

SERVICE  
DES AFFAIRES ECONOMIQUES  
ET INTERNATIONALES

---

(S.A.E.I.)

GRUPE DE RECHERCHE SUR  
LA CONSTRUCTION ET L'HABITAT

---

(G.R.E.C.O.H.)

Paris, le 4 octobre 1972

Résumé de l'étude :

"La Résorption de l'insalubrité dans le quartier Très-Cloîtres à Grenoble".

réalisée par l'Agence d'Urbanisme  
de l'agglomération grenobloise.

Juillet 1972

Le rapport d'étude remis par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Grenobloise (AUAG) que nous résumons ci-dessous\*, n'est pas un rapport théorique, mais plutôt l'exposé d'une suite de réflexions qui sont nées de la pratique opérationnelle de l'AUAG dans la tentative de résorption de l'insalubrité du quartier Très-Cloîtres.

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 minimales, maintien de la population sur place), sa mise en oeuvre, ensuite, où sont proposées des directions opérationnelles précises.

## I<sup>o</sup> PARTIE - PRESENTATION DE LA LOI VIVIEN

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

A/ La rénovation urbaine classique : elle se heurte à des obstacles à trois niveaux.

1. - le coût de la rénovation urbaine s'est révélé le plus souvent énorme pour la collectivité, malgré les efforts faits pour rentabiliser les opérations.

---

\* Il est possible de se procurer le rapport complet (95 pages) en le demandant à Monsieur PATTYN, Administrateur Civil au GRECOH (Direction de la Construction - Avenue du Parc de Passy PARIS 16°) ou à Madame de CHALVRON-ROUSSILLE (S.A.E.I. - 55/57, rue Brillat Savarin PARIS 13°).

- 2. - L'impossibilité presque toujours constatée de reloger sur place les anciens habitants, ce qui a entraîné le rejet des plus démunis à la périphérie des villes ou dans d'autres quartiers insalubres.
- 3. - La difficulté de créer dans les ensembles neufs la vie qui anime les quartiers anciens.

B/ La procédure Z.A.C.

Instaurée en 1967, cette procédure est une négociation directe entre le promoteur et la collectivité, afin de fixer le programme de l'opération.

C/ La réhabilitation des logements

La procédure de réhabilitation des logements par une mise aux normes minimales d'habitabilité (décret du 9.11.1968) permet de réhabiliter des logements là où le cadre bâti permet d'effectuer des travaux à un coût raisonnable.

Selon les auteurs du rapport, l'analyse 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 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 supprimer au plus vite les 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 donc 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 périliter 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 années s'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°).

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 déficiences 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.

A partir de cette analyse objective, du contrôle effectué par le Conseil Départemental d'Hygiène et de la déclaration 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.

L'A.U.A.G. examine dans une deuxième partie les problèmes posés en pratique par son application.

## II° PARTIE - PROBLEMES POSES PAR L'APPLICATION DE LA LOI VIVIEN

### I - LA NOTION D'INSALUBRITE DE LA LOI VIVIEN.

#### 1.- Les critères d'insalubrité.

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.

La circulaire énonce 22 critères. Chaque critère est défini par une ou plusieurs causes possibles de salubrité ou d'insalubrité, ce qui doit permettre de juger en bien ou en mal chacun des critères.

La définition de certains critères introduit plusieurs éléments d'appréciation, et inversement on peut constater une grande similitude d'objet entre plusieurs critères.

Les auteurs du rapport considèrent que les cinq critères suivants : critères essentiels :

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

analysent une même réalité ; la situation de l'immeuble par rapport au cadre bâti voisin et l'organisation interne du quartier.

#### 2.- La cote d'insalubrité.

La cote d'insalubrité s'obtient 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.

a) La méthode de calcul influence la cote.

Les auteurs du rapport estiment que le principe de la formule de calcul privilégie les critères essentiels par rapport aux critères complémentaires, et les critères "mauvais" par rapport aux "bons". Cette formule de calcul peut donc rendre irrémédiable l'insalubrité comptabilisée dans 3 ou 4 critères essentiels, leur "poids" dans le calcul ne pouvant être rééquilibré par le reste de l'analyse.

Par exemple, en prenant un immeuble ancien (organisation, distribution) en tissu urbain classique (rues étroites) pour lequel, les critères 1, 2, 3 et 4 ainsi que 13 et 14 sont mauvais, la cote d'insalubrité est suffisante pour le condamner irrémédiablement si l'on se réfère à la circulaire de la Loi Vivien : (la cote étant supérieure à + 5) alors que ce cas est celui d'un immeuble ancien, bien entretenu et moyennement confortable.

b) La médiocrité.

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).

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'irrémédiabilité de la destruction ; tout ce qui est "habitable" mais non conforme à certaines normes sans être pour autant "franchement insalubre" n'est systématiquement pas pris en compte.

3.- Méthode objective ou outil tactique ?A/ Les contradictions dans l'énoncé des intentions.

L'établissement de la fiche d'enquête est présenté comme un moyen objectif de quantification de l'insalubrité, c'est-à-dire

---

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

qu'au sens de la circulaire, 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.

Cette référence de coût n'existant pas, les auteurs du rapport y voient une 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 opérationnelle.

La méthode d'établissement de la fiche elle-même peut faire illusion quant à son objectivité. Car le regroupement des critères permet déjà de constater qu'un certain type de facteurs d'une insalubrité supposée est particulièrement privilégié. En outre, 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 déjà dans la "tactique" opérationnelle.

Les auteurs du rapport considèrent donc la circulaire d'application de la Loi Vivien comme un outil tactique dont les apparences d'objectivité sont destinés à "débouter" les propriétaires récalcitrants.

#### 4.- Des références du jugement.

La référence par le jugement de l'organisation du tissu urbain est donnée 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" 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.

La Loi Vivien et sa circulaire se réfèrent donc dans leur jugement à un habitat de banlieue distendue et exclusivement résidentielle.

De ce fait, les auteurs considèrent que les critères d'insalubrité de la circulaire sont pour le moins inadaptés dans les centres anciens.

#### 5. - De l'utilisation de la Loi Vivien.

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, afin 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), 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 indique 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).

L'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 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, menés par les collectivités locales.

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

- que la procédure de périmètre ne signifie pas destruction systématique,
- 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.

CHAPITRE IILA COPROPRIETE GRENOBLOISE ET LA LOI VIVIEN.

Il s'agit dans cette partie, pour les auteurs, de tester la possibilité d'application de la Loi Vivien dans un cas particulièrement complexe, où notamment la copropriété est la règle et la propriété unitaire l'exception.

Pour les immeubles situés dans les vieux quartiers grenoblois, il n'existe quasiment aucun règlement de copropriété selon la loi de 1965. Cette inorganisation a pour conséquences : une très grande difficulté à connaître les propriétaires, l'absence de document fixant le rapport de la valeur d'un logement avec sa valeur au sol, donc l'impossibilité de déterminer "l'indemnité d'expropriation" de la Loi Vivien, la coexistence dans un même immeuble - si l'on applique les consignes de la loi - d'indemnités différentes des propriétaires (occupant avant ou après le 1er juin 1970, propriétaire de garni etc...)

Les auteurs du rapport proposent une modification à la Loi en ce qui concerne la date du 1er juin 1970 : il s'agirait de remplacer cette date par celle du début des enquêtes d'insalubrité.

Au terme de cette réflexion sur la copropriété, ils considèrent que la Loi Vivien a établi une analogie trop sommaire entre les "bidonvilles verticales" et "les bidonvilles horizontaux", car à côté des "marchands de sommeil" qui profitent de l'état d'insalubrité, les quartiers anciens abritent aussi de nombreux petits propriétaires qui ne peuvent envisager d'habiter ailleurs. C'est pourquoi il ne faut pas assimiler ces quartiers à des "bidonvilles" que l'on doit faire disparaître à tout prix.

### III° PARTIE - L'OPERATION TRES-CLOITRES

Après une rapide description géographique et statistique du quartier, le rapport étudie :

#### I - Les problèmes et les solutions juridiques de l'opération Très-Cloîtres

Du point de vue des trois objectifs poursuivis :

- résorption de l'insalubrité,
- restauration des logements,
- maintien sur place des habitants du quartier.

Il faut dès l'abord, rechercher une opération complexe faisant appel à plusieurs procédures, plusieurs systèmes de financement et plusieurs organismes d'intervention.

#### 1. - Résorption de l'insalubrité.

Dans ce but, la Loi Vivien sera utilisée afin :

1. d'effectuer des curetages là où les immeubles sont totalement dégradés, ce qui aura l'avantage de redonner une certaine aération à des îlots 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. d'entreprendre une lutte ponctuelle contre les causes d'insalubrité dues à une suroccupation des logements (cf. garnis).

#### 2. - Restauration des logements (loi du 12.07.67 et du 04.08.62 et décret du 09.11.68)

L'opération consiste à délimiter un périmètre à l'intérieur duquel le Maire notifie aux propriétaires un certain nombre de travaux à effectuer afin de mettre les logements aux normes minimales d'habitabilité (cf. décret du 09.11.68).

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.

Il est 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. il serait nécessaire 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.

3. - Maintien sur place des habitants du quartier.

a) problème des propriétaires qui ne pourront effectuer les travaux. Une solution envisagée consiste 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 sera alors de savoir si ceux-ci accepteront ce changement de statut.

b) problème de la hausse du coût du logement pour les locataires. L'A.J.A.G. compte sur l'allocation-logement pour compenser cette hausse.

## II - La mise en oeuvre de l'opération Très-Cloîtres.

### 1. - Les résultats de l'enquête :

#### a) les cotes de l'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.

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

L'objectif de non-démolition, sauf cas d'immeubles irréparables, amène les auteurs à distinguer 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).

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.

#### b) les coûts de restauration.

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

Le coût moyen de restauration est de F. 380,00 / m<sup>2</sup> pour les immeubles chiffrés, bien entendu.

Un bilan économique global peut être fait, qui montre l'intérêt de l'opération : en effet, si l'on estime à F. 200,00 / m<sup>2</sup> la valeur vénale des immeubles (il semble que ce soit un maximum), le coût total moyen atteindrait 380 + 200 = F. 580,00 / m<sup>2</sup>. On est loin du coût d'un immeuble HLM neuf, et même en dessous des 2/3 du prix-plafond pratiqué à Grenoble.

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.

L'objectif fondamental de la Loi Vivien étant le relogement adapté aux populations et à proximité de leur logement d'origine, la réhabilitation apparaît aux auteurs la meilleure solution. Ils estiment donc que la Loi Vivien n'apporte pas les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs de relogement qu'elle énonce.

Dans cette hypothèse de restauration, la ville de Grenoble a engagé des études complémentaires :

- nouvelle définition de l'insalubrité et des actions tendant à la résorber, notamment élaboration d'un plan de raccordement de toutes les chutes à l'égout et à un collecteur d'eaux pluviales,
- classification des travaux de restauration. En distinguant ceux qui ont trait à l'insalubrité et ceux qui concernent le confort ou l'équipement du logement,
- recherche de nouveaux schémas de financement faisant intervenir le chapitre 65.30 dans des travaux d'assainissement et l'A.N.A.H. dans des réparations de parties communes et dans les travaux d'équipement des logements.
- modalités de relogement.

## 2. - La mise en oeuvre d'une équipe opérationnelle.

Pour mener à bien cette opération, la Municipalité de Grenoble a décidé la création d'une équipe municipale détachée sur le quartier, sous la responsabilité directe des élus et des services municipaux.

### CONCLUSION

Le rapport s'achève sur ces quelques remarques :

- 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 oeuvre 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'.A.N.A.H. 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 pas se cacher les difficultés considérables inhérentes à ce type d'opérations, dues essentiellement à la situation socio-économique des populations.

En effet, une opération d'urbanisme ne pourra jamais résoudre les problèmes posés par les mutations urbaines qui ne sont elle-mêmes que les conséquences de l'évolution de la société dans son ensemble.