

UNE SOLUTION ? : LA DEMOLITION ?

Une idée qui n'est pas nouvelle et qui fait son chemin

Depuis quelque temps, à Marseille, l'idée court dans les milieux dits "autorisés" que la démolition d'immeubles H.L.M. récents peut être une solution aux problèmes de cohabitation ou de gestion de certains quartiers considérés comme "difficiles".

Cette idée n'est pas nouvelle et dans d'autres régions et d'autres villes de France des réflexions approfondies sont menées sur ce thème depuis plusieurs années déjà. Dans certains cas, on est même déjà passé à l'acte et, de la Courneuve (4000) aux Minguettes en passant par Villeurbanne et Avignon Champfleury, chacun a pu assister à ce spectacle quelque peu hallucinant d'un immeuble de 10 ou 12 étages qui se replie tel un château de cartes en 4 ou 5 secondes. Plus discrètement, certains organismes H.L.M. dans le Nord et dans l'Est procèdent à des démolitions partielles de bâtiments qu'ils jugent ne plus correspondre aux besoins actuels.

Mais plus régulièrement encore et depuis bien longtemps, on procède à la démolition dans les centres anciens de logements considérés comme dangereux ou insalubres ou, tout simplement, parce que ne disposant pas des éléments de confort aujourd'hui indispensables.

Si pendant de nombreuses années la rénovation des centres passait par une démolition quasi systématique, on procède aujourd'hui de façon plus nuancée et on découvre les avantages de la rénovation du bâti ancien.

On peut suivre cette évolution récente à Paris entre le traitement de l'îlot Châlon près de la gare de Lyon qui a été rasée et le quartier de la Goutte d'Or où l'on conserve la grande majorité des immeubles. A Marseille, on a sous les yeux ces deux étapes entre la Butte des Carmes, l'îlot Belsunce et le Panier.

L'histoire se bâtit souvent sur des ruines

L'histoire nous rappelle enfin que les villes se sont très régulièrement bâties sur les décombres de celles qui les précédaient et à Marseille encore, les archéologues nous font chaque jour découvrir ces stratifications de notre mémoire collective.

Au siècle dernier, Haussmann est connu pour être l'un de ces grands démolisseurs. Il nous a légué notamment la Rue de la République à Marseille. Beaucoup de Marseillais ont encore en mémoire la démolition d'une partie des vieux quartiers à la fin de la guerre pour des raisons qui ne relevaient pas seulement de l'hygiène public. Là non plus les nazis n'avaient pas fait dans le "détail".

La démolition apparaît donc au premier abord comme une forme naturelle d'évolution de la ville, mais tous ceux qui étudient sérieusement cette hypothèse aujourd'hui et qui ont assisté à certaines de ces "cérémonies médiatiques" organisées comme une fête, se refusent à en rester là et le débat s'amorce.

Le confort et la modernité remis en cause ?

Si la chute dans la poussière de quelques immeubles vétustes datant parfois de plusieurs siècles n'apparaît pas choquante, il n'en est pas de même pour des bâtiments d'aspect plus moderne construits dans les 30 dernières années. Ces bâtiments, en effet, sont normalement dotés du confort moderne, correspondant aux exigences de l'hygiénisme : une salle de bain, chauffage, aération etc... La surface des appartements bien que jugée trop petite est très largement supérieure à celle des immeubles anciens.

A Marseille, par exemple, d'après les derniers recensements, il y a 54.000 logements qui n'ont pas les normes de confort (dont 18.880 n'ont ni WC, ni salle d'eau), 10.300 logements ont entre une et deux pièces, 7.500 logements sont considérés comme en surpeuplement. Alors que le parc H.L.M. représente 59.000 logements.

Ces quelques chiffres montrent à l'évidence que la situation d'inconfort apparent et d'insalubrité réelle n'est pas du côté des logements H.L.M.

Détruire ce qui, sur le plan de la technique et du modernisme est considéré comme "neuf", revient alors à reconnaître qu'il y a eu erreur grave lors de la construction.

Comment justifier la démolition ?

Le caractère quelque peu choquant de cet acte de destruction a conduit les décideurs à trouver des justifications argumentées. On peut généralement en retenir trois principales :

1° / Des arguments techniques et urbanistiques :

Certains immeubles construits dans les années 60 par des procédés industrialisés et parfois expérimentaux ont conduit à des malfaçons graves : fissuration, infiltration, isolation thermique et phonique totalement défaillante etc... On considère alors que les coûts de remise aux normes sont exorbitants par rapport à un résultat attendu qui restera médiocre. C'est apparemment l'exemple de Champfleury à Avignon et des 4000 à la Courneuve.

Dans d'autres cas, la forme et l'emplacement des bâtiments est un obstacle au bon fonctionnement de l'espace urbain. C'est le cas des 3 tours des Minguettes construites autour de la même grue et dont la démolition a permis de valoriser le reste du quartier. C'est aussi l'exemple de la Courneuve : la démolition de la barre a permis de mieux relier les autres immeubles au reste du quartier. C'est du moins l'argument avancé par les responsables.

2° / La vacance :

Ce terme récemment apparu dans le langage H.L.M. est la terreur des gestionnaires. Des logements H.L.M. sont vides et il n'y a plus de candidats.

On peut analyser deux types de vacances :

Dans les régions à forte décroissance économique et urbaine (le Nord, l'Est, la Lorraine), certains quartiers se vident et il y a peu d'espoir à court ou moyen terme d'un nouveau développement. Des groupes d'immeubles, pas nécessairement dégradés, sont inoccupés et c'est l'innoculation qui entraîne l'absence d'entretien, la dégradation et qui justifie alors la démolition. Le choix se porte alors sur les bâtiments en mauvais état. Dans ces régions, la construction neuve est fortement ralentie sinon stoppée.

Ces situations de forte dépression sont, pour l'instant du moins, limitées à quelques zones bien circonscrites du territoire dont notre région est heureusement exclue. On pourrait néanmoins considérer que la commune de Port-de-Bouc se rapproche de cette situation.

La vacance de logement s'explique aussi et c'est le cas à Marseille et dans bien d'autres villes, par une inadéquation provisoire entre l'offre et la demande de logements sociaux ou encore, par la volonté des organismes de geler une partie de leur patrimoine, ou enfin par une politique de peuplement sélective. D'une manière générale, cette vacance est localisée, conjoncturelle et provisoire.

A Marseille, nous avons vu l'état de vétusté et d'inconfort du parc ancien et la vacance de logements H.L.M. est aujourd'hui très faible. Elle représente sur l'ensemble de la ville moins de 4% du parc, soit ce qui est jugé nécessaire pour sa rotation ; c'est en quelque sorte un seuil incompressible mais qui cache une diversité d'un groupe ou d'un quartier à l'autre.

Cette vacance était plus importante à la fin des années 70 et augmentait régulièrement. Les importants travaux de réhabilitation entrepris depuis ont sensiblement renversé la tendance.

Rappelons enfin que la demande de logement social reste considérable à Marseille. L'AGAM a réalisé des enquêtes détaillées sur ce sujet d'où il ressort qu'en 1985 la demande était de 10.000 en instance et qu'en contre partie seulement 1.300 à 1.500 logements étaient chaque année remis sur le marché. Pour le seul Office Municipal, cette demande est passée de 2.846 en 1979 dont 750 avaient reçu une réponse positive à 4.300 en 1985 et seulement 564 satisfaits.

La vacance de logements H.L.M. à Marseille, là où elle existe, est donc bien liée à une volonté des organismes et avec eux de certains responsables politiques de ne pas louer ou de ne pas remettre en état pour la location des appartements dans certains groupes ou dans certains quartiers.

Cette politique sélective mériterait d'être éclaircie, expliquée et justifiée organisme par organisme et il faut qu'un débat s'instaure pour trouver une solution à cette impasse qui apparaît injustifiable et intolérable : des logements vacants et des milliers de familles logées dans l'inconfort, le taudis, le surpeuplement sinon sans logement du tout.

3° / Le contexte social :

C'est un argument que l'on avance parfois, mais avec précaution car les pièges tendus sont nombreux. Le regroupement dans un bâtiment ou un immeuble de locataires "à problèmes", rendrait la gestion impossible et créerait un climat conflictuel permanent à l'intérieur mais aussi à l'extérieur du quartier. L'explosion de certains quartiers, en 1980, a mis l'accent sur ce phénomène de ségrégation spatiale des catégories sociales considérées comme les plus fragiles de la société. La démarche de développement social des quartiers a tenté parfois avec succès de répondre à ces

difficultés. Les travaux des chercheurs et les expériences des gestionnaires ont permis de mettre en avant une certitude que l'on peut résumer par une image connue : ce n'est pas en cassant le thermomètre que l'on guérit le malade (si "malade" il y a en matière sociale), ce n'est pas en procédant à des déplacements de familles et à la démolition de l'habitat qui les accueilleraient qu'on règlera les difficultés de cohabitation nées de la misère sociale, économique ou culturelle.

Soyons encore plus précis, dans notre société l'insertion des familles maghrébines et de leurs enfants dont certains peuvent créer des problèmes de cohabitation ne se règlera pas avec des quotas ou des notions comme le seuil de tolérance.

Les difficultés réelles nées de cette cohabitation conflictuelle ne disparaîtront pas avec la disparition des bâtiments qui les engendrent. A moins que l'objectif soit aussi de faire disparaître les "familles à problèmes". Il s'agit là d'une autre politique certes défendue aujourd'hui explicitement par le leader du Front National, mais c'est alors une autre philosophie.

4° / Une autre justification un peu inavouable:

Au-delà des arguments raisonnés et parfois convaincants avancés par les partisans de la thèse de la démolition, on a pu détecter des motivations non explicites qui relèvent davantage de facteurs psychologiques voire idéologiques.

Résumons les :

Ces barres et ces tours sont inesthétiques, laides, elles abiment le paysage (Avignon). Elles choquent par leur démesure, elles ne sont pas à taille humaine. Les démolir, c'est démolir une image, le symbole d'un mode de construction que l'on condamne aujourd'hui.

Mais alors, par quel bout commencer parmi ces milliers d'immeubles construits dans la France entière et à Marseille, pourpass par La Rouvière, le Ray d'Espagne, la Malencolle etc. Ce n'est pas là argument très nouveau. Il y a une réalité un désastre matériel et psychologique d'exercice : ce que l'on veut démolir est aussi spectaculaire, ce que l'on ne veut plus voir, ne serait-ce pas davantage les habitants qui le contenant ? Au fond, ce qui gêne, ce n'est pas tant l'immeuble qui, avec une bonne peinture peut redevenir agréable aux yeux des habitants, des familles paucres, des jeunes, des chômeurs, des immigrés, des jeunes, des gens différents qui sont en dehors de la norme et qui parfois même la refusent.

Les conditions dans lesquelles certains immeubles ont été récemment démolis correspondent bien en partie à cette fameuse symbolique d'exercice et ce n'est pas au hasard si la mise en scène multiforme a été particulièrement réussie.

On voit bien cependant les dangers de ces opérations spectaculaires et les manipulations démagogiques qu'elles peuvent entraîner. Elles laisseraient croire à l'opinion que l'on peut ainsi régler radicalement un problème majeur de notre société : l'exclusion d'une part croissante de la population pour cause d'économie duale. Mais les effets de telles mesures spectaculaires sont aussi dramatiques et traumatisants pour les habitants "qu'on a démolis" que pour leurs voisins qui, logés à la même enseigne (la barre ou la tour voisine) se demandent quand viendra leur tour.

Cet acte de destruction par essence négatif, outre qu'il casse un objet, casse aussi un jeu de relations sociales et de solidarité dont on a pu mesurer la richesse. Si démolir, c'est vouloir faire disparaître un stigmata, il faut alors en assumer toutes les conséquences psychologiques et humaines et en accepter les conséquences politiques.

Des alternatives existent

Nous ne prétendons pas que toute démolition soit injustifiée et injustifiable. Dans la région du Nord par exemple, depuis deux ou trois ans les responsables politiques et administratifs, les parlementaires se concertent pour analyser chaque cas et trouver des solutions aux difficultés qui leur sont propres. Des démolitions partielles sont ainsi des cas vaseux, mais après des études soignées et après avoir analysé toutes les autres possibilités de démolir c'est aussi une opération très coûteuse pour tous le monde. Ce sont des sociétés qui ont été créées : au coût de démolition proprement dit (entre 10 et 30.000 Frs par logements), il faut ajouter le remboursement des emprunts qui restent à courir (c'est la collectivité garante qui en assume la charge), le remboursement des subventions exigées par l'Etat, les frais de relogements éventuels. La réhabilitation lourde est parfois plus coûteuse, mais elle permet le maintien d'un patrimoine.

Si d'autre part le besoin en logement justifie une construction neuve de remplacement, alors l'enjeu économique est considérable. En moyenne, le financement d'un logement neuf permet d'en réhabiliter quatre.

Tous les gouvernements depuis 10 ans ont mesuré cet enjeu et Monsieur MEHAIGNERIE, après quelques hésitations, vient de faire son choix confirmant celui de ses prédécesseurs. L'effort de l'Etat doit porter en toute priorité sur la remise en état et la maintenance du patrimoine social existant. Dans les cas les plus difficiles, des mesures originales sont expérimentées et mises en oeuvre avec succès : la transformation d'usage permet de mieux équilibrer la vie du quartier. La restructuration qui permet d'agrandir la surface habitable et peut se conjuguer avec la vente des logements après réhabilitation etc... Certaines modifications partielles de l'immeuble transforment son image et sa fonction etc...

Ces alternatives sont nombreuses. Elles nécessitent du temps, de la réflexion, de l'imagination. Elles font appel à l'intelligence et à la participation des partenaires locaux et notamment des habitants. Elles sont l'occasion d'un dialogue toujours fructueux.

Pour conclure

S'il est possible de considérer la démolition totale ou partielle d'un bâtiment comme un effet normal de la gestion d'un patrimoine immobilier, il est par contre dangereux et pour tout dire irresponsable d'en faire l'élément phare d'une politique du logement social.

Démolir, c'est un acte négatif qu'il convient d'engager après en avoir mesuré toutes les conséquences. C'est une solution radicale que l'on a souvent regrettée lorsque nos prédécesseurs l'ont fait inconsidérément et qu'heureusement, on remet largement en cause dans la réhabilitation du centre des villes.

Il serait inquiétant qu'on ne sache tirer les leçons du passé et de l'expérience des autres et que par ignorance, par bêtise ou par démagogie on fasse croire que l'on peut ainsi mettre fin à certains fantasmes.

Le 29 Septembre 1987