

Partenariat, consultation et accompagnement social des habitants dans une opération de reconstruction-démolition

Le 23 septembre 1994, une première rencontre réunit la ville du Blanc-Mesnil, la société d'HLM Emmaüs et les habitants de la cité Montillet afin de présenter à ces derniers le futur projet de transformation visant à réhabiliter la cité.

Construite rapidement en 1958 puis en 1967 par la société d'HLM Emmaüs pour répondre à des besoins importants de logements, la cité Montillet est ce que l'on appelle une cité d'urgence. Elle n'était pas faite pour durer. Après plus de trente ans d'existence, le bâti est fortement dégradé.

Compte tenu de l'ampleur des travaux et de leurs coûts, le bailleur décide, en 1994, de démolir les bâtiments jugés trop vétustes.

Dès le départ, la ville souhaite travailler aux côtés du bailleur et voir les habitants associés au projet. Peu à peu, un partenariat se met en place. Pour Daniel Feurtet, le maire du Blanc-Mesnil, « *le projet devra être élaboré dans la concertation la plus large avec les habitants, afin que chacun puisse disposer de toutes les informations et juger de la validité des travaux prévus et des incidences financières (sur les loyers notamment)*¹ ». Dans un premier temps, une enquête sociale est menée auprès des habitants afin de définir la situation des locataires et leurs attentes vis-à-vis du projet. En février 1995, les habitants se constituent en association et sont désormais représentés par l'Amicale des locataires. Véritable interlocuteur pour la ville et pour le bailleur, l'Amicale fera entendre les revendications des habitants

tout au long du projet. D'autant plus que la mise en place de l'opération prend beaucoup de temps et que les habitants se découragent. Durant cette période, la ville et le bailleur perdent leur crédibilité. Le dialogue est difficile, la colère des habitants éclate. Mais l'Amicale des locataires persiste dans ses revendications. Elle refuse le projet et ses conséquences sociales tel qu'il existe à ce moment. « *Au début, Emmaüs envisageait de vider la cité pour reconstruire. Les habitants se sont battus pour retrouver un appartement sur le lieu. Il est nécessaire pour eux de se sentir en partie responsables* », explique le président de l'Amicale. Les habitants exigent que soit menée une concertation plus approfondie.

Ce n'est que cinq ans plus tard, au mois de juillet 1999, que l'opération de reconstruction-démolition débute véritablement. Celle-ci doit se dérouler selon les principes d'une « opération à tiroirs » : les locataires des bâtiments destinés à la démolition sont systématiquement relogés dans les nouveaux logements. Chaque habitant peut, selon son désir, rester dans la cité Montillet. D'ores et déjà, deux nouveaux bâtiments de 49 logements, construits sur un terrain vacant au cœur de la cité, ont accueilli les premiers locataires en mai 2001. Les premières démolitions ont eu lieu en juin et juillet 2001, laissant place à la construction de la deuxième tranche livrée pour fin 2003. En 2004 sont prévus les relogements, les démolitions de la seconde tranche d'anciens bâtiments et le début de la construction de la troisième et dernière tranche. Ainsi, les

¹ Lettre aux habitants du 20 septembre 1994.

anciens bâtiments laissent peu à peu la place aux nouveaux immeubles de trois ou quatre étages qui devraient être concernés par un projet de résidentialisation. De 370 logements à l'origine, la nouvelle cité Montillet devrait en comprendre 360 à la fin de sa reconstruction.

Afin d'accompagner les habitants dans leur relogement, une permanence sociale est mise en place par le bailleur afin d'assurer des permanences régulières sur le quartier. Une enquête sociale très précise est organisée auprès des familles devant être relogées (situation familiale, professionnelle, revenus, animaux domestiques, voisinage...) afin de définir des logements types et d'organiser l'offre. Un logement témoin est construit. Plusieurs offres peuvent être faites aux familles qui seront relogées provisoirement si le logement ne correspond réellement pas à leurs attentes. Les locataires ont ensuite quinze jours pour déménager, les frais étant pris en charge par la société d'HLM Emmaüs. Grâce à l'APL (aide personnalisée au logement), les loyers restent identiques pour la plupart des locataires. Dans l'ensemble, la première phase de l'opération s'est plutôt bien déroulée même si les locataires ont pu rencontrer quelques problèmes (finitions, mise en route du chauffage, etc.), dont le bailleur tiendra compte afin d'améliorer les prochaines constructions.

Parallèlement, la ville met en place un certain nombre de projets afin d'accompagner les habitants dans la transformation de leur cité. En 1999, un groupe de travail « Montillet, l'avenir en chantier » est constitué. Il est animé par l'équipe du contrat de ville, qui coordonne et met en cohérence l'ensemble des interventions sur le quartier. Dans ce cadre, le groupe de travail composé d'habitants et de professionnels de terrain se réunit régulièrement pour préserver la mémoire du quartier : rencontre avec des artistes en résidence au Forum culturel de la ville, expositions photos « Mémoire et avenir » avec des jeunes de la cité,

réalisation de plusieurs films vidéo, soirées festives et repas de quartier dans la cité... Toutes ces initiatives favorisent la rencontre intergénérationnelle et encouragent la participation des habitants à la transformation environnementale de leur quartier. Deux autres projets sont menés en parallèle : aménagements du plateau Montillet situé aux abords de la cité (terrain de sports, aire de jeux et plantations) et projet d'une Maison pour tous. Ce projet de maison de quartier répond au souhait des habitants d'avoir un lieu d'activités sociales, éducatives et culturelles. Il est financé par la CAF (caisse d'allocations familiales), le CRIF (Conseil régional d'Île-de-France), l'État dans le cadre de la politique de la ville et la société HLM Emmaüs. Cet équipement devra aussi servir de pôle de services publics (écrivains publics, impôts, vaccination, permanence des élus, CAF, sécurité sociale...). La construction de l'équipement ne débutera qu'en 2004, pourtant, la Maison pour tous fonctionne dès 1999 grâce aux actions mises en œuvre avec les habitants qui participent ainsi à l'élaboration d'un nouvel avenir pour la cité Montillet. En octobre 1999, l'équipe du contrat de ville conduite par Patrick Norynberg² fait appel à l'association MDSL (Mouvement pour un développement social local — intervention) et organise les Ateliers de l'Avenir³ afin d'amorcer le travail. Un groupe d'habitants se constitue et se réunit tous les quinze jours. Au cours de ces réunions sont abordés des thèmes tels que la communication, le fonctionnement du futur équipement, l'agencement des

² Patrick Norynberg est l'auteur de *Faire la ville autrement, la démocratie et la parole des habitants*, édition Yves Michel, collection acteur sociaux, 2001. Dans cet ouvrage, convaincu que les habitants sont capables de prendre en charge ce qui les concerne, l'auteur retrace notamment le travail sur la mémoire pour accompagner les changements dans la cité.

³ Voir à ce sujet la fiche d'expérience « En Seine-Saint-Denis, deux villes font appel à l'association MDSL pour l'animation et l'accompagnement d'Ateliers de l'avenir », dans Profession Banlieue, Aménagement et Urbanisme, coll. Les Cahiers, novembre 2000.

locaux et les activités qui y prendront place. En outre, une chorale, un atelier de théâtre et des cours d'alphabétisation existent déjà. Par ailleurs, des projets se mettent en place en partenariat avec le Forum culturel et l'Amicale des locataires et des actions artistiques sont organisées avec, entre autres, la compagnie ACTA. Peu à peu, un public naît et contribue à faire vivre la future cité Montillet.

Ce type d'opération de reconstruction-démolition s'avère très complexe et

surtout très longue, au risque de rompre un lien souvent fragile avec les habitants. Le travail de concertation est sans cesse remis en question et doit, s'il veut porter ses fruits, être mené au quotidien par le biais d'actions concrètes donnant la possibilité aux habitants de voir vivre le projet du début à la fin. Pourtant, alors qu'il apparaît nécessaire au bon déroulement et à la pérennité d'une opération de renouvellement urbain, l'accompagnement social devra voir ses crédits confortés.

Contrat de ville
Hôtel de ville
Place Gabriel-Péri
93156 Le Blanc-Mesnil
Tél. 01 48 67 45 80
Fax 01 49 39 02 51
E-mail : norynberg@voila.fr

Mots clés (indexation DPH) : ACCOMPAGNEMENT SOCIAL, DÉMOLITION DU LOGEMENT, PARTICIPATION DES HABITANTS.

Fiche réalisée le 01/04/2003
