conseil de l'État dans le département du Nord entre 2003 et 2015.

Je veux commencer par mes contacts quotidiens tenant le rôle de correspondants : Dorothee Delahaye, Cyril Pouvesle, Sidonie Kohler, Marie Dubreux, mais aussi Hélène Solves qui a assuré plusieurs intérim. Leur engagement professionnel, leurs capacités d'organisation et leur compétence m'ont permis d'aborder, dans les meilleures conditions, les innombrables dossiers sur lesquels nous avons travaillé en plus de trente-sept projets ANRU. J'associe aussi tous les chargés de mission du SAVRU, du Service Construction et du Service Habitat avec lesquels j'ai eu l'occasion de travailler sur des dossiers particuliers.

Je remercie les personnes des Délégations Territoriales qui ont participé au développement des projets ANRU sur leur territoire et plus particulièrement Jean-Jacques Aubry à Douai et Gérard Mathieu et Alain Pomportès à Avesnes-Sur-Helpe.

Je remercie Bernard Hourdel, chef de service SAVRU et Hélène Solves, chef adjointe pour leur engagement et leur compétence dans l'ensemble de leurs missions et plus particulièrement celles que nous avons partagées sur les projets ANRU puis de préparation des projets du NPNRU.

Je remercie les deux directeurs avec qui j'ai travaillé au cours de mon activité dans le département du Nord.

Thierry Ménager par son engagement personnel sur les projets ANRU, au moment de leur démarrage. J'ai été sensible au soutien qu'il m'a apporté au cours des moments parfois difficiles, menés sur la recherche de cohérence sur certains projets.

Et depuis presque dix ans Philippe Lalart, directeur de la DDE, puis de la DDTM. Sa conscience aiguë de l'importance de la mission d'architecte et de paysagiste conseil de l'État a été précieuse et

déterminante sur le développement des projets que nous avons suivis avec l'aide du SAVRU.

Pour illustrer cela, je citerai trois points :

1. Son appui constant sur les dossiers difficiles tels que les projets de Grande-Synthe ou de Hautmont ;
2. Sa démarche volontaire pour l'obtention d'un deuxième architecte conseil de l'État en 2008 ;
3. Son adhésion immédiate à ma proposition de réaliser un travail de mémoire sur les projets ANRU du département et sa démarche précieuse et efficace auprès du ministère qui m'a permis de prolonger de trois ans et de terminer mon activité d'architecte conseil de l'État dans le département du Nord.

Je remercie enfin Elisabeth Mortamais, paysagiste-conseil et Alain Gignoux, architecte-conseil.

Elisabeth Mortamais m'a accompagné de 2003 à 2009 et sa double formation paysagiste et architecte a été précieuse pour faire face à l'importance quantitative et qualitative des projets ANRU.

Alain Gignoux, architecte-conseil dans le département du Nord depuis 2008. Nous sommes très différents mais de ces différences nous avons fait des forces et cela nous a permis de porter plus loin et mieux nos missions partagées ou individuelles. Bonne continuation à lui et à celle ou celui qui viendra me remplacer pour aborder les NPNRU qui se préparent sur le département.

Merci encore à toutes et tous. Bon vent professionnel et belle vie !

NB : En plus de l'aide constante et précieuse apportée par Marie Dubreux sur le présent document, Marie Leroy, Lucie Thépenier (stagiaires) et Frédéric Applincourt (DDTM) ont participé à la rédaction des fiches détaillées sur 5 projets ANRU.

8 - ANNEXES

8.1- Les premières impressions

Mon engagement professionnel dans des projets équivalents à ceux de l'ANRU depuis les années 80 me permet des « premières réactions » et « impressions générales » sur les trois premiers mois, naturellement prolongées par les rapports annuels successifs de mon activité sur le département 2003-2015¹.

Dans ces documents, on retrouve toutes les interrogations qui sont développées dans cette étude. On peut citer la nécessité de l'engagement des élus au plus haut niveau, les différentes échelles d'appréhension et de proposition, la nécessité d'équipes de maîtrise d'œuvre compétentes et rémunérées au bon niveau, la nécessité du temps de projet, la question de la démolition, l'information et participation des habitants, la diversité urbaine, la dévolution des marchés d'entreprise, la nécessité de la présence des équipes de maîtrise d'œuvre pendant toute la phase de réalisation, ...

Autant de questions qui sont abordées dans ce document de mémoire et notamment à travers les thèmes transversaux que l'on retrouve avec plus ou moins d'importance dans tous les projets qui se sont développés sur le département du Nord.

Ces documents écrits au fil du temps me semblent importants car, comme un journal, ils reflètent les questions, interrogations, colères ou satisfactions, vécues au fil des treize années de travail engagé sur cette question fondamentale de transformation des quartiers sociaux dans le cadre de l'ANRU. Ils sont retranscrits tels qu'ils ont été écrits, sans modification.

Janvier 2003

Le renouvellement urbain constitue un enjeu essentiel pour la mise en cohérence des différentes parties de nos villes et particulièrement pour les quartiers de logements sociaux en difficulté. Ils ne sont souvent plus périphériques comme cela était le cas au moment de

1. Des extraits des rapports annuels 2004-2013 sont repris en annexe

leur construction. Cette mutation ne peut être menée à bien que si quelques conditions sont réunies : volonté politique et administrative affirmée par la constitution de groupes techniques et de pilotage, le recrutement de chef de projet, la communication des décisions prises à chacune des étapes auprès des habitants directement concernés en particulier et de la population de la ville en général.

Acceptation du fait que les projets de renouvellement urbain nécessitent un temps supérieur à tout mandat électif ou administratif. Cela n'empêche pas de considérer les étapes politiques et notamment les échéances municipales.

Cet objectif de développement dans la durée doit permettre d'installer a priori la bonne démarche politique-administrative, mais aussi de réflexions. La succession des études, mal définies ou incomplètes sont plus longues, plus coûteuses et évidemment moins valorisantes pour la définition d'objectifs qui doivent être arrêtés pour de longues années.

De ce point de vue, la procédure du marché de définition est bonne car elle permet notamment dans la partie du travail commun des équipes, d'informer et de faire évoluer le point de vue des élus, mais son lancement nécessite d'être attentif sur les objectifs du cahier des charges, les compétences demandées aux équipes, les délais de réalisation et les documents devant être rendus. Tout cela doit être en cohérence avec la rémunération proposée. Les suites proposées pour l'équipe retenue doivent également être très claires, ce qui est aujourd'hui rarement le cas. Par ailleurs, les outils juridiques de suivi de maîtrise d'œuvre ne sont aujourd'hui pas adaptés.

Comment renouveler sans consultation truquée une AMO d'urbaniste ou une MOUS au-delà de 3 années (contrat d'une année renouvelé 2 fois) ?

Pour être tenus dans le temps, les objectifs retenus doivent être clairs, forts et limités en nombre. Tout ce qui n'est pas essentiel doit pouvoir s'adapter aux opportunités qui peuvent apparaître dans 1, 2, 5 ou 10 ans. La structure physique du projet et notamment les

espaces publics, doivent être inscrits et lisibles au plus vite sur le site. Afin d'illustrer les évolutions proposées, l'utilisation d'outils spécifiques me semble très souhaitable. Plus que la représentation infographique, l'utilisation de maquettes puzzle permettant de visualiser concrètement les différentes étapes de transformation physique du projet constitue souvent un outil pédagogique très efficace.

Sauf cas particulier (dégradation de structure, obsolescence grave des logements), on ne démolit pas pour démolir, mais par rapport à des objectifs de dédensification, de maillage, de lisibilité, de raccords entre les quartiers périphériques et le centre ville, ...

Sur les patrimoines les plus anciens (Habitations à Bon Marché), on ne peut démolir sans se poser la question des conséquences sociales, importance de proximité d'unités familiales, solidarité de familles en situation de précarité que l'on risque de disperser et avec des conséquences financières quand on passe d'un loyer de 100 € à un loyer de 300€ par mois, qui paie et quels sont les risques que l'on peut faire supporter à des familles en situation déjà difficile.

Février 2003

Les impressions générales développées dans le compte-rendu du mois de janvier sur les sites GPV se confirment et s'affinent.

Elles se confirment sur l'importance du pourcentage très important des logements sociaux, la parcellisation des espaces concernés, l'absence de lisibilité et de hiérarchie des trames viaires, le non traitement et le manque d'entretien des espaces publics, le déficit d'études sur beaucoup de projets, la faiblesse des organisations politico-administratives des GPV, l'absence d'affichage financier et de phasage, ...

Il y a bien sûr des exceptions sur certains de ces points, mais la tendance est là et sur les faiblesses de la situation présente il faut le savoir, se le dire, pour ensuite tenter de mettre en place les correctifs nécessaires, car bien sûr, un projet de renouvellement urbain ne peut

se limiter à l'enthousiasme éphémère d'une décision de démolition.

Elle est enthousiasmante car cette aventure urbaine et humaine doit permettre de sortir de la réalisation d'opérations trop souvent développées par juxtaposition et collages successifs avec des programmes mono-fonctionnels. Il s'agit au contraire de démolir si nécessaire pour désenclaver, construire, diversifier, amener de la mixité et s'installer autant que possible dans une démarche de développement durable,...

Cela nécessite évidemment de réfléchir avant d'agir, de développer une culture de projet et d'organiser à tous niveaux la transversalité, de tenir les intentions fondamentales d'un projet dans la durée, ... et de s'assurer que chacune des actions développées s'inscrivent dans une démarche de cohérence globale.

Cela est également difficile, compte tenu du temps nécessaire à la mise en œuvre des projets. Dans ce sens, la stratégie de projet construite sur quelques éléments structurants est essentielle. Dans ce cadre, la composition de l'espace public est un élément très important.

Après des années de résistances qui n'avaient pas toujours raison d'être, la démolition des logements est brutalement passée du tabou de l'interdit à une banalisation qui ne peut évidemment se satisfaire par elle-même. Le charme et l'intérêt de nos centres anciens sont pour partie issus de la présence de strates successives de l'histoire des villes. Entre la conservation à tout prix et la démolition totale, il y a bien souvent le lieu du projet. Cette décision de démolir n'a de sens que si elle s'appuie sur une analyse, un diagnostic et un projet, validés par les instances politiques et concertés avec les habitants concernés (ce qui ne me semble a priori n'être ni le cas pour le quartier des Épinettes à Maubeuge, ni à Mons sur le centre-ville, ni à Grande-Synthe pour le quartier de Courghain, ...).

Pour les habitants, la démolition est un traumatisme important, qui gomme en un instant le lieu de vie de familles souvent en situation sociale difficile et qui dans le cas des régions minières sont nées là

et ont succédé dans ces mêmes endroits à plusieurs générations de leur famille. Il faut savoir s'adapter à la réalité sociale de grande précarité qui touche cette région de notre pays. La présence importante de « magasins sociaux » ou « des restos du cœur » est là pour nous le rappeler. La situation particulière de ces familles doit conduire à rechercher des solutions adaptées, qui ne peuvent être seulement financières. La cohésion sociale qui existe souvent entre les générations, peut être beaucoup plus importante et moins dérisoire que l'installation d'un système de chauffage électrique que les habitants ne sauront pas gérer.

Il faut travailler sur le montage des opérations, sur leur conduite politique et administrative, sur le cahier des charges des consultations des équipes de maîtrise d'œuvre, sur les qualités des équipes appelées à concourir, sur les options fondamentales de chaque projet, sur la présence de planning de réalisation et de coût globaux d'opérations accompagnées de leur plan de financement.

L'inscription à l'ANRU ne peut être considérée que comme une simple « pompe à fric ». Nous nous situons dans un objectif de recomposition de la ville sur elle-même qui mérite d'autres objectifs qu'une application de nouveaux poncifs limités tels que la démolition ou la résidentialisation.

Cela veut dire que notre travail doit être d'abord pédagogique et je souhaite le plus souvent possible être en contact avec les équipes de la DDE chargées des projets dans les directions territoriales et bien sûr les élus qui doivent être les véritables porteurs des opérations qui se développent sur leur commune. Ces projets importants doivent également constituer le support d'expositions et d'information auprès des habitants en général et des scolaires en particulier.

Je souhaite enfin dire que le conseil que la paysagiste et moi-même pouvons apporter, n'a de sens et ne pourra s'installer dans la durée que si elle et moi, trouvons un intérêt constant dans ce travail difficile. Cela veut dire que nous devons non seulement donner, mais aussi

recevoir. Les réunions auxquelles nous participons doivent être préparées avec le recul nécessaire et la pédagogie qui doit permettre de rester sur l'essentiel même si cela est difficile car chacun de nous est dans sa vie professionnelle sans cesse happé par un quotidien qui trop souvent masque les vrais enjeux.

Mars 2003

Les impressions des deux mois précédents se confirment et de plus, tous les porteurs politiques de projets urbains situés en GPV sont focalisés sur l'objectif « DU GUICHET UNIQUE » ! Peu importe le dossier et son contenu, pourvu que l'on soit présent. C'est peut-être une condition économique nécessaire, mais sûrement pas suffisante pour la qualité et la cohérence des projets.

Les moyens financiers n'ont de sens que dans la mesure où l'on a préalablement fixé une ambition, une stratégie, un phasage ... avec l'objectif de corriger les dysfonctionnements et de développer à terme une cohérence urbaine sur quelques points essentiels. Sur les quelques dossiers que j'ai pu observer, on en est malheureusement très loin puisque bien souvent on commence par décider de démolir sans véritable analyse préalable sérieuse et ensuite on verra, ou pire on y va, par morceaux juxtaposés sans intentions globales ...

Au secours ! J'en suis à me demander si il ne faut pas souhaiter une réduction drastique de toute cette manne financière attendue, afin d'éviter de prochaines « catastrophes urbanitaires ».

On peut évidemment se dire que dans cette affaire, il s'agit de prendre rang et que le travail doit parallèlement pouvoir continuer à se faire, mais il faut que cela soit clair pour les décideurs quels qu'ils soient. (...).

Il y a par ailleurs une attention à porter au contenu du cahier des charges des appels de candidatures, ainsi qu'une présence active et des prises de position sur la qualité des dossiers aux séances de sélection pour essayer de faire en sorte que les équipes d'études et de maîtrise d'œuvre soient les meilleures possibles. Les dossiers

parcours interrogent et justifient cette réflexion.

Je vais me répéter, mais le renouvellement urbain demande une volonté, des compétences, des objectifs, la gestion d'une cohérence des actions, ... et ce n'est que si l'ensemble de ces éléments sont réunis que les moyens économiques auront un sens. L'absence trop répandue de culture urbaine, de capitalisation de mémoire du développement de la ville, de vision globale se déclinant à travers les différentes échelles, de définition de territoires de projets, ... ne vont malheureusement pas dans ce sens et justifient l'inquiétude que j'essaie de transmettre sur ce que je vois et entends».



Quartier Dutemple à Valenciennes

8-2. Les extraits de mes rapports d'activités annuels¹

Rapport annuel 2005

« La première difficulté est de constater que, pour certains maires et certains organismes HLM, l'ANRU représente une machine à démolir sans discernement. C'est vrai par exemple à Grande Synthe où chaque opération consiste à faire table rase sur les quartiers concernés. Après le quartier du Courghain, où il est encore possible de remettre en cause la démolition des immeubles de Jean Renaudie sans remettre en cause l'essentiel du projet, il est prévu de démolir totalement les quartiers d'Europe Nord (îlots des peintres) et de Meulhenof, alors que les transformations nécessaires pourraient se réaliser avec certes de la démolition reconstruction, mais aussi avec de la réhabilitation.

Le fait que, sur plusieurs projets, les avis du sous-préfet à la ville représentant de l'ANRU, appuyé par le rapport de la DDE alimenté par le travail de l'architecte conseil n'ait pas été pris en compte au niveau de l'ANRU, est pour le moins déstabilisant. Cela participe à décrédibiliser les acteurs départementaux, par rapport à l'ensemble des élus.

Il serait par ailleurs utile d'établir des règles de travail avec les experts ANRU. Si leur intervention ponctuelle se fait sans contact avec les représentants départementaux et si l'on n'a pas connaissance de leur prise de position, on aura simplement réussi à rajouter une couche d'opacité, voire de confusion, sur les quartiers concernés.

Les points positifs concernent les actions que nous développons depuis un an et qui commencent à porter leurs fruits. Elles se développent sur deux éléments principaux :

Les « phases amont » concernant le contenu des cahiers des charges des études à lancer, une présence active pour s'assurer que des équipes compétentes s'inscrivent et notre participation au choix de la ou des équipes sélectionnées.

¹ Rapports retranscrits sans modification, tels qu'ils ont été écrits.

Un bon cahier des charges et une bonne équipe constituent les garanties nécessaires à un bon déroulement des études.

Les « phases aval » de mise en œuvre des projets concernent de plus en plus de quartiers aujourd'hui validés par l'ANRU. Les objectifs poursuivis concernent à la fois la qualité et le contenu des missions proposées aux objectifs de stratégie urbaine. L'installation d'une équipe compétente et motivée dans la durée est une condition nécessaire au développement de projets qui doivent se développer sur des temps très longs ».

Rapport annuel 2006

« Avant de parler plus précisément de l'avancement des dossiers, il me semble utile de soulever une autre question, affichée très haut et fort par l'ANRU et le Ministère, plus globalement, qui concerne la pleine responsabilité et autonomie des Maires dans le choix des équipes et des projets.

On ne peut que constater ce que cela produit dans des communes où des élus à forte personnalité décident seuls, avec des services administratifs intérieurs ou extérieurs qui ne peuvent, ou ne veulent, sortir du rôle très passif qu'on leur impose.

C'est le cas à Grande-Synthe (quartier du Courghain, quartier des Peintres) ; c'est le cas à Maubeuge (quartier des Épinettes, et tout ce qui se prépare dans le dossier complémentaire) et la liste n'est malheureusement pas close.

Les élus décident certes ; c'est le résultat du jeu démocratique. Mais, dans le cas présent, les services de l'État, du Conseil Régional, du Conseil Général financent.

Quand l'État apporte 30 à 40 % du financement d'un projet, comment admettre qu'il n'ait pas une capacité d'intervention plus forte car il s'agit de savoir ce que l'on va produire sur la durée pour les quartiers concernés.

Dans chacun des cas cités ci-dessus, ce n'est pas, de mon point de vue, le bon projet qui a été retenu ; cela a été dit, écrit, mais la décision des maires a été validée par l'ANRU et il faut maintenant faire avec.

Si la décision appartient à l'élu, et que l'élu s'égare, faut-il accompagner financièrement un projet qui va parfois à contresens des objectifs qu'il faudrait poursuivre ?

La mutation des quartiers habités sera longue et difficile et nécessite que la stratégie urbaine retenue soit absolument construite sur des principes fondateurs ancrés dans l'histoire et la géographie des sites. Le projet pourra et devra se compléter et s'enrichir au fil des années dans son contenu, mais pas sur les quelques orientations qui en font la structure fondatrice ».

Rapport annuel 2008

« Enfin, en ce temps d'action et de réalisation, il faut que nous nous occupions de la mémoire des lieux sur lesquels nous intervenons. Cette mémoire est culturelle et portée par les habitants, souvent déplacés de ces quartiers. En ce sens, le poids de la parole donnée à ces acteurs de la transformation est essentiel et le travail d'information (discussion – concertation) doit permettre que les projets ne soient pas imposés, mais portés par les habitants eux-mêmes. Cette mémoire est aussi celle de l'histoire des projets, pour que, au seuil de nouvelles interventions, les acteurs des transformations à venir soient capables de comprendre ce qui s'est fait et pourquoi. Ce travail, conduit par des missions indépendantes, devrait pouvoir, dans des rapports concis, dire quand et comment se sont prises les décisions qui contiennent les fondements de chacun des projets. Cela éviterait que dans quelques décennies nos successeurs ne se retrouvent devant les difficultés d'absence d'information que nous avons rencontrées sur beaucoup de sites ANRU actuels ».

Rapport annuel 2009

« Pour la majorité des projets, il faut essayer de les faire évoluer positivement. Cela est souvent difficile car les équipes de maîtrise d'œuvre sont souvent défaillantes par faiblesse, voire incapacité, et d'une manière générale très insuffisamment rémunérées. Il est regrettable que la recherche du moins disant soit souvent le seul

critère de choix pour leur recrutement. On dépense dans chacun de ces projets des dizaines ou des centaines de millions d'euros et l'on « mégotte » à rémunérer les équipes, tant au niveau de la conception que du suivi. Je l'ai déjà dit et écrit, mais cela me semble suffisamment important pour continuer à le faire. Ces missions, je le rappelle, doivent non seulement garantir le maintien des fondamentaux du projet dans leur cohérence globale, mais aussi veiller à toutes les dérives par rapport aux objectifs de qualité de chacune des opérations, tant au niveau des éléments construits que des espaces publics. Peut-être arrivera-t-on un jour prochain à être suivi par les élus sur ce point. Pour aller dans le sens d'une juste rémunération, on pourrait, par exemple, indiquer une fourchette de prix (minimal et maximal) dans le cadre de l'appel d'offres des missions concernées.

Enfin pour terminer, il faut rappeler que si l'on veut parler sérieusement de développement durable, l'on doit apprécier les investissements en coût global. Beaucoup le disent et l'écrivent, mais force est de constater que la plus grande inertie se trouve dans les systèmes de financements, d'aides et de règles administratives, même si quelques rares avancées partielles se font jour. Ne peut-on pas arriver à monter au plan départemental « des projets pilotes », tant en réhabilitation qu'en construction neuve, pour des opérations de logements en location ou en accession, afin de prendre la réelle mesure de l'ensemble des adaptations à faire à tous niveaux, pour que demain l'on puisse s'installer dans une mécanique ordinaire de projets répondant aux objectifs de développement durable. Le département du Nord, l'un des plus peuplés de France, devrait être en pointe sur des expérimentations de ce type ».

Rapport annuel 2010

« Je voudrais parler de l'évolution programmée du produit logement. L'accumulation des normes et règles techniques atrophie peu à peu le modèle vieillissant des « cellules » héritées des immeubles de la bourgeoisie du XIX^{ème} siècle. Les logements se sclérosent pendant que la structure des familles évolue fondamentalement avec la dispersion géographique, les décompositions – recompositions, ...

Complémentairement, les objectifs thermiques drastiques actuels et à venir risquent de nous conduire à réaliser des « machines à habiter » qui se feront au détriment de la liberté de comportement de vie des habitants à qui l'on va dicter des principes de gestion quotidienne.

La prochaine RT2012 sera déjà très performante et doit permettre de sérieuses économies sur les charges par rapport à ce qu'elles étaient jusqu'à présent. Inutile donc de jouer les « Zorro » porteurs du logement passif avec le double flux et autres gadgets techniques. Construisons des logements répondant aux besoins et aspirations des familles qui vont les habiter. Ils ont, en général, assez de difficultés et de souffrance ; il est inutile d'en rajouter ».

Rapport annuel 2011

« L'homme au centre de nos projets urbains et architecturaux en 2012 me semble donc un objectif indispensable si l'on veut pouvoir parler avec un minimum de sérieux de développement durable en général et dans les projets urbains en particulier. Aborder, bien sûr, la question du logement dans sa réponse aux attentes de nos concitoyens, en surface, dans sa composition, son articulation avec l'espace public... mais aussi la question foncière et ses dérives spéculatives qui empêchent de positionner le logement social au contact des services de la ville, la question du coût global qui permet de situer les bons investissements au bon moment avec les charges qui en découlent et enfin la question des techniques de réalisation et de gestion qui doivent permettre, certes, de s'inscrire dans des objectifs réglementaires, mais aussi et avant tout de participer à l'amélioration des conditions de vie au quotidien de nos concitoyens. L'exemple de l'isolation thermique, qui n'a malheureusement fort souvent pour finalité que son objectif technique, est catastrophique pour l'image des bâtiments sur lesquels elle s'applique. Dans le département du Nord, beaucoup de bâtiments possèdent une qualité « de peau » et d'image qui est celle de la brique et dont il n'est pas besoin de rappeler les avantages. Les immeubles simples, mais bien dessinés dans leur proportion, reflètent l'histoire de leur conception

et l'échelle manuelle de l'élément naturel qui les construit.

Et voici que, sans vergogne, pour passer du coefficient thermique D au C ou du G au E, on les habille d'un manteau de pacotille. L'installation d'une isolation sur des bâtiments anciens est, bien sûr, nécessaire mais la réalisation ne peut se faire au mépris de l'image et de la pérennité de la façade et en ce sens la démarche ne peut pas être que technique. La prise de conscience existe au niveau des services compétents ; en 2012 il faut s'occuper de tout cela, si l'on veut pouvoir proposer à nos concitoyens, en plus des normes et des aspects quantitatifs, le plaisir d'être et d'habiter dans les logements neufs ou réhabilités ».