

AGENCE D'URBANISME DE
L'AGGLOMERATION GRENOBLOISE

LA RESORPTION DE L'INSALUBRITE
DANS LE QUARTIER TRES CLOITRES A GRENOBLE

**Service des Affaires Economiques
et Internationales (S. A. E. I.).**

contrat n° 71.306
Ministère de l'Equipement
et du Logement
Direction de la Construction (grecoh)
Juillet 1972.

CDAT
1787 A

Sommaire

LA RESORPTION DE L'INSALUBRITE DANS LE QUARTIER TRES CLOITRES A GRENOBLE

	<u>Pages</u>
<u>Introduction</u>	1
<u>1ère partie</u> : Présentation de la Loi Vivien	4
I. Situation de la loi Vivien dans l'évolution des procédures applicables aux quartiers anciens	
1.1. Etat des problèmes	
1.2. Réponse juridique à ces problèmes	
1.2.1. Restructuration globale des quartiers anciens	5
1.2.2. Réhabilitation des logements	9
II. Analyse de la Loi Vivien	11
2.1. Renforcement de la lutte ponctuelle contre l'insalubrité	12
2.2. Action plus efficace de la Collectivité contre l'insalubrité	13
2.2.1. Nouvel article L 42 du Code de la Santé publique	
2.2.2. Expropriations - indemnités - subventions	14
Conclusion	18

2ème partie : Problèmes posés par l'application de la Loi Vivien

<u>Chapitre 1.</u> La notion d'insalubrité de la Loi Vivien	21
I. Les critères d'insalubrité	
A. Les critères	22
B. La définition des critères	24
C. Le regroupement possible des critères	25
II. La cote d'insalubrité	27
A. Méthode de calcul	
B. Influence de la méthode de calcul sur la cote	28
C. La médiocrité n'existe pas	30
III. Méthode objective ou outil tactique	32
A. Les contradictions dans l'énoncé des intentions	
B. de la tactique opérationnelle	33
IV. Les références du jugement	36
V. De l'utilisation de la Loi Vivien	38
<u>Chapitre 2.</u> La copropriété grenobloise et la Loi Vivien	40 à 47
- traite rapidement de la confrontation de la Loi Vivien avec un statut juridique particulièrement complexe qu'est la très ancienne copropriété grenobloise,	
- fait apparaître certains problèmes dans l'application de la Loi Vivien.	

<u>Troisième partie</u> : L'opération Très Cloîtres	48
Introduction : - plan du quartier, échelle 1/2000e limites opérationnelles, îlots d'étude.	
- présentation statistique du quartier d'après l'enquête effectuée par le GETUR	49
. coefficient d'occupation des sols	
. immeubles	
. nombre de logements	
. statut d'occupation	50
. nombre de pièces	
. surface des logements	
. nombre de personnes par logement	51
. montant des loyers	52
. équipements	
. population	53
. quotient familial mensuel	55
I - Problèmes et solutions juridiques de l'opération Très Cloîtres	56
1.1. Objectif de résorption de l'insalubrité	57
1.2. Objectif de restauration des logements	58
1.3. Objectif de maintien sur place des habitants du quartier	66

II. La mise en oeuvre de l'opération Très Cloîtres	71
1. Les enquêtes opérationnelles	71
1.1. leur nature	
1.2. Le déroulement des enquêtes	73
2. Les premiers résultats de l'enquête	75
2.1. Résultats de l'enquête ETEX	76
2.2. Résultats de l'enquête socio-démographique	82
2.3. Analyse des résultats	82
3. La mise en place d'une équipe opérationnelle	
 CONCLUSION	 94.

Le rapport présenté ici n'est pas un rapport de bureau d'études. Il ne répond donc pas de façon globale à un problème posé de façon relativement théorique.

L'insertion de l'Agence d'Urbanisme dans les études et les activités opérationnelles sur Grenoble marquent la nature de ces pages :

- on n'y trouvera pas une étude théorique, mais une suite de réflexions à partir d'une pratique opérationnelle ;
- ce n'est pas non plus un dossier technique, où les propositions sont précises et très opérationnelles, mais l'amorce de solutions qui n'ont pas encore été décidées ni lancées.

Dans une première partie, la loi sur la lutte contre l'habitat insalubre (Loi Vivien) est replacée dans son contexte juridique et administratif, et ses principales dispositions sont analysées.

Dans une deuxième partie est étudiée la mise en application de cette loi à partir de deux thèmes : l'un général, la définition des critères d'insalubrité, l'autre particulier à Grenoble, la copropriété. Ce nouvel outil législatif n'a jusqu'à présent reçu aucune application complexe : le cas du Quartier Très Cloîtres est, de ce point de vue, utile à analyser.

Enfin, après une rapide présentation du quartier Très Cloîtres, sont abordés les problèmes d'une opération concrète de résorption de l'insalubrité : son montage théorique d'abord, associant différentes procédures en fonction des objectifs définis (destructions minima, maintien de la population sur placé), se mise en œuvre, ensuite, où sont proposées des directions opérationnelles précises.

Les analyses faites montrent que les solutions actuelles n'ont pas été élaborées pour ce type de quartier péri-central dégradé, peuplé de ménages très modestes et marginalisés. Les acrobaties nécessaires et le montage d'opération très "sophistiqué" illustrent bien l'absence d'une législation adaptée se situant entre la rénovation - taudis et la restauration privée, utilisant des normes beaucoup plus souples adaptées elles aussi aux populations concernées.

Ce rapport termine une première phase de l'étude.

Le déroulement de l'opération viendra certainement confirmer cette hypothèse. L'analyse qui en sera faite s'attachera à découvrir les éléments possibles d'une nouvelle législation capable de résoudre mieux le problème des quartiers anciens et des groupes sociaux qui y vivent.

première partie

PRESENTATION DE LA LOI VIVIEN

1. SITUATION DE LA LOI VIVIEN DANS L'EVOLUTION DES PROCEDURES APPLICABLES AUX QUARTIERS ANCIENS

1. 1. Etat des problèmes

La plupart des villes françaises ont des quartiers anciens où l'habitat est plus ou moins dégradé et insalubre et qui ne possèdent pas le minimum de confort.

Dans la majorité des cas, on constate également que ces quartiers ont une réelle vie sociale et surtout qu'ils permettent à tous ceux qui ne peuvent accéder à un habitat neuf, de trouver tout de même à se loger (personnes âgées, ménages aux faibles ressources, travailleurs étrangers, marginaux, ...).

D'autre part, le rapport de la Commission de l'Habitation du VIème Plan signale qu'en dépit du rythme des constructions neuves qui atteignent 500.000 logements par an, une partie importante des logements anciens seront encore habités en 1985 : 40 % du parc total et plus de 50 % des logements locatifs auront plus de 70 ans.

1. 2. Réponses juridiques à ces problèmes

Face à un bâti dégradé,
au problème posé par les habitants de ces quartiers,
à la nécessité de réhabiliter de nombreux logements anciens pour faire face
à la crise du logement,
la Collectivité Publique s'est donné plusieurs armes législatives.

1. 2. 1. la restructuration globale des Quartiers Anciens

A - La Rénovation Urbaine "classique"
(décret n° 58.1455 du 31. 12. 1958)

L'attitude de l'Administration Centrale a évolué depuis 1958.

M. Michel MARIE voit deux phases nettement distinctes dans cette évolution (1) :

a - de 1958 à 1963 : la rénovation - taudis

Si l'on se réfère à l'instruction ministérielle du 8 Novembre 1959, les objectifs fixés pour la rénovation consiste "à reloger les habitants des taudis" et en deuxième lieu "à restituer au centre des villes lorsqu'ils ont été dégradés par le manque d'entretien, et par des constructions désordonnées, une structure et une architecture digne de notre temps".

Pendant cette période, l'Etat pousse les Collectivités Locales à mettre en place des opérations et les aides financièrement par des subventions d'équilibre et des prêts du Fonds de Rénovation et de Lutte contre les taudis.

(1) "Sociologie d'une Rénovation Urbaine" Michel Marié
in : Sociologie du Travail, n° 4 - Octobre Décembre 1970

b - de 1964 à 1968 : la rénovation - restructuration

Cependant, dès 1963-1964, l'Administration découvre les difficultés que pose la procédure mise en place : les dossiers sont très nombreux, les opérations sont lentes, les rénovations heurtent l'opinion publique, les besoins réels de chaque opération dépassent largement les prévisions.

Cela se traduit en 1964 par le blocage des crédits non consommés et en 1966 par un contrôle serré du Ministère des Finances sur les opérations nouvelles.

Les objectifs prioritaires ne sont plus tant le relogement ou la lutte contre les taudis qu'une restructuration rendue nécessaire par la mutation économique des centres villes (circulaire du 12. 07. 1966).

D'autre part, le rapport du Groupe des Structures Urbaines de la Commission de l'Équipement Urbain du Vème Plan indiquait à propos de la restructuration des agglomérations existantes (page 16) :

" Les opérations de rénovation, ou de restructuration, sont des opérations de grande envergure, portant sur des surfaces importantes et n'englobant pas uniquement des immeubles insalubres ou des terrains mal utilisés. Ce sont des opérations complexes intéressant à la fois l'emploi, la circulation et le logement. Elles toucheront essentiellement les centres de nos villes.

"Elles seront très longues et très coûteuses mais, à long terme, elles
"seront tout à fait rentables. Elles permettront, en effet, d'aménager
"les structures d'accueil indispensables au développement des activités
"tertiaires et, par suite, à l'essor de l'agglomération intéressée. Il y
"a donc là un moyen d'action important, quoique peu maniable, pour
"l'aménagement du territoire qui, en nuançant l'effort public au profit
"des opérations de restructuration, pourrait accélérer l'ascension de
"telle agglomération à un niveau supérieur".

La rénovation classique voit donc ses limites se situer à trois niveaux :

1. le coût d'une rénovation urbaine classique est apparu énorme pour la collectivité malgré l'effort fait pour rentabiliser au maximum ces opérations.
2. plus grave est l'échec social des rénovations dans la mesure où il fut pratiquement impossible de reloger sur place ceux qui habitaient le quartier à rénover. Cela s'est traduit par le rejet des plus démunis soit à la périphérie des villes dans des zones où le manque d'équipements, entre autres, rendait la charge foncière acceptable pour y construire des P. S. R. , soit dans d'autres quartiers insalubres cependant qu'à leur place on installait des gens financièrement capables d'habiter dans les logements sociaux, quand ce n'était pas de "standing", que l'on avait reconstruit "dans une architecture digne de notre temps, ..."

3. la troisième limite qui se fait jour peu à peu, c'est la difficulté qu'ont les ensembles immobiliers neufs pour retrouver cette vie qui anime les quartiers anciens. Dans les années 1935, Le Corbusier conçut dans le Plan Voisin le projet de raser puis de reconstruire Paris en quelques tours gigantesques entourées de verdure et "baignées d'air et de lumière", dans le désir de rendre cohérente une vie urbaine qui lui apparaissait condamnée par son développement anarchique. Force nous est de constater que les théories hygiénistes et fonctionalistes n'ont que rarement engendré une réelle vie urbaine.

B - La Procédure de Z. A. C.

Art. 1. Loi d'Orientation Foncière

C. U. H. Art. 16

Instaurée en 1967, cette nouvelle procédure va dans le sens de l'évolution des rénovations - restructuration. Mais l'aspect rentabilité y est encore plus fortement marqué. Dans la mesure où c'est une négociation directe entre le promoteur et la collectivité qui permet de fixer le programme de l'opération, le promoteur recherche un profit maximum, la collectivité défend l'intérêt général (voirie, relogement, densité, etc...).

Les habitants concernés ne rentrant pas directement dans la négociation, leurs intérêts seront donc plus ou moins pris en compte face aux intérêts propres du promoteur, d'autant que reconstruire des logements sociaux en centre ville est pratiquement toujours déficitaire.

Que ce soit la rénovation urbaine ou la Z. A. C. , ces deux procédures résolvent certes le problème de l'habitat insalubre, mais c'est en le supprimant et donc en traumatisant obligatoirement le quartier et ses habitants.

C'est pourquoi se sont peu à peu dégagées des solutions moins radicales qui visaient à promouvoir une réhabilitation des logements anciens.

1. 2. 2. La réhabilitation des logements

Cette procédure a tout d'abord été envisagée pour des secteurs où l'intérêt architectural interdisait d'envisager la destruction des immeubles, malgré leur vétusté (cf. Quartier du Marais à Paris).

C'est une loi du 4 Août 1962 qui organise cette procédure. Elle vise à contrôler tous les travaux effectués dans ces périmètres et à obliger les propriétaires à effectuer un certain nombre de travaux de façade avec subventions à l'appui. Mais cette procédure ne résoud en rien les conditions d'habitabilité des logements.

C'est pourquoi, à partir de ce texte (art. 3 de la loi du 4. 08. 1962) s'est peu à peu instauré une procédure de réhabilitation des logements par une mise aux Normes Minimales d'Habitabilité (décret 68. 976 du 9. 11. 1968), en dehors de toutes considérations d'intérêt architectural, là où le cadre bâti permettait d'effectuer des travaux à un coût raisonnable.

La collectivité notifie aux propriétaires les travaux qu'ils auront à effectuer. Ils peuvent bénéficier de diverses subventions et prêts selon qu'ils sont propriétaires bailleurs ou occupants. En revanche, ils peuvent être expropriés s'ils n'effectuent pas les travaux.

Cette procédure exige un certain nombre de conditions favorables pour pouvoir être appliquée :

- il faut que l'état des bâtiments ne soit pas trop dégradé afin que le coût des travaux ne soit pas prohibitif ;
- il faut que les propriétaires aient la capacité et la volonté d'effectuer ces travaux ;
- il faut que la Collectivité prenne la décision sur la délimitation d'un périmètre et mette en place une structure d'étude pour mener à bien l'opération.

L'ensemble de ces conditions fait que peu de logements pourront être touchés par cette procédure.

Le rapide tour d'horizon des diverses procédures applicables aux vieux quartiers fait apparaître les lacunes qui existaient avant la Loi Vivien :

1. les logements insalubres qui ne rentraient pas dans une opération de rénovation ou de restauration n'étaient pratiquement pas pris en compte par la Collectivité. Il existait bien des normes préconisées par le Code de la Santé Publique (art. 26 et suivants), mais celles-ci restaient ponctuelles et peu efficaces.
2. en cas d'expropriation, les immeubles insalubres et les commerces qui profitaient de cette insalubrité étaient expropriés et indemnisés selon le droit commun.
3. rien ne permettait de lutter efficacement contre l'insalubrité pour suroccupation dans un immeuble lui-même salubre.

Certes, il y avait bien une procédure spéciale d'expropriation et d'indemnisation pour les bidonvilles depuis une loi du 14. 12. 1964, appelée Loi Debré, avec des subventions prises en charge en grande partie par l'Etat, mais rien ne permettait d'agir efficacement contre l'habitat insalubre situé dans des bâtiments "en dur". C'est pour tenter de combler ces lacunes que la Loi Vivien est intervenue.

II - ANALYSE DE LA LOI VIVIEN

n° 70. 612 du 10. 07. 1970

décret du 24. 06. 1971

circulaire 71. 108 du 24. 08. 1971

Cette loi se situe à deux niveaux :

1. elle renforce la lutte ponctuelle contre l'insalubrité,
2. elle permet une action efficace de la collectivité contre l'habitat insalubre.

2. 1. Renforcement de la lutte ponctuelle contre l'insalubrité

- (1) La Loi Vivien renforce tout d'abord la lutte ponctuelle contre l'insalubrité en modifiant certains articles du Code de la Santé Publique. La Loi Vivien ne change rien pour la constatation et la déclaration de l'insalubrité. Elle se contente de rendre plus efficace la procédure d'exécution d'office des travaux et le recouvrement des frais de la collectivité dans le cas où le propriétaire n'effectue pas les travaux notifiés (art. 2 et 3 de la Loi Vivien).

L'autorisation d'exécution d'office devant les Tribunaux est simplifiée et la créance de la collectivité est recouvrée comme en matière de contributions directes.

- (2) La Loi Vivien sanctionne gravement toute occupation des caves, sous-sols et combles, pièces dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur (art. 9 de la Loi Vivien).
- (3) Elle permet enfin de déclarer l'insalubrité des logements suroccupés en dehors de toute insalubrité du bâti (art. 10 Loi Vivien).

L'action ponctuelle contre l'insalubrité, toujours nécessaire, sera donc à l'avenir plus efficace. Mais cela ne résoud pas le problème des ilots insalubres où ce sont tous les logements d'un quartier qui sont insalubres.

Il existait bien une procédure d'ilots insalubres (art. 36 CSP) ; c'est une procédure assez lourde. Néanmoins la Loi Vivien étend à cette procédure les modifications que nous venons d'étudier pour la lutte ponctuelle à savoir une plus grande facilité d'exécution d'office et de recouvrement des frais de la collectivité.

Le principal apport de la Loi Vivien réside en fait dans le nouvel article L 42 du Code de la Santé Publique et dans les modifications apportées aux procédures d'expropriation et d'indemnisation.

2. 2. Action plus efficace de la Collectivité contre l'insalubrité

2. 2. 1. Article L 42 C. S. P.

Le nouvel article L 42 du Code de la Santé Publique crée une nouvelle procédure pour traiter globalement des zones insalubres :

1. définition d'un PERIMETRE contenant environ 60 % d'immeubles insalubres .
2. délibération du CONSEIL MUNICIPAL
3. avis du CONSEIL DEPARTEMENTAL D'HYGIENE
4. le PREFET déclare l'INSALUBRITE et l'INTERDICTION D'HABITER des locaux utilisés aux fins d'habitation dans le périmètre défini.

Cette procédure est donc plus rapide que la procédure de l'article L 36. Elle permet également d'englober dans le périmètre défini des immeubles salubres afin de faciliter un réaménagement ultérieur à l'intérieur du périmètre.

Il convient dès maintenant de noter que la procédure de l'article L 42 conduit normalement à une destruction systématique des immeubles situés à l'intérieur du périmètre défini. Cela est nettement affirmé à plusieurs reprises dans la circulaire de la Loi Vivien, et en particulier dans la page 1, où il est dit : "La Loi Vivien institue la notion de "périmètres insalubres" dont il s'agit désormais d'entreprendre la destruction systématique".

2. 2. 2. Expropriation - indemnités - subventions

Le Titre II de la Loi Vivien, en modifiant la procédure d'expropriation pour l'habitat insalubre et en offrant des subventions d'Etat fixées à 70 %, voire 80 % du déficit dans certains cas, donne aux collectivités locales les moyens juridiques et financiers pour procéder à une destruction systématique de l'habitat insalubre.

- Procédure d'expropriation propre à l'habitat déclaré insalubre
(article 14 de la Loi du 10. 07. 1970 et Annexe VIII de la Circulaire)

L'idée de la Loi Vivien repose sur une notion d'urgence : il faut remédier au plus vite au logement de ceux qui vivent dans des taudis.

En pratique, les rédacteurs de la Loi Vivien ont estimé d'abord que l'enquête d'insalubrité remplaçait l'enquête préalable prévue normalement avant la déclaration d'utilité publique.

Le Préfet déclare dont la D. U. P. dès qu'il a prononcé la déclaration d'insalubrité.
Par le même arrêté, le PREFET

- mentionne les offres de relogement qui doivent être faites aux occupants,
- déclare cessibles les immeubles concernés,
- fixe le montant de l'indemnité provisionnelle à verser aux propriétaires,
- fixe la date de la prise de possession.

Cette procédure permet donc à la collectivité de prendre rapidement possession des immeubles insalubres afin de procéder aux destructions nécessaires et aux reconstructions éventuelles.

Rappelons que dans la procédure de l'article L 42, peuvent également être expropriés selon la Loi Vivien les immeubles salubres situés à l'intérieur du périmètre défini par le Préfet.

- Fixation de l'indemnité d'expropriation
(cf. Annexe VII de la Circulaire)

Autre apport important de la Loi Vivien : il est apparu qu'il était anormal d'indemniser selon le droit commun ceux qui avaient laissé périlcliter leur immeuble au point qu'il devienne insalubre, de même que ceux qui avaient tiré profit de cette insalubrité (cf. les marchands de sommeil).

C'est pourquoi l'article 18 de la Loi du 10. 07. 1970 prévoit pour les immeubles déclarés insalubres :

1. calcul de l'indemnité = VALEUR DU TERRAIN NU moins FRAIS DE DEMOLITION
2. réduction de l'indemnité
par déduction
 - des revenus perçus depuis l'arrêté d'interdiction d'habiter,
 - des revenus perçus au cours des cinq dernières annéess'il s'agit de caves, sous-sols, combles (article L 43)

3. exception

échappent à la fixation de l'indemnité de la Loi Vivien

- les propriétaires qui habitent dans leur appartement,
- les immeubles salubres expropriés dans le cadre de l'article L 42.

Ces mesures sont donc particulièrement sévères pour les propriétaires la déclaration d'insalubrité pouvant avoir de lourdes conséquences.

- Subvention de l'Etat

(cf. Annexe VI de la Circulaire)

C'est le troisième volet pour faciliter l'action de la Collectivité : le décret d'application de la Loi Vivien a fixé à 70 %, voire 80 % si la commune a une forte proportion d'étrangers, la part du déficit pris en charge par l'Etat. Cette subvention est imputée sur le chapitre 65-30 du Budget de l'Etat.

L'opération de résorption de l'insalubrité peut consister en une simple démolition ou en la démolition puis la reconstruction de logements ou d'équipements. Dans ce dernier cas, l'Etat met à la disposition de l'organisme chargé de l'opération une programmation spéciale d'HLM appelée PRI (Programme de Résorption de l'Insalubrité).

Il reste à la charge de la Collectivité Locale les 30 % restant du déficit de l'opération.

CONCLUSION

L'INSALUBRITE est donc la base de la procédure de la Loi Vivien. Il est dit très clairement dans la circulaire que l'application de cette loi ne doit pas être liée à des objectifs de Rénovation Urbaine, mais bien à celui de faire cesser l'insalubrité en détruisant les immeubles déclarés insalubres et en reconstruisant des foyers ou des cités de transit pour reloger ceux qui habitaient dans ces immeubles (cf. la circulaire page 3. A. 2°) (1).

Afin de rendre moins subjective cette analyse de l'insalubrité qui peut avoir de grosses conséquences patrimoniales pour les propriétaires des immeubles déclarés insalubres, la circulaire d'application de la Loi Vivien propose dans son Annexe II un modèle de fiche permettant de "consigner rapidement, d'une manière claire et parlante, les défauts de l'immeuble et leur degré de gravité". Cette fiche se base sur l'analyse de 22 critères qui aboutit à l'établissement d'une cote globale d'insalubrité.

La procédure est donc apparemment simple et efficace : l'objectif étant de résorber l'insalubrité, la Loi Vivien offre un outil technique qui devrait permettre une appréciation objective de l'état d'insalubrité.

(1) pour plus de détails sur la Loi Vivien, on pourra se reporter à la plaquette éditée par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Grenobloise, Hôtel de Ville, Boulevard Jean Pain, 38. 000 - Grenoble.

A partir de cette analyse objective, du contrôle effectué par le Conseil Départemental d'Hygiène et de la déclaration d'insalubrité prononcée par le Préfet, ce qui clot la phase de la procédure d'insalubrité, la collectivité peut utiliser la procédure particulière d'expropriation instaurée par la Loi Vivien à l'encontre de l'habitat insalubre soit pour détruire les zones les plus dégradées, soit pour réaménager un quartier.

Telles sont les conclusions auxquelles on aboutit à la lecture de la Loi Vivien. Nous allons examiner dans une deuxième partie les problèmes posés en pratique par son application.

deuxième partie

PROBLEMES POSES PAR

L'APPLICATION DE LA LOI VIVIEN

INTRODUCTION

Nous venons de voir l'importance des critères d'insalubrité proposés par la Loi Vivien, puisque ceux-ci déterminent la cote d'insalubrité de l'immeuble, cette dernière déterminant si l'immeuble est à déclarer insalubre ou non.

Nous avons vu également que cette déclaration entraîne

- une expropriation dérogatoire au droit commun,
- des indemnités réduites.

Il importe donc d'analyser la notion d'insalubrité proposée par la Loi Vivien. C'est l'objet du Chapitre I.

D'autre part, les problèmes que nous soulevons sont nés dans l'application qui est faite à Grenoble de la Loi Vivien. Or, à Grenoble, le statut juridique des immeubles est en majorité celui de la copropriété.

Le Chapitre 2 se propose donc de confronter l'application de la Loi Vivien à la copropriété et d'analyser les difficultés que cela soulève.

LA NOTION D'INSALUBRITE DE LA LOI VIVIEN

I - LES CRITERES D'INSALUBRITE

Afin de déclarer l'insalubrité d'un immeuble ou de plusieurs immeubles, la circulaire du 27 Août 1971 présente une méthode permettant de "quantifier" l'insalubrité. Cette méthode comprend une liste de critères essentiels suivis d'une liste de critères complémentaires assortis pour chacun des critères d'un mode d'appréciation et pour l'ensemble de la fiche d'une règle de calcul de la cote d'insalubrité.

Le but est de "consigner rapidement... les défauts de l'immeuble et leur degré de gravité - d'offrir au propriétaire des garanties légitimes" et "d'aménager aux autorités... les éléments d'information indispensables pour conclure en toute connaissance de cause".

A - LES CRITERES

La circulaire du 27 Août 1971 énonce les 22 critères énumérés ci-dessous avec une définition sommaire du contenu

Critères essentiels :

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. environnement et desserte | - espaces ou immeubles voisins
- qualité, facilité des voies d'accès ("cours") |
| 2. prospects, éclairement | - espaces devant toutes les façades ouvertes pour les pièces principales |
| 3. P. O. S. et densité | - surface construire/surface du terrain
- plan compliqué (étranglements, cours) |
| 4. disposition, volumes, surfaces | - plan simple, distribution fonctionnelle
- surface des pièces |
| 5. construction et matériaux | - gros œuvre, couverture
- planchers, sécurité |

- 6. humidité venant du sol
- 7. humidité autres causes
 - infiltrations (pluie), couverture
 - condensation, ventilation
- 8. qualité de l'aération
 - surface d'aération
 - possibilité de l'utiliser
- 9. chauffage
 - moyens de chauffage existants
 - possibilité, sécurité
- 10. W.C. et évacuations
 - position par rapport au logement
 - nombre si extérieur, qualité
- 11. état des services communs
(cours, escaliers)
 - état
 - propreté, facilité d'entretien
- 12. entretien vétusté
 - cf. application Loi de 1948

Critères complémentaires :

- 13. exposition et vue
 - cf. application Loi de 1948
- 14. ensoleillement
 - cf. application Loi de 1948

- | | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| 15. protection thermique | - protection, volets, aération |
| 16. protection phonique | - bruits extérieurs, intérieurs |
| 17. raccordement à l'égout | - eaux usées, eaux pluviales |
| 18. distribution eau potable | - raccordement, nombre |
| 19. distribution électricité | - éclairage pièces et dégagements |
| 20. sanitaires | - nombre et qualité des points d'eau |
| 21. sources de nuisances | - bruit, odeur (encombrement cours) |
| 22. parasites, rongeurs | |

B - LA DEFINITION DES CRITERES

La circulaire définit chaque critère en indiquant une ou deux ou plusieurs causes possibles de salubrité ou d'insalubrité pour juger en bien ou en mal un critère particulier. Ceci tend à aggraver le jugement de l'insalubrité car si la réponse à un des contenus possibles est "mauvais", l'ensemble du critère sera mauvais. De plus, certains éléments d'appréciation (les cours intérieures, par exemple), se retrouvent participant de la définition de plusieurs critères à titre partiel mais déterminant quand même, ce qui conduit à grossir le poids d'un fait particulier.

Si la définition de certains critères introduit plusieurs éléments d'appréciation, il est également possible de trouver une grande similitude d'objet pour plusieurs critères.

C - REGROUPEMENT POSSIBLE DE CRITERES

L'exemple le plus frappant est le rapprochement que l'on peut faire des critères suivants :

critères essentiels	1. environnement, desserte
	2. prospects, éclairement
	3. P. O. S. , densité
critères complémentaires	13. exposition et vue
	14. ensoleillement

Ces cinq critères analysent une même réalité, la situation de l'immeuble par rapport au cadre bâti voisin et l'organisation interne du quartier. Un immeuble ancien dans un quartier aux rues étroites est considéré automatiquement comme mauvais du point de vue de ces cinq critères puisque d'un plan au sol compliqué, avec peu d'ensoleillement et inséré dans un tissu dense.

Il faut ajouter à cette liste un autre critère, le 4ème (disposition, volumes, surfaces) qui fait lui aussi appel à l'organisation interne de l'immeuble.

Sans compter les critères 11 et 21 qui, tous deux, peuvent sanctionner, entre autres, l'existence de cours intérieures compliquées ou en mauvais état, il apparaît que 4 critères essentiels et 2 critères complémentaires considèrent comme mauvais des éléments qui sont les caractéristiques mêmes des quartiers anciens à urbanisation serrée.

C'est à dire que l'on donne à un élément d'appréciation intellectuel du cadre bâti ancien une importance au moins égale à la prise en compte de l'état du bâti lui-même : critères 5 (construction, matériaux), 6 et 7 (humidité), 12 (entretien, vétusté) et 22 (parasites).

Alors que les questions "d'équipements" des appartements ne sont analysées que par deux critères essentiels (9 : chauffage ; 10 : W. C.) et trois critères secondaires (18 : eau potable ; 19 : électricité ; 20 : sanitaires).

II - LA COTE D'INSALUBRITE

Le contenu et l'objet de chacun des critères étant défini comme nous venons de le voir, ci-dessus, chaque critère donnant lieu à une appréciation "bon", "mauvais", "médiocre", il reste à comptabiliser ces différentes appréciations.

La circulaire du 27 Août 1971, dans son annexe II, précise la méthode de calcul.

A - METHODE DE CALCUL

Critères essentiels :	mauvais	+ 3
	médiocre	0
	bon	- 1
critères complémentaires	mauvais	+ 1/2
	médiocre	0
	bon	- 1/2

La cote d'insalubrité s'obtient donc en additionnant les critères essentiels "mauvais" en leur donnant un coefficient 3 et les critères complémentaires "mauvais" avec coefficient 1/2, puis en déduisant de ce résultat les critères essentiels "bons" avec coefficient 1 et les critères complémentaires "bons" avec coefficient 1/2.

La formule est donc :

$$3 \text{ CE/M} + 1/2 \text{ CC/M} - 1 \text{ CE/B} - 1/2 \text{ CC/B} \text{ (1)}$$

La médiocrité n'est pas prise en compte.

B - "INFLUENCE" DE LA METHODE DE CALCUL SUR LA COTE

Le principe de la formule de calcul est de privilégier les critères essentiels par rapport aux critères complémentaires, et les critères "mauvais" par rapport aux "bons".

La conséquence directe de cette formule de calcul est donc de rendre irrémédiable l'insalubrité comptabilisée dans 3 ou 4 critères essentiels, leur "poids" dans le calcul étant inéquilibrable par le reste de l'analyse.

Par exemple, en prenant un immeuble ancien (organisation, distribution) en tissu urbain classique (rues étroites) pour lequel, nous l'avons vu plus haut, les critères 1, 2, 3 et 4 ainsi que 13 et 14 sont mauvais, et ce sans prendre en compte les critères 11 et 21 (dont une partie seulement de l'appréciation est caractéristique des quartiers anciens), nous arrivons aux résultats suivants :

-
- (1) CE critère essentiel
 CC critère complémentaire
 M mauvais
 B bon

	<u>cote</u>	
1. tous les autres aspects considérés comme mauvais	+ 41	$(3 \times 12) + 10/2 - 0 - 0/2$
2. tous les autres aspects considérés comme médiocres	+ 13	$(3 \times 4) + 2/2 - 0 - 0/2$
3. moitié des autres aspects considérés comme bons, moitié comme mauvais	+ 21	$(3 \times 8) + 6/2 - 4 - 4/2$
4. moitié des autres aspects considérés comme bons, moitié comme médiocres	+ 7	$(3 \times 3) + 2/2 - 4 - 4/2$

Même dans ce dernier cas, qui peut être considéré comme l'exemple même d'un immeuble ancien, bien entretenu et moyennement confortable, la cote d'insalubrité est suffisante pour le condamner irrémédiablement si l'on se réfère à la circulaire de la Loi Vivien : le cote est supérieure à + 5, or, la barre entre la salubrité et l'insalubrité est située entre 0 et + 5, ce qui est considéré comme très bas.

L'annexe II de la circulaire précise que "un immeuble insalubre au sens de la fiche, présente sinon une insalubrité irrémédiable, en tous cas une insalubrité dont les remèdes seraient si difficiles à appliquer, qu'il serait peu raisonnable de les envisager".

C - LA MEDIOCRITE N'EXISTE PAS

Toutefois, les seuls critères relatifs à l'environnement et à l'organisation des immeubles ne sont pas l'ensemble des moyens de quantification de l'insalubrité, même si comme nous l'avons vu, ils sont décisifs. En effet, il est toujours admissible pour les besoins de l'étude de les soustraire de la formule finale.

Il est un aspect important de la formule de calcul qu'il ne faut pas minimiser : lors du passage dans les immeubles, l'enquêteur a à sa disposition, pour chaque critère, trois possibilités d'appréciation : bon, médiocre, mauvais. Sans parler de la quantification elle-même qui privilégie les caractères mauvais essentiels, il faut tirer les conséquences de la non-prise en compte de la catégorie médiocre dans le calcul.

Attribuer un coefficient 0 à la médiocrité ne signifie pas qu'elle se situe à mi-chemin entre le "bon" et le "mauvais", ce qui serait le cas si bon et mauvais se voyaient attribuer le même coefficient.

Ici, la médiocrité est ignorée. (1).

(1) cf. Annexe II : "dans tous les cas, les aspects médiocres ne comptent pas dans le calcul du coefficient global d'insalubrité".

La cote d'insalubrité n'est donc établie que par la seule prise en compte des extrêmes, c'est à dire la conformité avec un modèle d'habitat idéal ou l'irrémédiable de la destruction ; tout ce qui est "habitable" mais non conforme à certaines normes - dont on peut suspecter l'objectivité en habitat ancien - sans être pour autant "franchement insalubre" n'est systématiquement pas pris en compte.

III - METHODE OBJECTIVE OU OUTIL TACTIQUE

A - LES CONTRADICTIONS DANS L'ENONCE DES INTENTIONS

L'établissement de la fiche d'enquête est présenté comme un moyen objectif de quantification de l'insalubrité, c'est à dire qu'au sens de la circulaire, au moins dans certains passages, les immeubles déclarés insalubres sont ceux dont l'insalubrité est raisonnablement irrémédiable.

On serait en droit d'imaginer dans cette optique une fiche tendant à quantifier des "réparations" pour mettre fin à l'insalubrité et après un chiffrage sommaire, donner une référence de coût permettant de décider de la destruction ou de la réhabilitation.

C'est une première contradiction entre certaines des intentions et la réalité des moyens d'études mis en place. Mais cette contradiction recouvre un autre antagonisme entre l'idée même de définir une "barre" entre l'insalubrité raisonnablement remédiable et irrémédiable, et toute la partie de l'exposé des motifs et des intentions qui précisent : "la méthode constituera un moyen d'appuyer une quasi-évidence par des chiffres et une justification analytique détaillée" (annexe 2, chapitre II).

Cette phrase décrit bien en effet l'essentiel de la méthode, mais il ne s'agit plus là d'objectivité.

B - DE LA TACTIQUE OPERATIONNELLE

La méthode d'établissement de la fiche elle-même peut faire illusion quant à son objectivité. Pourtant, le regroupement des critères - cf. I, C - permet déjà de constater qu'un certain type de facteurs d'une insalubrité supposée est particulièrement privilégié, nous verrons par la suite (IV) ce que cela peut signifier quant aux références de jugement de l'insalubrité.

Mais la méthode de calcul elle-même mérite quelque attention au sujet de la prétention à l'objectivité.

Nous avons vu qu'elle privilégie les critères essentiels par rapport aux critères complémentaires, et les critères "mauvais" par rapport aux "bons".

Mais la place attribuée à la "médiocrité" est particulièrement révélatrice, car qu'est-ce donc que le "bon" ou le "mauvais" ? Dans le cas présent, si la catégorie médiocre n'existait pas, classer tel ou tel caractère bon ou mauvais serait apporter une pièce nouvelle à la possibilité de la conservation, ou à la nécessité de la destruction. L'appréciation serait dépouillée de son objectivité, objectivité du point de vue de laquelle toute chose est bonne, mauvaise, ou formellement entre les deux médiocre.

De cette façon (avec deux possibilités d'appréciation seulement), l'analyse de l'insalubrité serait - et ce, de façon évidente - une opération de "tactique" opérationnelle (sans acception péjorative), l'enquêteur ne testant plus platoniquement un immeuble, mais le situant officiellement par rapport à une procédure d'insalubrité.

Dans le cas de la circulaire Vivien, de par l'introduction de la catégorie intermédiaire médiocre, le travail de l'enquêteur apparaît comme étant une quantification objective et scientifique de l'état de l'immeuble.

Si un critère bon "valait" un critère mauvais (1 pour 1), l'attribution de 0 point à la médiocrité serait compréhensible. Ce n'est pas le cas. La non-prise en compte de la médiocrité est plus que cela. Elle n'existe pas. C'est à dire que l'on refuse de considérer la qualité même de l'espace et des bâtiments analysés et que sous couvert d'analyse scientifique, on est en fait dans l'hypothèse de la "tactique" opérationnelle déguisée.

Il est préférable de prendre cette hypothèse pour l'explication de la non-existence de la médiocrité, plutôt que de faire une critique théorique de cet oubli systématique.

Attribuer des vues tactiques à une loi de résorption de l'insalubrité, n'est que lui reconnaître (ici il s'agit de lui rendre) son originalité.

Nous sommes donc en présence d'un outil tactique dont les apparences objectives ne sont qu'un brouillard destiné à "débouter" par avance les propriétaires récalcitrants (voir au sujet de l'efficacité de ce moyen le chapitre relatif aux expropriations), il est intéressant de voir à quel type de référence fait appel cette tactique.

IV - DES REFERENCES DU JUGEMENT

Les deux séries d'observation précédentes nous amènent à poser le problème des références du système d'analyse de l'insalubrité qui nous est proposé.

Le chapitre C de la partie I, par le regroupement des critères, a mis en lumière l'importance attribuée aux facteurs touchant à l'organisation du tissu urbain. De ce fait, la référence pour le jugement dans ce domaine apparaît comme fondamentale pour l'ensemble de l'analyse de l'insalubrité. Elle nous est donnée très simplement dans la définition du premier critère essentiel ; "le meilleur : un immeuble au milieu d'espaces plantés, avec une voie d'accès carrossable et entretenue". De la même façon, est considéré comme "bon" au critère n° 3 "le cas où la surface construite est inférieure ou égale à la moitié du terrain".

Et ce, bien entendu, par opposition à des immeubles enclavés, desservis par des cours et des passages plus ou moins étroits.

Sans rentrer dans une polémique d'école, on peut constater que la Loi Vivien et sa circulaire se réfèrent dans leur jugement à un habitat de banlieue distendue et exclusivement résidentielle. A moins que l'on voie dans ce type de tissu urbain la seule solution d'avenir pour les centres villes, par la suppression pure et simple de leur existence et de l'idée que l'on en a, force est de reconnaître que l'utilisation des critères d'insalubrité de la circulaire est pour le moins "saugrenue" dans les centres anciens.

En effet, la description de l'appréciation "mauvais" est pour nombre de critères, la seule description des quartiers anciens des centres villes, et sur des points où la seule façon d'y remédier est la destruction.

De la même façon, en ce qui concerne l'appréciation du cadre bâti, la référence est : critère n° 4 : "plan de logement simple avec distribution fonctionnelle". La référence ici encore, c'est le plan commun standardisé, rationalisé et fonctionnel, du type traditionnel HLM, dont le but n'est pas la vie et son théâtre, mais l'assemblage d'un certain nombre de fonctions, le boire, le manger, le dormir et le circuler, comme l'immeuble et le quartier tout à l'heure avaient pour unique fonction : le résider.

Inutile de préciser que là encore, l'exemple même de ce qui est "mauvais" en la matière est donné par les appartements en immeubles anciens, surfaces et volumes des pièces sans rapport avec leurs fonctions, couloirs impropres à la circulation rapide et rationnelle, ou inexistantes, éventuellement comportant des niveaux différents,

"L'inexistence de la médiocrité" - cf. II C et III B - en appelle à un autre type de référence. Il n'est pas indifférent que la médiocrité ne soit pas prise en compte. Cela revient à dire que la seule référence ici est le neuf, et ce dans tous les domaines (entretien, etc. . .) et pas seulement pour les équipements (WC, sanitaires, . . .). Par opposition au neuf, en caricaturant, le reste est "à détruire". Ce qui revient à nier le processus historique d'accumulation des structures vitales et relationnelles dans les centres urbains.

V - DE L'UTILISATION DE LA LOI VIVIEN

Nous avons vu quelles sont les références de ce qui nous est présenté comme le moyen justificatif d'une quasi-évidence : l'insalubrité des centres villes.

Cet outil opérationnel semblerait en mesure de traiter les centres anciens, soit par des opérations ponctuelles, soit par la définition de périmètres insalubres.

Dans le premier cas, le but semble être d'obtenir la cessation de l'insalubrité en poussant le propriétaire à faire des réparations, ou en faisant des travaux d'office, l'interdiction d'habiter n'intervenant qu'en dernier ressort. Dans ce but, la Loi Vivien n'apporte que des moyens répressifs ou coercitifs nombreux, mais aucun moyen de financement particulier.

Dans le second, la lecture de la circulaire semble indiquer très clairement que les périmètres sont destinés à la destruction et que ce n'est qu'à cette condition que le maître d'ouvrage bénéficie de financements particuliers pour le bilan total de l'opération, relogement compris.

La résorption de l'insalubrité et la réhabilitation des centres anciens ne trouvent donc à leur disposition qu'un outil parfaitement inefficace (application ponctuelle) ou bien totalement destructeur (périmètres).

Le seul intérêt de cette procédure nouvelle d'expropriation avec les sources de financement qui lui sont jointes serait de faciliter la libération du sol (procédure et coût) à des fins de restructuration. En fait, il s'agirait là de simplifier la tâche et de réduire l'engagement financier des collectivités locales qui se lancent dans la "rénovation". Cet objectif est écarté très clairement des intentions de la Loi Vivien (circulaire du 27 Août 1971, titre II-A).

Quoiqu'il en soit, les besoins sont clairs dans ce domaine :

- financement particulier pour des opérations ponctuelles de réhabilitation,
- possibilités d'application de la Loi Vivien (procédure, financement) à des opérations importantes, associant destruction, réhabilitation et construction, menées par les collectivités locales.

Cette application ne pourrait être possible qu'à deux conditions :

- que la procédure de périmètre ne signifie pas destruction systématique, c'est à dire qu'à fin de résorption de l'insalubrité (destruction ou réhabilitation) et d'aménagement urbain, les collectivités locales puissent bénéficier de la procédure simplifiée d'expropriation, et du financement actuellement prévu ;
- que dans ce but, l'analyse de l'insalubrité soit assouplie et adaptée dans l'optique de l'étude de quartiers anciens aux caractères originaux, ce qui sous-entend l'adoption de règles d'urbanisme particulières pour les quartiers anciens (concernant notamment les règles relatives aux prospects, éclaircissement, desserte, densité, ...).

LA COPROPRIETE GRENOBLOISE ET LA LOI VIVIEN

La confrontation de la Loi Vivien avec la copropriété grenobloise est un test pour cette loi de la possibilité de son application dans un cas particulièrement complexe.

En effet, Grenoble est avec Rennes, l'une des deux villes françaises où la copropriété est très ancienne et généralisée.

A Rennes, l'institution de la copropriété remonte à un incendie de 1720 qui détruisit 850 immeubles, laissant 8.000 familles sans logement. Les propriétaires ruinés durent se regrouper pour reconstruire leurs maisons.

La copropriété a donc été dans cette ville une méthode de financement pour reconstruire. Les constructions furent adaptées à ce nouveau montage juridique, la distinction étant nette, en particulier, entre parties communes et parties privatives.

Tout autre est le cas de Grenoble.

L'origine de la copropriété dans cette ville est moins précise. La plupart des professionnels de l'immobilier l'expliquent par la présence de fortifications qui ont obligé à construire en hauteur et pour cela à un regroupement des propriétaires. Cette explication est plus ou moins satisfaisante.

Maitre Paul Gargat, qui est l'un des rares à avoir approfondi la question dans une thèse de doctorat de 1954, pense que cette pratique remonte à l'usage constant en Dauphiné du contrat d'albergement ; dans ce contrat en usage sous l'Ancien Régime, le locataire avait des droits comparables à ceux qu'a actuellement l'usufruitier, ce qui lui donnait un comportement plus proche d'un propriétaire que d'un locataire.

Cela peut expliquer pourquoi les Grenoblois ont rapidement adopté la pratique de la copropriété.

Quelle que soit la valeur de ces explications, qui, de toutes façons demanderaient une recherche historique approfondie, un certain nombre de constatations peuvent être faites. D'après la thèse de P. Gargat, en 1954, 80 % de l'ensemble de la propriété bâtie était à Grenoble en copropriété et 95 % des constructions nouvelles intra-muros se faisaient selon la formule de la copropriété, le nombre moyen des copropriétaires étant de 8 à 15 par immeuble.

Cela permet d'affirmer que la copropriété est la règle et la propriété unitaire l'exception, que ce soit en habitat ancien ou pour les constructions nouvelles.

La majorité des immeubles en copropriété à Grenoble s'est peu à peu conformée aux lois de 1938, puis de 1965, qui organisèrent au niveau national ce mode d'appropriation collective des immeubles. C'est ainsi qu'actuellement la plupart des immeubles des quartiers "bourgeois" du centre ville possèdent des règlements de copropriété. L'intérêt de ce document est d'indiquer, en plus de la répartition des charges de copropriété et du règlement intérieur, la valeur de chaque logement par rapport au sol.

Il n'en est pas ainsi pour les immeubles situés dans les vieux quartiers de Grenoble où l'on ne trouve pratiquement aucun règlement de copropriété selon la loi du 10.07.1965 : il n'existe que des documents indiquant la répartition des charges ; parfois, il n'y a même aucun document, les copropriétaires se partageant les factures au fur et à mesure qu'elles arrivent.

Cette inorganisation selon la loi de 1965 sur la copropriété a pour conséquences :

1. une très grande difficulté à connaître les propriétaires. En effet, seul le Règlement de Copropriété est publié à la Conservation des Hypothèques, ce qui permet de connaître le nom et l'adresse des propriétaires ainsi que la valeur de leur bien par rapport au sol.

On est donc obligé de procéder de façon empirique en essayant de retrouver les syndics des immeubles, là où il y en a. Ceux-ci ne connaissent d'ailleurs pas toutes les adresses des propriétaires de leur immeuble et parfois on ne sait même pas qui est propriétaire;

2. dans la mesure où l'indemnité d'expropriation est fixée par la Loi Vivien

Valeur du Bien = Terrain nu moins les frais de démolition

étant donné qu'il n'y a pas de document juridique fixant le rapport de la valeur d'un logement dans un immeuble en copropriété avec sa valeur au sol, normalement, avant de procéder à l'expropriation "plus rapide" de la Loi Vivien, il conviendrait de demander aux propriétaires de se mettre unaniment d'accord sur un Règlement de Copropriété, démarche longue, coûteuse et irréalisable en pratique, car comment mettre d'accord entre eux des propriétaires que l'on va indemniser différemment selon qu'ils sont propriétaires occupants avant le 1er Juin 1970 ou selon qu'ils sont propriétaires bailleurs.

Ceux qui risqueront d'être indemnisés selon la Loi Vivien auront tout intérêt à faire traîner les choses et dans ce style de copropriété, c'est plus que facile,...

Une solution peut être trouvée à ce blocage dans la mesure où l'usage grenoblois a, dans les quartiers anciens, passé outre à l'obligation faite par la Loi de 1965, d'avoir un Règlement de Copropriété selon la forme légale, mais continue à fonctionner avec les anciennes répartitions des charges.

Mais cette solution doit d'une part être admise par l'Administration, et d'autre part ne doit pas être contestée par les copropriétaires eux-mêmes. Ne peut-on pas penser que les copropriétaires qui seront expropriés selon les modalités de la Loi Vivien vont avoir intérêt à bloquer la procédure et à exiger l'application de la Loi de 1965 sur la copropriété.

3. A supposer résolue cette difficulté, il n'en reste pas moins que la copropriété va amener une solution très bizarre à l'application de la Loi Vivien : dans un même immeuble, on va avoir plusieurs indemnisations différentes, qui, dans le texte de la Loi Vivien, ont été voulues pour pénaliser ceux qui tirent profit de locaux insalubres, mais qui, appliquées dans le cas de la copropriété, sont quelque peu étonnantes. Cette situation peut être résumée par le schéma suivant (qui, en l'occurrence, n'est pas du tout une hypothèse d'école, ...).

immeuble en copropriété déclaré insalubre		
	statut du propriétaire	indemnités
7ème étage	propriétaire louant dans des combles	indemnités Loi Vivien diminuées des revenus perçus dans les 5 dernières années précédant la déclaration d'insalubrité
6ème étage	propriétaire occupant depuis le 31 Mai 1970	indemnité de droit commun
5ème étage	propriétaire occupant depuis le 2 Juin 1970	indemnités réduites Loi Vivien
4ème étage	propriétaire bailleur	indemnité loi Vivien
3ème étage	propriétaire occupant au 1er Juin 1970 qui a loué depuis	indemnité Loi Vivien
2ème étage	propriétaire d'un local vacant	indemnités Loi Vivien
1er étage	propriétaire d'un garni, commerçant	indemnité réduite moins loyers perçus depuis la déclaration d'insalubrité
R. de C.	commerce antérieur à la déclaration d'insalubrité non lié à cette insalubrité	indemnités normales

Si l'on applique strictement la Loi Vivien, les indemnités seront très différentes selon que l'on applique l'indemnisation de droit commun ou que l'on applique la Loi Vivien, ce qui revient à dire, si l'on prend l'exemple des deux propriétaires des 5ème et 6ème étages : ils ont acheté un appartement de même valeur, dans un immeuble de même état, à deux jours d'intervalle. L'un sera exproprié à la valeur de son appartement (en gros au prix d'achat), l'autre à la valeur du terrain nu moins les frais de démolition.

Comment le Juge de l'Expropriation va-t'il analyser cette situation ? Si légalement cette situation est irréprochable, sera-t'il possible de moduler à ce point les indemnités à l'intérieur d'un même immeuble, mis à part peut-être le cas de ceux qui ont profité de l'insalubrité ?

Il nous semble, à la pratique, qu'une modification pourrait être apportée à la Loi en ce qui concerne la date du 1er Juin 1970 : ne serait-il pas préférable d'examiner, par exemple à la date du début des enquêtes d'insalubrité, si le propriétaire occupe ou non son appartement.

En effet, si "nul n'est censé ignorer la loi", il y aura encore beaucoup de gens, et souvent parmi les moins fortunés, qui vont continuer à acheter des logements dans des immeubles en voie d'insalubrisation et qui, dans l'hypothèse où leur immeuble serait par la suite déclaré insalubre, se verront opposer la Loi Vivien et seront expropriés au coût du terrain nu moins les frais de démolition.

Alors que dans notre solution, celui qui achèterait après l'ouverture de l'enquête d'insalubrité, le ferait en connaissant ses risques.

Un autre avantage pourrait également être attaché à l'ouverture de l'enquête d'insalubrité si elle avait une valeur juridique.

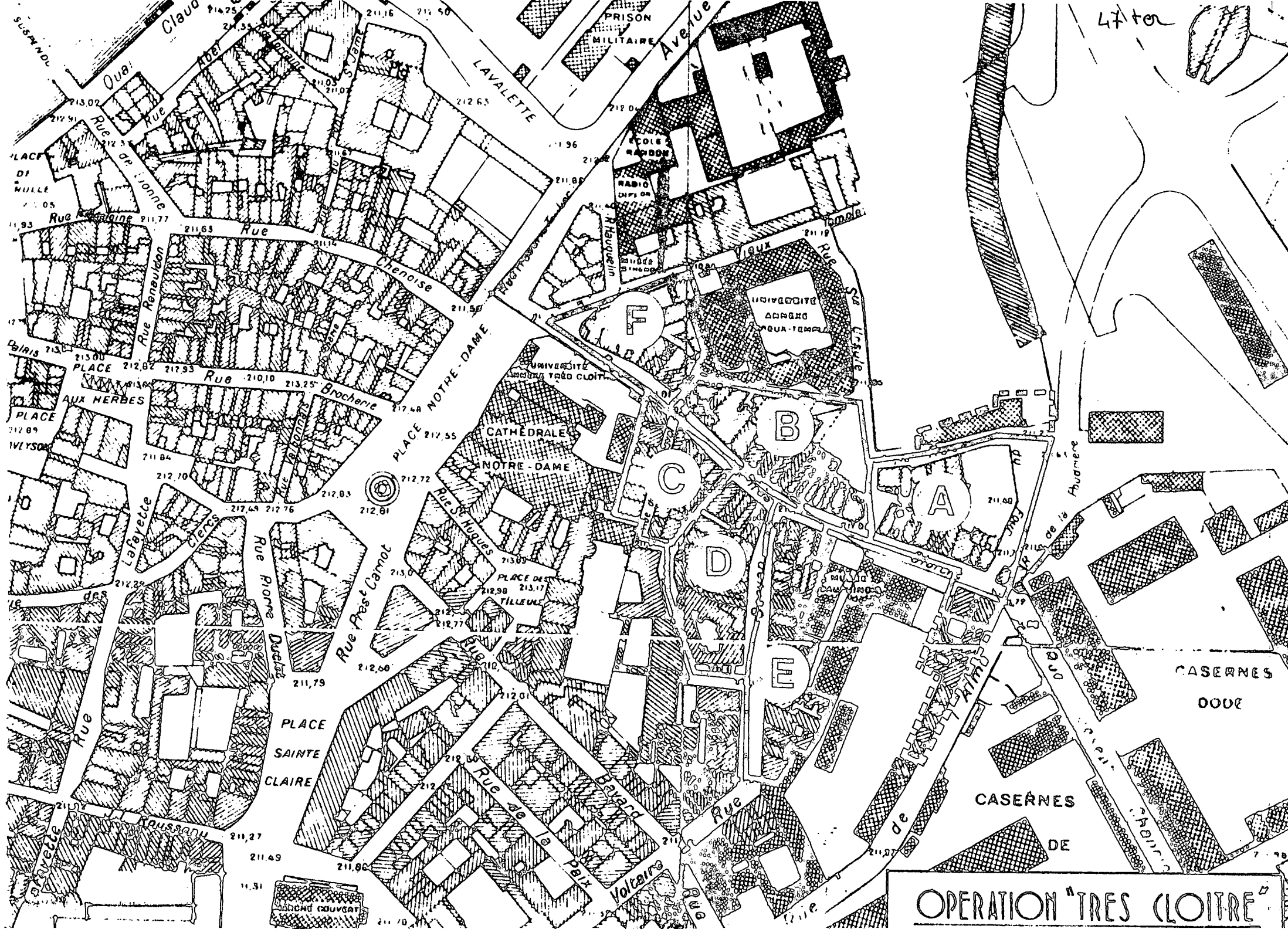
Dans l'expropriation de droit commun, l'ouverture de l'enquête préalable permet de présumer que les améliorations apportées par les propriétaires à leur immeuble ont été faites dans un but spéculatif (art. 21 ordonnance du 23 Octobre 1958).

Dans la mesure où l'enquête d'insalubrité remplace l'enquête préalable dans la procédure d'expropriation de la Loi Vivien, mais comme l'ouverture de l'enquête d'insalubrité n'a pas de valeur juridique, rien n'empêche un propriétaire occupant son logement de procéder à des travaux d'amélioration dans le but de toucher une plus forte indemnité en cas d'expropriation, l'enquête d'insalubrité l'ayant renseigné sur les intentions de la collectivité.

La confrontation de la Loi Vivien et de la copropriété fait donc apparaître à notre avis que la Loi Vivien, extension de la Loi Debré de Décembre 1964 sur les bidonvilles, a fait un rapprochement trop rapide entre ce qu'elle appelle les "bidonvilles verticaux" et les "bidonvilles horizontaux" ; certes, les quartiers anciens dégradés n'ont pas les prospects, l'ensoleillement ni le confort des constructions modernes ; certes, il y a des propriétaires et des "marchands de sommeil" qui profitent de cet état d'insalubrité, mais il y a aussi toute une foule de petits propriétaires qui logent dans ces quartiers simplement parce qu'ils ne peuvent envisager d'habiter ailleurs. Rien ne permet en tout cas d'assimiler systématiquement ces quartiers à des "bidonvilles" que l'on doit faire disparaître à tout prix.

troisième partie

L'OPERATION TRES. CLOITRÉS



4710

OPERATION "TRES CLOITRE"

INTRODUCTION

Le quartier Très Cloîtres se trouve à l'Est du centre ancien de Grenoble; longtemps faubourg, ce quartier a gardé une position originale par rapport au centre ville.

La zone prise en compte par la Ville de Grenoble à fin d'étude et d'aménagement est limitée par la place Notre Dame, par des immeubles de standing des années 60 (immeuble en S, trois tours), par la cité administrative et une caserne, enfin par des constructions bourgeoises du XVIIIème siècle.

Cette zone couvre une superficie d'environ 2 hectares plus un hectare de terrain libre ou libérable prochainement (en possession de la ville) en périphérie du quartier actuel.

Le quartier, au bâti relativement homogène, est composé pour l'essentiel d'immeubles des XVIIème et XVIIIème siècles, et de qualité architecturale très médiocre.

Caractéristiques générales du quartier Très Cloîtres
(source : GETUR) (1)

- coefficient d'occupation des sols

ilot A	4,8
ilot B	4,4
ilot C	4,3
ilot D	3,4
ilot E	3,6
ilot F	2,2

- immeubles

. nombre total d'immeubles	70	100 %
. immeubles à usage d'habitation	66	94,30 %
. immeubles de plus de 3 étages : 80 %		
. achèvement antérieur à 1871 : 80 %		

- nombre total de logements

. logements occupés	471	83,5 %
. dont garnis	70	12,4 %
. logements vacants	93	16,5 %

<u>- statut d'occupation</u>		
propriétaire/copropriétaire		27,5 %
locataire avec bail		6,0 %
locataire verbal		47,4 %
sous locataire		16,0 %
occupant sans titre		3,1 %
<u>- nombre de pièces</u>		
1 pièce	229	54,5 %
2 pièces	119	28,4 %
3 pièces	55	13,1 %
plus de 3 pièces	<u>17</u>	<u>4,0 %</u>
	471	100,0 %
<u>- surface des logements</u>		
- de 7 m ²		2,7 %
de 7 à 15 m ²		9,7 %
de 16 à 35 m ²		37,0 %
de 36 à 55 m ²		23,7 %
de 56 à 100 m ²		24,2 %
plus de 100 m ²		2,7 %

- nombre de personnes par logement

nombre de personnes par logt.	% des logements	% des personnes
1	31,8 %	12,1 %
2	30,0 %	22,8 %
3	15,0 %	17,1 %
4	7,7 %	11,7 %
5	7,3 %	13,8 %
6	3,7 %	8,5 %
7	1,2 %	3,1 %
8	1,9 %	5,7 %
9	0,9 %	3,2 %
10 et plus	0,5 %	2,0 %

- loyers chambres ou appartements

- de 50 Frs	16,4 %
50 - 100	36,5 %
110 - 150	27,0 %
160 - 200	13,2 %
210 - 250	3,2 %
+ de 250 Frs	3,7 %

garnis : le loyer moyen se situe entre 70 et 80 Frs par mois.

- équipement

logements disposant de

. eau	86,0 %
. gaz de ville	26,3 %
. électricité	98,2 %
. chauffage	87,5 %
. sanitaires	
WC intérieur	32,4 %
douche, bains	15,2 %
cabinet de toilette	5,8 %

- population

. composition des ménages

personne seule, veuf ou veuve	15,7 %
personne seule célibataire	15,5 %
famille élargie	3,0 %
ménage plus enfant mineur	17,6 %
ménage plus enfant majeur	3,0 %
chef de famille plus enfant mineur	3,8 %
ménage sans enfant	16,1 %
groupe non familial	23,4 %
autres	1,9 %

. âge

- de 20 ans	23,8 %
de 20 à 65 ans	64,5 %
+ de 65 ans	11,7 %

. nationalité

français	38,7 %
italiens	22,6 %
portugais	6,7 %
algériens, marocains	28,8 %
espagnols	2,7 %
autres	0,5 %

. catégories socio-professionnelles

population totale	1.124	100 %
population active	564	50,1 %

professions libérales, cadres supérieurs	1,1 %	} 82,9 %
petits commerçants, artisans	5,7 %	
cadres moyens,	1,6 %	
employés	8,7 %	
ouvriers qualifiés, contremaîtres	20,6 %	
ouvriers spécialisés, manœuvres	56,5 %	
gens de maison	5,8 %	
	<hr/> 100,0 %	

- quotient familial mensuel (calculé selon la méthode de la Sécurité Sociale)

- de 150 Frs	4,0 %
150 - 200	2,9 %
200 - 300	17,4 %
300 - 450	24,2 %
450 - 600	18,0 %
600 - 800	13,8 %
800 - 1.500	6,0 %
+ de 1.500	1,7 %

I - PROBLEMES ET SOLUTIONS JURIDIQUES DE L'OPERATION TRES CLOITRES

La solution recherchée doit tendre à concilier de nombreux objectifs apparemment contradictoires :

- stopper l'insalubrité du quartier sans pour autant y remédier par une destruction de tout le Vieux Centre (cf. critères d'insalubrité de la Loi Vivien)
- bénéficier des financements de la Loi Vivien pour résorber l'insalubrité et des financements de l'A. N. A. H. pour restaurer les logements sans pour autant être totalement lié par la logique de ces procédures
- restaurer les logements sans obliger les habitants actuels à quitter le quartier (en particulier par une hausse excessive des loyers)
- prendre en compte les aspirations parfois contradictoires des habitants du quartier tout en resituant le problème dans une politique globale sur Grenoble....

Face à ces objectifs, il est apparu à l'évidence que ce ne sera pas une opération monolithique qui les conciliera. Dès le départ, il fut donc recherché une opération complexe faisant appel à plusieurs procédures, plusieurs systèmes de financement et plusieurs organismes d'intervention.

I - 1. Objectif de résorption de l'insalubrité

Il est basé sur le Loi Vivien du 10 Juillet 1970.

Nous venons de voir que cette loi réorganise la procédure de déclaration de l'insalubrité du Code de la Santé Publique afin de la rendre plus efficace, en particulier en cas de périmètre insalubre ; elle modifie également la procédure d'expropriation et enfin, elle assure la participation financière de l'État au déficit des opérations et une programmation spéciale d'H. L. M. afin de reloger les habitants dont l'habitat insalubre est détruit.

Cette loi nous a donc paru adaptée à l'intervention diversifiée envisagée, dans la mesure où elle permettait de déterminer les immeubles totalement insalubres et où elle offrait à la collectivité les moyens juridiques et financiers pour les acquérir, les détruire, et éventuellement reconstruire des logements neufs.

En réalité, nous avons vu à quel point l'application de cette loi était délicate :

- a - les critères d'insalubrité proposés aboutissent en fait, dans le calcul de la cote à faire tomber sous le coup de l'insalubrité tous les immeubles situés dans les quartiers anciens où la densité est forte et l'habitat plus ou moins bien entretenu. Notre solution est donc de ne pas tant s'attacher à la cote d'insalubrité qui, appliquée en tant que telle, devrait amener à détruire tout le quartier Très Cloîtres, mais à analyser les critères qui rendent compte de la véritable insalubrité du quartier.

- b - la fixation des indemnités réduites en cas de déclaration d'insalubrité laisse subsister les nombreux problèmes techniques que nous avons soulevés dans le chapitre sur la copropriété à Grenoble.

Le principal problème politique reste l'inégalité avec laquelle seront traités les propriétaires selon qu'ils sont dans une zone à démolir ou dans une zone à restaurer.

Malgré ces divers problèmes, cette loi va tout de même permettre

1. d'effectuer des curetages là où les immeubles sont totalement dégradés, ce qui aura l'avantage de redonner une certaine aération à des ilots actuellement très denses ;
2. d'acquérir pour démolir certaines zones nécessaires au réaménagement du quartier : reconstruction de logements HLM pour les habitants dont les immeubles seront démolis, construction d'équipements pour le quartier ;-
3. une lutte ponctuelle contre les causes d'insalubrité dues à une suroccupation des logements (cf. garnis).

I - 2. Objectifs de restauration des logements

Cette solution s'appuie sur les lois du 12. 07. 1967 et du 4. 08. 1962 et le décret du 9. 11. 1968.

L'opération consiste à délimiter un périmètre à l'intérieur duquel le Maire notifié aux propriétaires un certain nombre de travaux à effectuer afin de mettre les logements aux normes minimales d'habitabilité (cf. décret du 9. 11. 1968).

Il convient donc d'une part de choisir un périmètre où les immeubles peuvent être restaurés à un coût non prohibitif, d'autre part qu'il y ait suffisamment de propriétaires solvables afin que l'opération ne soit pas rendue impossible faute de moyens de la part de ceux-ci.

De son côté, la collectivité apporte une aide technique et juridique aux propriétaires et locataires désireux d'effectuer les travaux afin de les aider à trouver toutes les possibilités de financement (essentiellement les subventions accordées par l'A. N. A. H.) pour les propriétaires bailleurs et les primes à la restauration et les divers prêts pour les propriétaires occupants).

La collectivité peut également apporter à l'opération un certain nombre de travaux (démolitions, curetage, équipements, réfection des VRD) afin de procurer une plus-value au quartier.

Ajoutons que la collectivité a, par la loi du 4. 08. 1962, la faculté d'exproprier les propriétaires qui n'auraient pas effectué les travaux de mise aux normes dans les délais fixés afin d'effectuer les travaux de restauration à leur place.

L'intérêt de cette procédure réside d'une part dans la possibilité de conserver en les restaurant de nombreux quartiers anciens qui n'ont pas atteint un état de dégradation irrémédiable, et d'autre part dans le fait de confier aux propriétaires eux-mêmes cette restauration.

Si ceux-ci ne l'ont pas effectuée jusqu'à présent, c'est essentiellement parce qu'en général, ils hésitent à entreprendre des travaux importants de façon isolée (coût en particulier de l'intervention des artisans dans ces cas-là), c'est également parce qu'ils ne connaissent pas toujours toutes les possibilités de financement pour effectuer ces travaux, c'est enfin parce que parfois les locataires s'opposaient à ces travaux. La loi du 12. 07. 1967 a permis de résoudre ce dernier point : le propriétaire ou le locataire d'un local d'habitation peuvent effectuer, même sans l'accord de l'autre partie, tous travaux de mise aux Normes Minimales d'Habitabilité.

Quant aux deux premiers blocages, coût des travaux et ignorance des financements, c'est bien là tout l'intérêt de la procédure des périmètres : elle permet de négocier le montant des travaux avec les entreprises, dans la mesure où ce marché est important, et de rechercher le maximum de financements.

Les propriétaires, bien que placés dans une procédure coercitive puisqu'ils peuvent être expropriés s'ils n'effectuent pas les travaux, ont en fait tout intérêt à profiter de l'aide apportée par la collectivité et ce en vue d'améliorer leur patrimoine et de toucher des loyers plus importants puisque la surface corrigée aura augmenté après les travaux.

Les locataires y trouvent également leur intérêt puisqu'ils bénéficient d'un logement restauré pourvu d'un minimum de confort, et puisque les travaux peuvent leur permettre, s'ils en remplissent les autres conditions, de toucher l'allocation - logement, ce qui atténuera la hausse du loyer.

Les limites de cette procédure sont celles-là même qui permettent que l'opération réussisse ou non ; elles visent :

- a - l'état des immeubles,
- b - la solvabilité des propriétaires et des locataires,
- c - l'appui de la collectivité.

a - L'état des immeubles est en quelque sorte la condition première de la réussite de l'opération : une enquête technique doit permettre de déterminer ceux qui sont réparables à un coût raisonnable et acceptable pour les propriétaires.

Pour ceux qui sont irréparables, la collectivité doit envisager l'interdiction de les habiter soit pour leur insalubrité, soit en raison du péril qu'ils font courir pour leur insolidité.

Il est souhaitable à ce niveau que la collectivité envisage des curetages appropriés, en particulier des constructions annexes qui ont été ajoutées au centre des ilots afin de redonner de l'attrait aux immeubles environnants qui seront réhabilités.

- b - La seconde condition, c'est que non seulement les immeubles ne soient pas trop dégradés, mais que les propriétaires aient la capacité financière pour effectuer les travaux, même avec les aides et subventions dont ils pourront bénéficier.

Cette capacité financière est de deux ordres : elle est d'abord quantitative : certains n'ont réellement pas les ressources qui leur permettent d'envisager les moindres travaux. Mais elle est aussi "psychologique" : il faut que le propriétaire se comporte en détenteur d'un patrimoine qu'il a intérêt à entretenir afin de le léguer à ses héritiers en bon état. C'est en gros la mentalité issue de la bourgeoisie du XIXème siècle qui plaçait ses revenus dans l'immobilier. Il n'est pas sûr que cette mentalité se retrouve chez tous ceux qui sont propriétaires en ville, surtout en copropriété : de plus en plus nombreux sont ceux qui n'envisagent la propriété que comme un droit d'usage pour lequel il faut payer le moins possible et en tous cas pour lequel il ne convient pas de s'endetter à long terme, sans parler du problème posé par les personnes âgées propriétaires de leur appartement.

La plupart de celles-ci sont dans le quartier depuis longtemps ; le capital investi pour l'acquisition est donc depuis longtemps amorti et comme elles font peu de travaux d'entretien, elles peuvent ainsi être logées dans des conditions financières très modestes et en tous cas proportionnées à leurs ressources. Parler de restauration de patrimoine à ces propriétaires-là risque de ne trouver aucun écho.

Parallèlement à la solvabilité des propriétaires, il ne faut pas négliger la solvabilité des locataires. En effet, toute opération de restauration se base financièrement sur l'augmentation des loyers qui sera provoquée par les travaux d'amélioration.

Dans la plupart des communes urbaines, cette augmentation n'est pas arbitraire, mais réglementée par la loi du 1er Septembre 1948. Malgré cela, celle-ci pourra être importante, surtout si les travaux entraînent un changement de catégorie, par exemple, si l'on passe de la catégorie 4 (où les loyers sont bloqués depuis 1957) à la catégorie 3B ou 3A qui, bien que considérée comme parc de logements anciens, a des loyers d'un montant relativement important.

Bien qu'une partie de cette hausse de loyer soit compensée par la possibilité de toucher l'allocation - logement, à partir du moment où l'appartement a atteint un certain degré de confort, certains locataires ne pourront pas assumer la hausse provoquée par les travaux d'amélioration, et seront obligés d'aller de nouveau rechercher des loyers compatibles avec leurs ressources dans des quartiers insalubres. Il y a là un problème que la collectivité ne peut pas ne pas envisager lorsqu'elle décide de lancer une opération de restauration groupée.

- c - La troisième condition qui est l'appui de la collectivité à l'opération n'est pas fondamentale. Certaines organisations la refusent même (cf. les déclarations de l'Union Nationale de la Propriété Immobilière et l'expérience des Associations de Restauration Urbaine à Versailles) (1).

L'analyse des premières expériences de Restauration Immobilière montre que cette procédure peut fonctionner sans l'aide de la collectivité, c'est à dire basée uniquement sur des rapports contractuels de droit privé. Il n'en reste pas moins qu'il y aura toujours quelques propriétaires qui refuseront d'effectuer les travaux, ou que personne ne voudra prendre en charge certains curetages pourtant nécessaires.

(1) - l'Actualité Juridique Propriété Immobilière de Février 1971 - page 122
- Le Moniteur des Travaux Publics du 3. 07. 1971 - page 31

En fait, il est exact que la collectivité n'a pas à intervenir dans des quartiers où les propriétaires sont suffisamment conscients de la valeur de leur patrimoine pour qu'ils acceptent de le réhabiliter. Le rôle de la collectivité est d'agir là où un déblocage est nécessaire d'abord pour obliger les propriétaires à effectuer les travaux en leur fournissant toute l'aide nécessaire, mais également en prenant le relai de ceux qui ne les auront pas effectués. Cette éventualité est particulièrement importante dans la situation de copropriété grenobloise où il y a nécessité d'avoir l'accord de tous les copropriétaires d'un immeuble pour pouvoir effectuer des travaux sur le gros œuvre.

Il nous est cependant rapidement apparu que dans la mesure où

1. l'aide de l'A. N. A. H. ne s'adressait qu'aux propriétaires bailleurs,
2. la plupart des propriétaires bailleurs ou occupants n'auraient pas la possibilité financière d'entreprendre la partie des travaux restant à leur charge,
3. l'obligation de remodeler ou de regrouper certains appartements pour passer dans les Normes,

la solution d'une restauration prise en charge par les seuls propriétaires ne serait pas possible pour tous les immeubles à restaurer.

La collectivité devrait donc prendre le relai dans tous les cas où les propriétaires ne voudraient ou ne pourraient effectuer les travaux eux-mêmes. Ce relai peut s'envisager de deux façons :

1. soit la collectivité intervient ponctuellement pour débloquer une copropriété où seuls deux ou trois copropriétaires refusent d'effectuer les travaux que la majorité des autres copropriétaires acceptent.

Dans ce cas, la collectivité peut fort bien revendre le logement une fois les travaux effectués (ces travaux pourraient être pris en charge par l'A. R. I. M. elle-même).

2. soit, si aucun des propriétaires d'un immeuble ne peut effectuer les travaux, la collectivité peut envisager l'acquisition de l'immeuble et confier la restauration et la gestion de celui-ci à l'organisme HLM dans le cadre de l'arrêté du 16 Avril 1966. Cela aurait l'intérêt de créer un parc de logements HLM en tissu ancien dont les loyers seraient accessibles à ceux qui ne peuvent accéder à un logement neuf. Cela permettrait également d'envisager de véritables "foyers soleil" dont les chambres seront disséminées dans les immeubles anciens, pour personnes âgées et travailleurs étrangers.

I. 3. Objectif de maintien sur place des habitants du quartier

Cet objectif sera-t'il atteint pas les solutions que nous venons de préconiser ?

Dans la mesure où il n'est pas envisagé une restructuration complète du quartier, le problème ne sera pas, comme dans les rénovations classiques, celui du relogement des habitants quelque part en banlieue.

Ce sera le problème du relogement des propriétaires expropriés pour n'avoir pu effectuer les travaux de mise aux Normes, et ce sera le problème de la possibilité d'assumer une hausse du coût du logement ; pour les locataires, par la hausse des loyers, et pour les propriétaires, par le remboursement des prêts.

a - Problème des propriétaires qui ne pourront effectuer les travaux

Nous avons vu qu'une solution envisagée peut consister pour la collectivité à acquérir leur logement et à en confier la restauration et la gestion à un organisme HLM. Il est tout à fait envisageable que les anciens propriétaires soient relogés dans leur propre logement ou dans un autre logement du quartier, mais avec le statut de locataire. Le problème est de savoir si ceux-ci vont accepter ce changement de statut ou s'ils vont préférer déménager du quartier pour redevenir propriétaires dans un autre quartier plus ou moins insalubre. La réponse dépend en fait de leur attitude vis à vis de la propriété : est-ce un désir de sécurité, est-ce une solution financièrement intéressante, est-ce une motivation plus psychologique d'un attachement à la maison familiale ? (1)

(1) cf. Rapport du GETUR (Groupe d'Etudes Urbaines) 5, rue Cornélie Gémond - Grenoble

Selon l'importance donnée à ces divers comportements, il sera nécessaire de trouver des solutions dans une gestion HLM suffisamment souple pour permettre à ceux qui le désirent de rester malgré tout dans le quartier, mais cette fois dans un logement et un quartier restaurés.

b - Problème de la hausse du coût du logement

- pour les propriétaires occupants

par hypothèse, nous parlons de ceux qui auront pu effectuer les travaux. Il y a donc tout lieu de penser qu'ils auront pu établir un budget leur permettant d'assumer le remboursement des prêts. S'ils louent leur logement, ils auront bénéficié de 50 % de subventions de l'A. N. A. H. et leurs prêts seront en partie remboursés par la hausse du loyer de leur locataire puisque leur logement sera plus confortable. Le problème sera plus difficile pour les propriétaires occupants puisqu'ils devront assumer les travaux sur leurs ressources propres. Le problème sera à étudier avec chacun d'entre eux.

- pour les locataires

le montant des loyers dans les constructions neuves ou dans les logements restaurés sera certainement supérieur aux 50 - 70 Frs/mois actuels.

Cependant, l'objectif de permettre aux habitants du quartier de rester s'ils le désirent risque d'échouer si les gens ne peuvent prendre en charge la hausse qui résultera des travaux. C'est pourquoi il est primordial pour la réussite de l'opération que le maximum de locataires puisse toucher l'allocation - logement qui n'est versée que lorsque le logement jouit d'un certain confort. Celle-ci a été étendue, depuis une loi du 16. 07. 1971, aux personnes âgées, aux infirmes et aux jeunes travailleurs. Cette extension va permettre à la plupart des personnes âgées du quartier de pouvoir rester dans leur logement une fois qu'il aura été restauré, la hausse du loyer étant alors prise en compte par la possibilité de toucher cette allocation-logement.

Pour ceux qui ne pourraient rester dans leur logement, il sera possible d'envisager la création d'un foyer soleil dont les chambres seraient réparties dans des logements anciens restaurés.

Pour les familles, celles-ci doivent normalement toucher l'allocation - logement. Mais là se pose un problème de Normes dans la mesure où des conditions d'attribution sont fixées selon le nombre d'occupants par rapport au nombre de pièces. Il y aura là un problème délicat pour les familles italiennes dont les logements sont souvent surpeuplés. Il y aura également à négocier avec la Caisse d'Allocations Familiales certains aménagements dans les normes : la pose de sanitaires peut être plus importante qu'une hauteur sous plafond ou une surface réglementaire minimum parfois impossible à appliquer.

Quant aux travailleurs étrangers, la solution à leur relogement sera sans doute dans un foyer. Ce ne sera pas un bâtiment neuf isolé. La solution recherchée serait plutôt vers un foyer éclaté suffisamment diversifié pour permettre de reloger les travailleurs étrangers qui vivent actuellement dans le quartier et qui sont ceux qui touchent les plus bas revenus, qui peuvent être chômeurs certains mois, qui sont des primo-arrivants sur Grenoble. Cela pose des problèmes de conception des logements, de gestion, de montant du loyer (pas supérieur à 100 Frs/mois), et d'insertion dans l'animation actuelle de la rue en particulier par les cafés.

II - LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION TRES CLOITRES

Le montage théorique qui a été esquissé dans les pages précédentes demande à être testé sur le terrain. Ce n'est qu'au fur et à mesure du déroulement de l'opération qu'il pourra être affiné, modifié, voire abandonné s'il se révèle inadapté aux problèmes posés par le quartier et ses habitants.

Sans attendre, la Municipalité de Grenoble a engagé l'opération en faisant effectuer une enquête détaillée sur le quartier et en créant une structure technique capable de répondre à l'ensemble des problèmes posés.

1. Les enquêtes opérationnelles

1.1. leur nature

Lancée à un moment où l'utilisation de la Loi Vivien paraissait importante, elle a été conçue en grande partie en fonction d'elle. Elle comportait cinq parties :

a - partie immobilière

- étude du foncier bâti et non bâti (nombre, qualité, hauteur des bâtiments et identité des propriétaires)
- étude des critères essentiels et complémentaires permettant d'apprécier l'insalubrité des immeubles en fonction de la circulaire du 27 Août 1971

b - partie démographique et sociale

- habitat : nombre de logements, composition, éléments de confort, densité
- démographie : nombre de familles, composition, statut et types d'occupation
- activités de la population ; CSP
- besoins en logement : ressources, loyers actuels et modes de paiement, cas particuliers, ...

c - partie économique

nature des activités, identité de l'exploitant, situation du bail, surfaces occupées, éléments financiers, description de l'activité, possibilités de réinstallation sur place ou ailleurs

d - étude des possibilités de remise en état des immeubles consistant en

- liste des travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité constatée pour une durée limitée, pour les immeubles en état médiocre,
- liste des travaux à exécuter pour réhabiliter de manière durable les immeubles qui le méritent, de par la qualité de leur construction ou leur facilité d'aménagement,
- liste des immeubles à conserver en l'état,
- liste des immeubles en état d'insalubrité, irrémédiable et observations,
- chiffrage, pour chacun des immeubles, du coût des travaux envisagés ou du coût de démolition, le cas échéant.

e - évaluation des indemnités et diagnostic d'ensemble

en distinguant les propriétaires ou locataires exploitants relevant du droit commun de l'expropriation et ceux à qui l'on pourra opposer les dispositions de la Loi Vivien.

1. 2. Le déroulement des enquêtes

L'enquête a été effectuée par deux organismes différents :

- ETEX "Etudes et Expertises" (7, avenue G1 de Gaulle, 83 - Hyères) pour les parties a, c, d, e
- GETUR "Groupe d'Etudes Urbaines" (5, rue Cornélie Gémond 38 - Grenoble) pour la partie b.

Annoncée par une réunion publique et une lettre du Maire de Grenoble à chaque habitant, elle a été bien accueillie par la population.

Mais la lourdeur de l'enquête et la complexité du quartier ont créé des difficultés certaines :

- les vagues d'enquêteurs différents (visite immobilière et d'insalubrité, enquêtes sociales, étude technique) ont fini par indisposer les habitants ;
- la longueur du travail à effectuer, le caractère urgent donné à l'enquête par la Municipalité ont empêché qu'elle soit menée avec le concours de la population. Or, celle-ci aurait pu contribuer à relativiser des critères de jugement qui sont ceux de la circulaire Vivien et ceux... des enquêteurs eux-mêmes. Ce type de démarche a donné à l'opération un caractère techniciste accentué qui a bloqué pendant plusieurs mois la population dans une attitude d'attente et de résignation devant la toute-puissance technique de la Mairie, alors qu'elle aurait pu d'emblée participer à la définition de l'insalubrité et des travaux de restauration dans les immeubles et les logements ;
- des difficultés techniques sont apparues, dues à la contexture particulière du quartier, tant sur le plan immobilier (imbrication des immeubles et des logements) que sur le plan foncier (copropriété généralisée, d'où recherche des propriétaires extrêmement difficile) ;

- enfin, la pratique d'une telle enquête et des critères utilisés a renforcé dans la population le sentiment que le quartier allait être détruit, au moins en partie. Les réponses qui étaient en effet données à la question : "que va devenir mon logement, mon immeuble" étaient toujours "l'enquête le dira". Elle était bien conçue en effet pour cela, à tel point que pour des immeubles considérés comme totalement insalubres, n'ont même pas été chiffrées les réparations nécessaires ou possibles.

Un sentiment d'insécurité et d'inquiétude s'est donc développé dans le quartier, ce qui a entravé le bon démarrage de l'opération.

2. Les premiers résultats de l'enquête

Les résultats les plus intéressants à noter sont les cotes d'insalubrité et les coûts de restauration. Le tableau suivant donne les résultats dans chaque ilot.

2. 1. Résultats de l'enquête Etex

Ilot et Unité Foncière	cote d'insalubrité	Coût de la restauration	coût au m2
<u>Ilot A</u>			
UF 1	2	175. 246	250
UF 2	18	} non chiffrés	
2 bis	16, 5		
3	9, 5		
4	19, 5 - 16, 5 - 14, 5	392. 020	502
5	18	185. 994	291
6	-	terrain nu	
7	5	bureaux	
8	14, 5	entrepôts	
9	12, 5	entrepôts	
10	-	terrain nu	
11	5	entrepôts	

Ilôt et unité foncière		cote d'insalubrité	coût de la restauration	coût au m2	
Ilôt B	UF 12	21,5 - 22,5	} non chiffrés		
	13	24,5			
	14	16			
	15	21			
	16	13,5			
	17	24			
	18	24			
	19	22,5			
	20	18			
	21	21			
	22	21			
	23	24,5 - 22,5			
	24	22,5			
	25	15			
26	-	terrain nu			
Ilôt C	UF 27	10,5	UF 27 + 39 = 124.250	207	
	28	16	170.712	341	
	29	19	non chiffrés		
	30	16	}		
	31	17		331.076	502
	32	17,5			
	33	20	entrepôts		
	34	19	non chiffré		
	35	14,5	121.166	651	

Ilôt et unité foncière		cote d'insalubrité	coût de la restauration	coût au m2			
Ilôt C	UF 36	13	137.333	687			
	37	22	non chiffré				
	38	15,5	160.381	458			
	39	15	cf. UF 27				
	40	23	entrepôts				
	41	26	entrepôts				
	42	23	non chiffré				
Ilôt D	UF 43	20	non chiffré				
	44	20	non chiffré				
	45	23	}	191.894	213		
	46	16					
	47	20	non chiffré				
	48	18	127.035	318			
	49	16	}	227.220	379		
	50	17					
	51	19	}	non chiffrés			
	52	14					
	53	20					
	54	23					
	55	20					
	56	17					
57	17						
58	18	}	344.294	538			
59	20						
Ilôt E	UF 60	26	}	non chiffrés			
	61	20					
	62	23					
	63	23					
	64	26					
	65	17				119.382	497
	66	11,5				43.681	173

Ilôt et unité foncière		cote d'insalubrité	coût de la restauration	coût au m2	
Ilôt E	UF 67	26	96.680	386	
	68	11-11	88.482	184	
	69	16	137.010	548	
	70	20	non chiffré		
	71	13,5	92.218	256	
	72	21) non chiffrés		
	73	23			
	74	23			
	75	26			
		76	20	187.682	391
Ilôt F	UF 77	14	54.805	249	
	78	8	61.126	203	
	79	10	pàs de travaux		
	80	15	38.070	253	
	81	11) 36.408	145	
	82	11			
	83	5			
	84	19		28.783	359
		85	15	141.544	337
		86	11,5 - 26	150.780	430
	87	14,5 - 21,5	107.542	153	
	88	5	non chiffré		

2. 2. Résultats de l'enquête socio-démographique

Ils sont résumés dans l'introduction de cette troisième partie.

2. 3. Analyse des résultats

a - les cotes d'insalubrité

Elles sont toutes ou presque toutes supérieures à la "zone douteuse" (entre 0 et + 5) définie par la circulaire du 27 Août 1971. Si l'on suivait à la lettre les directives de celle-ci, il faudrait donc démolir l'ensemble du quartier afin de retrouver tout à la fois des prospects corrects, une densité moindre, des conditions de salubrité réelles et un équipement du logement normal.

C'est évidemment incompatible avec les objectifs municipaux qui sont de conserver au maximum les habitants et le cadre bâti ancien.

Une analyse serrée, éliminant les critères spécifiques des centres anciens (prospects, environnement et desserte, POS, ..) ferait baisser considérablement cette cote. Mais est-ce le problème du quartier Très Cloîtres ?

L'objectif de non-démolition, sauf cas d'immeubles irréparables, implique plutôt qu'on isole les critères d'insalubrité réelle, c'est à dire celle ressentie par les habitants et comportant un risque pour la santé (humidité, aération, chauffage évacuations, raccordement à l'égoût, distribution d'eau, sanitaires, sources de nuisances, parasites et rongeurs) et les critères de vétusté (construction et matériaux, état des services communs, entretien - vétusté, protection thermique et phonique).

On peut à ce moment-là distinguer une action de résorption de l'insalubrité d'une action de réhabilitation, ce qui n'est pas possible avec l'enquête présente. En effet, la cote d'insalubrité ne recouvre ni celle de la vétusté, ni celle des coûts de restauration ; il n'est pas rare, par exemple, de trouver des immeubles cotés + 20 dont le coût de réhabilitation au m² reste inférieur à 300 Frs et des immeubles inférieurs à + 15 avec un coût supérieur à 500 Frs !

En résumé, la formule d'insalubrité présentée par la circulaire est utilisable pour appuyer une quasi-évidence par des chiffres et une justification analytique détaillée", c'est à dire dans les cas de bidonvilles ou des "habitations ou groupes d'habitations qui, sans entrer dans la définition des bidonvilles, sont mutatis mutandis à peu près aussi visiblement insalubres que ceux-ci" (1). Mais est-il nécessaire de justifier de cette façon la destruction de bidonvilles ou de taudis irréparables ?

La formule d'insalubrité est, par ailleurs, efficace pour démontrer qu'il faut détruire un îlot ou un groupe d'îlots, même si des immeubles sont parfaitement réparables et l'insalubrité remédiable. On peut alors utiliser les moyens juridiques et financiers offerts par la Loi, en particulier les indemnités réduites, pour s'assurer la maîtrise du sol. Mais la circulaire ne dit-elle pas : "ces opérations doivent être distinguées de la rénovation urbaine. Encore que les considérations d'urbanisme ne doivent jamais être négligées, il s'agit ici de supprimer l'habitat insalubre, et non de remodeler un quartier" (2).

(1) Lutte contre l'habitat insalubre. Publications du Journal Officiel n° 1380 - 1972 p. 33

(2) idem p. 23

En fait, l'application à la lettre de la circulaire dans le quartier Très Cloîtres montre que l'objectif de résorption de l'insalubrité peut **très bien** constituer l'alibi d'une opération de rénovation. Si l'on voulait s'en tenir à la pure résorption, les enquêtes devraient être menées différemment et s'appliquer aux sources réelles et non historiques ou sociales de l'insalubrité. Nous verrons plus loin les enquêtes complémentaires lancées sur Très Cloîtres.

b - les coûts de restauration

Ils ont été calculés en fonction de la mise aux normes minimales d'habitabilité (décret du 10 novembre 1968).

Quelques remarques s'imposent :

- de nombreux immeubles n'ont pas été chiffrés parce que jugés trop insalubres et voués, suivant les méthodes appliquées au moment de l'enquête, à la démolition. Ceci est une lacune qu'il faut combler ;
- cette caractéristique a pour effet de relever le coût de réhabilitation des immeubles voisins, car l'étalement consécutif aux curetages a été pris en compte ;
- si les coûts de plusieurs immeubles sont donc surestimés, par contre, d'autres estimations sont sujettes à caution, celles qui concernent le raccordement à l'égoût, la suppression de fosses septiques, l'assèchement éventuel des immeubles.

Quoiqu'il en soit, que peut-on tirer de ces premiers résultats ?

- le coût moyen de restauration est de 380 Frs/m² pour les immeubles chiffrés bien entendu. La prise en compte des autres immeubles relèverait sensiblement cette moyenne, mais la disparition des coûts d'étalement (très importants, puisque de 69,00 Frs en moyenne par m² des immeubles étayés) permet de raisonner, avant d'autres précisions, sur cette moyenne.

Un bilan économique global peut donc être fait, qui montre l'intérêt de l'opération : en effet, si l'on estime à 200 F/m² la valeur vénale des immeubles (il semble que ce soit un maximum), le coût total moyen atteindrait $380 + 200 = 580$ F/m². On est loin du coût d'un immeuble HLM neuf, et même en dessous des 2/3 du prix-plafond pratiqué à Grenoble.

Si l'on raisonne sur les moyennes, on pourrait donc en conclure qu'une opération de réhabilitation est économiquement plausible et socialement bien meilleure qu'une destruction complète ; celle-ci, en effet, contrairement à la réhabilitation, exigerait l'acquisition des commerces et entrepôts et augmenterait la charge foncière dans des proportions considérables, ce qui interdirait la reconstruction de logements à des prix compatibles avec les revenus des habitants.

Que faut-il penser alors de l'objectif fondamental de la Loi Vivien, qui est le relogement adapté aux populations en cause et pas trop éloigné de leur logement d'origine (1) ? L'Etat est-il en mesure de financer des logements PLR sur des terrains dont la charge foncière sera supérieure à 1.000 F/m² ? Il ne semble pas, à moins d'atteindre des densités considérables (ce qui n'est pas acceptable dans un centre ville comme celui de Grenoble) ou de faire un programme de construction diversifié (y compris, le cas échéant, des constructions autres que les bâtiments d'habitation)⁽²⁾, mais alors cette dernière solution entraîne le rejet en périphérie des populations les plus démunies et à tout le moins un marché du logement social très élastique si l'on veut utiliser l'ensemble du patrimoine HLM, notamment celui aux loyers les plus bas.

Ce raisonnement tend à démontrer que, pour des quartiers centraux déclarés insalubres et devant être démolis, la Loi Vivien n'apporte pas les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs qu'elle avance dans le domaine du relogement. Elle ouvre plutôt la voie à des opérations de restructuration des centres, dont les finalités sont évidemment aux antipodes de la résorption de l'insalubrité et du relogement des mal logés.

(1) une très grande importance doit être attachée au choix de l'implantation. Le fréquent rejet des cités de transit à la périphérie des villes crée en effet des obstacles insurmontables à l'adaptation des familles. La ségrégation ainsi créée est particulièrement néfaste lorsque les populations proviennent d'ilots insalubres situés au centre des villes " cf. Lutte contre l'habitat insalubre. Publications J. O. n° 1380 - 1972 - p. 51

(2) idem p. 25

- La restauration, c'est à dire la non-destruction systématique, répond, elle, beaucoup mieux à ces deux objectifs fondamentaux de la Loi, sous réserve d'un certain nombre de conditions nécessaires.

En effet, si le coût moyen de restauration dans le quartier Très Cloîtres est acceptable en soi, la situation varie beaucoup suivant les immeubles (cf. le tableau) et les propriétaires et locataires sont insolvables dans la grande majorité des cas (cf. le résumé statistique).

Sur la base des enquêtes actuellement disponibles, la Ville de Grenoble a donc engagé des études complémentaires dans plusieurs directions :

- une nouvelle définition de l'insalubrité et des actions opérationnelles tendant à la résorber : c'est ainsi que la situation de l'assainissement et des raccordements à l'égout apparait comme étant une cause très importante d'insalubrité, vécue difficilement par les habitants : présence d'un ruisseau, le Verderet, passant sous les immeubles des ilots A, B et F et collectant des eaux usées et des eaux vannes, existence de fosses mal raccordées et toujours pleines, caniveaux à l'air libre, etc. . . .

Une enquête est engagée en vue de définir un plan global de raccordement de toutes les chutes à l'égout, et à un collecteur d'eaux pluviales.

- une classification des travaux de restauration entre ceux qui ont trait à l'insalubrité et ceux qui concernent le confort ou l'équipement du logement.

Il apparaît à première vue qu'une distinction doit être faite entre les travaux de restauration des parties communes (toitures, cheminées, escaliers, colonnes de chute, façades) et ceux intérieurs aux logements (équipement sanitaire et ménager, chauffage, aménagements intérieurs, ...). Cette classification ne recouvre pas celle de l'ANAH qui distingue entre travaux de conservation de l'immeuble et travaux d'équipement et amélioration des logements ; ce n'est pas en effet la résorption de l'insalubrité qui motive l'intervention de l'ANAH, mais la mise aux normes minimales d'habitabilité.

Or, l'opération Très Cloîtres met en avant la suppression de l'insalubrité, même si les normes d'habitabilité ne sont pas toutes respectées. Celles-ci semblent en effet secondaires pour beaucoup d'habitants.

Il sera sans doute nécessaire, dans cette optique, de supprimer des travaux de mise aux normes, notamment pour les immeubles dont le coût de restauration est le plus élevé. Il ne faut pourtant pas dépasser un seuil en-dessous duquel l'obsolescence de l'immeuble serait inférieure à la durée d'amortissement des travaux engagés.

- la recherche de nouveaux schémas de financement, faisant intervenir le chapitre 65-30 (résorption de l'insalubrité) dans des travaux d'assainissement, des curetages et démolitions, et l'ANAH dans des réparations de parties communes de tous les immeubles réparables ainsi que dans les travaux d'équipement des logements.

- l'étude des modalités de relogement des personnes touchées par l'opération.
L'objectif de la Municipalité est le maintien des habitants dans le quartier ;
comme le souligne la circulaire (1) : "la décision de bâtir des foyers, le choix
entre les différentes formules (de relogement) devront être pris en fonction
d'études permettant d'évaluer l'importance et la nature des besoins et d'apprécier
la capacité de paiement des futurs occupants".

Les hypothèses de travail sont les suivantes :

- . attribution d'environ 200 logements PLR ou équivalent - logement
- . implantation de ces logements dans le quartier sur les terrains libres (rue
Sainte Ursule) ou libérables à court terme (Pompes Funèbres rue de l'Alma)
- . programme mixte comprenant à la fois des logements pour travailleurs im-
migrés, personnes âgées et familles, dans des immeubles anciens aussi
bien que dans les logements neufs.

(1) idem p. 50

- l'étude des espaces "signifiants" du quartier et leur éventuelle modification, par curetage ou démolitions.

En effet, tous les espaces composant le quartier sont d'une extrême diversité, leurs caractères différents et ils ont été appropriés par tel groupe social pour telle activité, par tel autre groupe social pour telle autre activité... à tel point qu'il est impossible de dissocier les modes de vie des espaces dans lesquels ils se manifestent.

Il s'agit donc de comprendre la structure spatiale actuelle du quartier Très Cloîtres à différentes échelles, de mettre en rapport espace comme contenant et modes de vie des populations qui l'occupent pour définir un parti d'aménagement en fonction du programme de l'opération.

En conclusion, toutes ces études complémentaires viennent pallier les lacunes d'une enquête qui, si elle suit les directives de la circulaire du 27 Août 1971, s'avère complètement inadaptée aux types de problèmes posés dans le quartier Très Cloîtres.

3. La mise en place d'une équipe opérationnelle

Après de multiples hésitations qui l'ont amenée à définir l'intervention d'une SEM puis d'une association (du type de celle existant à Roubaix pour la résorption des courées du Nord, l'ORSUCOMN), la Municipalité de Grenoble s'est finalement prononcée pour la création d'une équipe municipale détachée sur le quartier, sous la responsabilité directe des élus et des services municipaux.

3. 1. Les raisons

qu'on peut avancer sont diverses :

- un plus grand contrôle, plus aisé que dans le cas d'une intervention d'une SEM qui poursuit souvent ses objectifs propres ;
- une volonté de faire intervenir l'ensemble des services municipaux, que les habitants accusent d'avoir ignoré le quartier pendant de longues années ;
- une promotion de ces mêmes services, notamment dans le domaine de l'urbanisme : la création de l'équipe Très Cloîtres (chargée aussi des autres quartiers anciens du centre ville) coïncide d'ailleurs avec la mise en place d'un nouveau service municipal : l'Urbanisme Opérationnel, chargé de collaborer avec l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Grenobloise à l'étude des documents d'urbanisme et à assurer la coordination de l'intervention des services dans l'urbanisme
- une volonté de rapprocher les techniciens de la population pour laquelle ils travaillent. C'est pourquoi l'équipe installe ses bureaux en plein cœur du quartier.

3. 2. La composition de l'équipe

Elle comprend une dizaine de personnes :

a - du personnel technico-administratif :

- un spécialiste foncier, chargé de traiter les problèmes fonciers du quartier (acquisitions, libérations de sols, rétrocessions, ...)
- un spécialiste financier, chargé d'élaborer les bilans et les dossiers de financement, de gérer le budget de l'opération, de conseiller les habitants sur des modalités de financement, ...
- deux personnes chargées des problèmes de logement - relogement (conception, gestion, allocation logement, attributions, ...) des contacts systématiques avec les habitants et de l'information sur l'opération
- une secrétaire
- un coordinateur, chargé d'animer l'ensemble de l'équipe, d'apporter des préoccupations d'ordre urbanistique et d'ordre général

b - du personnel technique :

- deux architectes, tant pour la conception et la réalisation des logements neufs que pour les études de restauration, ainsi que pour les études spatiales d'aménagement du quartier
- un ingénieur, travaillant avec les architectes sur des formules nouvelles de construction et de réhabilitation et coordonnant avec eux les travaux sur le quartier

- un métreur spécialiste de l'ancien, travaillant en étroite collaboration avec les architectes et l'ingénieur (métrés, devis de travaux, surveillance de chantiers, ...).

Tout ce personnel est salarié de la Ville et permanent pour l'opération Très Cloîtres. Mais cette équipe fait intervenir d'autres services techniques : assainissement, voirie, nettoyage, eaux, Régie du Gaz et Electricité, etc... et sera peut-être amenée à provoquer la création de nouveaux services : un bureau du logement, en particulier, qui serait chargé de gérer les immeubles appartenant à la Ville et constituant un parc social de relogement pour des opérations et des populations similaires.

CONCLUSION PROVISOIRE

On ne peut conclure définitivement sur cette opération grenobloise, car elle ne fait que commencer et appelle la continuation des observations.

Pourtant, quelques remarques peuvent dès maintenant être avancées :

- l'inadéquation de la Loi Vivien et de ses principales dispositions, assez nette pour **un quartier de ce type**, suggère des améliorations tant dans sa mise en œuvre technique (les enquêtes et les critères d'insalubrité) que juridique (procédures plus souples que les périmètres mais pas trop ponctuelles) et financière (intervention du chapitre 65.30 dans les travaux d'assainissement des immeubles)
- les travaux de restauration, généralisés sur l'ensemble des immeubles, impliquent aussi une intervention de l'ANAH différente de celle qu'elle met actuellement au point, tant dans la définition des travaux (parties communes, travaux intérieurs aux logements) que dans la destination des financements (partage entre les propriétaires et la collectivité locale)

- une opération de réhabilitation s'avère, du moins au vu des premiers résultats d'enquête, plus économique financièrement et socialement que la destruction systématique. Cela devrait faciliter l'intervention des collectivités publiques (Etat, Ville)
- il ne faut pourtant pas se cacher les difficultés considérables inhérentes à ce type d'opérations, dues essentiellement à la situation socio-économique des populations. Les analyses faites par le GETUR montrent bien, s'il en était besoin, qu'une opération d'urbanisme ne peut prétendre résoudre les contradictions de la société française et assumer les mutations urbaines qui en sont les conséquences.