

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>PRÉFACE.....</b>	<b>5</b>
<b>AVANT-PROPOS.....</b>	<b>9</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>11</b>
<b>Histoire d'une non-politique publique .....</b>	<b>13</b>
<b>Une double construction nationale et locale de la démolition     comme problème public.....</b>	<b>15</b>
<b>Les ressources de l'analyse non décisionnelle et de la sociologie     de l'action publique pour comprendre les modalités de la construction     de la démolition en problème public.....</b>	<b>18</b>
 <b>Première partie :</b>	
<b>La réhabilitation contre la démolition 1975-1988.....</b>	<b>29</b>
<b>Un système d'action ordonné selon une pensée rationnelle étatique .....</b>	<b>29</b>
<b>Une architecture « statistique » et un urbanisme de rupture.....</b>	<b>32</b>
<b>De l'héritage social à l'utopie urbaine.....</b>	<b>36</b>
 <b>Chapitre 1 Émergence d'un débat :</b>	
<b>le chiffon rouge de la démolition 1975-1981 .....</b>	<b>39</b>
<b>1. Emploi du terme démolition et rejet du principe : l'État interpellé ....</b>	<b>40</b>
<b>2. La réponse des pouvoirs publics :</b>	
<b>aide à la personne et réhabilitation du bâti.....</b>	<b>43</b>
2.1 L'État banquier : l'aide personnalisée au logement (3 janvier 1977)	44
2.2 Déconcentration de l'enjeu urbain : Habitat et vie sociale (6 mars 1977)	49

<b>3. La fin d'une coopération positive : l'Unfohlm se construit en acteur indépendant .....</b>	<b>51</b>
3.1 Le pouvoir de créer le conflit	52
3.2 Les collectivités locales et les habitants comme partenaires naturels	55
3.2.1 La nécessité d'une alliance financière et technique	56
3.2.2 Des habitants clients et électeurs	57
3.2.3 La réhabilitation du bâti comme outil de modernisation patrimoniale	59
<b>4. Les premières réhabilitations intègrent des démolitions .....</b>	<b>64</b>
4.1 La « rénovation inverse » du plateau Saint-Jean à Beauvais : la coopération locale comme condition des démolitions	65
4.2 La démolition impossible de la Pierre Collinet à Meaux	73
4.2.1 Une cité à l'abandon comme héritage	75
4.2.2 La gestion de l'héritage par les routines	79
 <b>Chapitre 2 La mise en forme du problème : la réhabilitation contre la démolition 1981-1988.....</b>	<b>97</b>
<b>1. Le « cadre de vie » giscardien comme héritage .....</b>	<b>103</b>
1.1 L'expertise des années soixante-dix : une problématique à double entrée aux arguments d'une troublante actualité	105
Le phénomène de dégradation est d'origine sociologique ...	106
... et la solution de la diversification des « produits logements » sur un même site n'est pas une solution	106
L'aurif dénonce la mise en œuvre de la politique nationale du logement social	107
La forme responsable pour l'Urbame	108
1.2 Un « espace pour la vie ». La construction n'est pas l'habitat : l'habitant comme expert de son cadre de vie	109
1.3 « Habitat et cadre de vie » : une démolition envisageable sous couvert de rationalité budgétaire et de logique du marché	112
<b>2. Des expertises sectorielles perpétuent le principe d'un système causal complexe.....</b>	<b>116</b>
2.1 La logique des constructeurs, une approche macro-économique en faveur de la démolition	117
Démolir 300 000 logements sociaux inadaptés sur cinq ans	118
2.2 La voix des communistes : la démolition pour le droit à la ville	123

2.3 Unfohlm et direction de la Construction, un même combat pour la réhabilitation : le logement contre la ville au nom du social	127
2.3.1 L'engagement pour la réhabilitation du patrimoine HLM : la logique de l'Union HLM	129
2.3.2 Appel aux démolitions par les organismes HLM et principe de réalité en faveur des réhabilitations	131
2.3.3 L'opposition de la direction de la Construction à la démolition	135
2.4 Les professionnels du cadre de vie en quête d'urbanité : dénonciation du modèle progressiste et promotion de la ville au nom de la qualité architecturale	139
2.4.1 L'enjeu du traitement urbain des bâtiments par le projet architectural	140
2.4.2 Le logement est l'habitat	145
<b>3. La réponse officielle des pouvoirs publics : la multiplication de dispositifs spatialisés .....</b>	<b>147</b>
3.1 « Ensemble, refaire la ville » : le choix de la réhabilitation	149
3.1.1 Unfohlm et rapport Dubedout : une coalescence des points de vue	150
3.1.2 Une confiance limitée dans les élus locaux	152
3.1.3 Réhabiliter ou détruire ?	154
3.2 Banlieues 89 : le paradoxe des réhabilitations lourdes	156
<b>4. Les démolitions au concret : des laboratoires pour une réforme de l'action publique .....</b>	<b>161</b>
4.1 La Pierre Collinet : le DSQ, une procédure parmi d'autres	165
La dédensification sociospatiale comme réponse politique à une situation d'enlèvement patrimonial, urbain et social	166
4.2 Les Minguettes à Vénissieux, des vitrines pour une politique de la ville expérimentale	172
4.2.1 Monmousseau, vitrine de la démolition médiatique	173
4.2.2 Arc-en-ciel et la Damaise, vitrines des projets alternatifs	178
La tour Arc-en-ciel, vitrine de la réhabilitation lourde	180
La Damaise, vitrine du changement d'usage	182
4.2.3 Démocratie, vitrine de l'impuissance à faire la ville	184
4.3 La cité des 4000 de La Courneuve : la démolition symbolique par peur du changement	188
4.3.1 La démolition comme outil central d'un grand projet d'urbanisme	190
4.3.2 Le temps des réalités et des dissonances cognitives	196
Encore et toujours la logique de la non-démolition	197

Derrière le volontarisme du projet, les dissonances	199
4.3.3 La démolition comme outil d'un projet de composition urbaine	205
Le temps, ennemi du changement et ressource des routines	205
Le remodelage comme alternative à la démolition	208
4.4 L'implosion des quatre tours Palmer à Cenon : faux projet urbain, vrai projet patrimonial	212
4.4.1 Un projet de construction de logements sociaux partagé sur le fond	214
L'accord sur le choix du site	215
Des sites de développement en concurrence : le choix du développement ouest	217
4.4.2 Un projet de démolition partagé sur la forme	220
Les espoirs d'un désenclavement urbain attendu	223
4.4.3 Un accord obtenu à l'usure	225
Bras de fer	227
Des études alternatives à la démolition qui en légitiment le recours	228
Les limites de la situation non décisionnelle	230
L'après tours Palmer : le temps du vide...	232

## Deuxième partie :

### **La démolition au nom de la ville solidaire 1989-2001 .....249**

#### **Chapitre 1 La légitimation :**

#### **le projet urbain comme cadre légitime de démolitions attendues 1989-1996.....254**

<b>1. L'enjeu du droit à la ville inscrit la démolition sur l'agenda de l'État.....</b>	<b>256</b>
1.1 La civilisation urbaine, un enjeu historique	259
1.1.1 Passer du quartier à la ville : une pensée urbaine se met en place au niveau national	259
Les Assises de Nanterre des 20 et 21 mai 1989.....	259
Les assises de Bron des 4 et 5 décembre 1990.....	264
1.1.2 Quartiers populaires ou/et quartiers comme les autres ?	267
1.1.3 Le projet urbain selon Christian Devillers	269

1.2 Le projet urbain, outil stratégique et spatial de la « réhabilitation urbaine » des grands ensembles	271
1.2.1 Les programmes de référence, cadres d'action de la « réhabilitation urbaine »	273
1.2.2 Les acteurs de la « réhabilitation urbaine »	275
La direction de l'Architecture et de l'Urbanisme .....	275
La direction de la Construction .....	276
Les élus locaux .....	277
L'Union nationale des fédérations d'organismes HLM .....	279
1.3 Le remodelage urbain du Quai de Rohan pose les fondations du référentiel rénovateur	281
<b>2. Un univers de contradictions faiblement intégrées .....</b>	<b>289</b>
2.1 L'Unfohlm et l'urgence d'un renouvellement d'image	289
2.1.1 La double nécessité de l'émancipation et du partenariat	290
2.1.2 Les défis du chantier de « la ville à deux vitesses »	291
La bataille de l'Unfohlm.....	293
Des bailleurs soucieux et impatientes .....	294
2.1.3 Le référentiel rénovateur fait désormais consensus	295
2.2 L'État en quête d'une expertise légitime : quand les moyennes ne font plus sens	298
2.2.1 Expertise du Geru en 1995 : l'évaluation des coûts financiers et sociaux de la démolition	302
2.2.2 Le coût complexe des démolitions	306
<b>3. Les démolitions au concret : les tentations du projet urbain.....</b>	<b>313</b>
3.1 Démocratie aux Minguettes : dix tours pour rien... ?	314
3.1.1 Un GPS (grand projet symbolique) sort Démocratie de l'oubli	316
3.1.2 Un GPU (grand projet urbain) enterre Démocratie	321
Des désengagements en cascade, des protocoles en série	321
Des opérateurs privés inquiets et de plus en plus réticents	323
3.1.3 Projet urbain pour Vénissieux ou projet d'agglomération ?	326
L'effet-retard du grand projet symbolique : le vide urbain de Démocratie	330
3.2 La démolition de la Lumineuse : le projet urbain comme caution	332
3.2.1 Un quartier populaire situé sur « l'autre bord » de la ville	334

3.2.2	Activisme subtil ou histoire à dormir debout ?	340
	« C'est pas moi, c'est l'autre » : le jeu du parapluie .....	343
	Un concours d'architectes comme caution à la démolition	347
3.2.3	L'héritage du « fil de l'eau »	350

## **Chapitre 2 L'entrée dans le système formel de la décision publique : la démolition se banalise dans le renouvellement urbain 1996-2001.....361**

<b>1. La ville renouvelée entre tentation libérale et pragmatisme urbain.....</b>	<b>363</b>
1.1 Un banquier à l'origine de la notion de renouvellement urbain	366
1.1.1 Les leçons des GPU : une maîtrise d'ouvrage « trop » complexe	369
1.1.2 La Caisse des dépôts et consignations au chevet des villes et des bailleurs sociaux : une lecture financière et immobilière de la question des démolitions	371
1.2 Le grand ensemble : un espace concret aux règles ossifiées	373
1.2.1 Les données et contraintes d'une réorganisation foncière nécessaire	377
1.2.2 Le casse-tête parcellaire	379
1.3 Les bailleurs sociaux contre la tutelle de l'État	381
<b>2. La démolition entre renouvellement urbain et renouvellement immobilier .....</b>	<b>389</b>
2.1 L'urgence politique du renouvellement urbain	391
2.2 Trois circulaires font basculer la démolition dans le droit commun	397
2.2.1 Les circulaires de 1998 et 2000	398
2.2.2 La circulaire du 15 novembre 2001 : la fin d'un cycle	403
<b>3. Le renouvellement à l'épreuve du terrain : des démolitions patrimoniales et urbaines, ou pas... ..</b>	<b>408</b>
3.1 Du projet patrimonial au projet urbain : la disparition programmée de la Pierre Collinet	408
3.1.1 Un bailleur social isolé aux commandes : la démolition au nom de la valorisation d'un quartier social « repoussoir »	410
3.1.2 Une nouvelle municipalité reprend la main : la démolition au nom de la reconquête urbaine	417
3.1.3 Quand le terme de « rénovation urbaine » retrouve son sens historique	419

3.2 Le statu quo de Thouars à Talence : l'intégration urbaine d'un quartier social sous les fourches caudines d'un bailleur influent	423
3.2.1 L'histoire comme héritage	425
3.2.2 Les termes d'un jeu non coopératif	431
3.2.3 Le report sine die des démolitions comme mode de sortie du conflit	435

<b>CONCLUSION</b> .....	<b>443</b>
-------------------------	------------

<b>ENTRETIENS</b> .....	<b>459</b>
-------------------------	------------

<b>LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS</b> .....	<b>461</b>
---	------------

•  
•