

Diverses actions ont ainsi vu le jour, comme par exemple, l'Action Éducative Péri Scolaire pour aider les enfants en difficulté, des activités théâtrales ou encore des cours d'initiation à l'allemand. La commission souhaitait également atténuer l'austérité de la barre H.L.M par des aménagements dans les parties communes. Enfin, un programme d'action éducative, à l'initiative du PACT et du CAUE, a permis de faire participer les enfants du quartier à la colorisation des immeubles. Cette opération originale est une fort belle réussite, réalisée à partir des plans des enfants.

Toutes ces interventions ont été réalisées dans le cadre de la Convention Ville Habitat

La réhabilitation des quartiers anciens de Perpignan Politique et méthode d'intervention

Lebocq, Christine

Union Pact-Arim Languedoc Roussillon.

Perpignan, ville de contrastes

Perpignan est la commune pôle du département des Pyrénées-Orientales. Ses 115 000 habitants représentent un tiers de la population du département. Perpignan est donc le plus important pôle d'emplois du département et cette situation génère des problèmes à plusieurs niveaux:

- migrations alternantes domicile /travail pénalisantes pour Perpignan.
- cherté du terrain à bâtir.
- déséquilibres intercommunaux au niveau de la répartition des logements notamment collectifs (rapport inversé entre Perpignan et sa périphérie)
- forte concentration d'un patrimoine social (H.L.M.) sur la Commune centre- en particulier sous forme de logements collectifs (+5 000 sur 38.700 résidences principales).

En outre, la nature même de l'activité (forte prédominance tertiaire, services, administrations, commerces) ainsi que la composition de la pyramide démographique (sur-représentation des personnes âgées de soixante ans et plus: 28,70 %) explique une coupure de plus en plus grande entre la population active et sans emploi, d'une part, et celle retraitée, d'autre part.

De ce fait, Perpignan, tout en devant assumer, par sa fonction de ville dominante, la charge d'un certain nombre de gros équipements structurants servant au Département, doit faire face à une accumulation de problèmes sociaux:

- taux de chômage élevé (20% sur la ville même).
- délinquance (bien qu'en baisse)
- forte présence de populations n'ayant que le R.M.I. (majorité des dossiers du département: 10.000 R.M.I)
- forte présence de population: étrangères.

Ainsi, à la frontière espagnole, Perpignan est une ville de contrastes, certes en expansion, mais qui doit faire face à des difficultés sociales inhérentes à sa situation.

La politique de la ville sur les quartiers du centre

La politique de réhabilitation des quartiers anciens à Perpignan a commencé en 1984. C'est le plan de référence réalisé en 1983 qui a pointé ce problème comme un dysfonctionnement majeur de la ville. Trois quartiers ont alors fait l'objet d'un premier contrat de Ville-Etat-Région dans le cadre du IX^{ème} plan. Ce périmètre représentait 4.300 logements sur 18 hectares et 9.000 habitants.

Le quartier La Réal:

- 11% de logements vacants
- phénomènes d'insalubrité dus à une trame du bâti contraignante sur certains secteurs.
- par ailleurs, intérêt architectural et de situation dans la ville
- 25% de la population âgée de plus de soixante ans.
- quartier mal équipé.

Le quartier Saint Mathieu:

- une trame du bâti très contraignante (immeubles à mono orientation)
- mauvais éclairage et mauvaise ventilation des logements
- plus de 25% de personnes âgées
- présence de familles étrangères dans des logements locatifs insalubres.

Le quartier Saint Jacques:

- 70% des immeubles à mono orientation, souvent sans fondations avec des façades sur rue de 4 à 6 m de largeur pour une profondeur variant de 8 à 13 m.
- étroitesse des rues (250 à 4 m de large)
- trame très "labyrinthique"
- 70% des logements insalubres, des coûts de réhabilitation estimés très élevés
- phénomènes de ghettos
- densité très élevée: t de 200 logements à l'hectare
- population très spécifique:
 - 40% de gitans
 - 40% de maghrébins
 - 15% d'habitants de souche, âgées
 - 5% de populations d'origines diverses, souvent marginales.

Des revenus en général très faibles, souvent uniquement composés d'allocations et de prestations sociales. Un taux de délinquance élevé; de graves problèmes de santé. Et cependant, ce quartier est bordé d'un patrimoine architectural et historique de grande

qualité et d'une chaîne de bâtiments publics dont la fonction est à l'échelle de la ville. La trame moyenâgeuse fait partie du patrimoine historique.

1985-1989: première phase d'intervention

L'intervention décidée par les élus a été la suivante:

- une première OPAH sur le quartier La Réal, tampon entre les deux autres quartiers,
- une deuxième OPAH dans la continuité de St Mathieu,
- une action beaucoup plus ciblée sur le quartier St Jacques, puis du fait de sa particularité, la création d'un axe transversal entre ces quartiers pour valoriser un cheminement commercial et touristique,
- la construction d'équipements sociaux et culturels (médiathèque, conservatoire de musique, centre social, écoles).

La méthode d'intervention

La ville a mandaté l'ARIM pour animer et suivre ces opérations. Les mots clés de l'intervention furent:

- coordination avec tous les autres acteurs (Etat, ANAH, services municipaux, architectes, artisans, Bâtiments de France, services sociaux).
- incitation à des travaux de qualité technique (aération, ventilation, création de puits de jour, lutte contre l'humidité, contre la division de logements)
- prise en compte du ménage concerné (mise en place d'un groupe de suivi social individualisé de tous les ménages par la CAF).

Bilan des deux OPAH la Réal et St Mathieu

440 logements réhabilités dont 350 locatifs. Au total 104 millions de travaux dont 54 millions d'investissement de la ville et 16 millions d'aide de l'Etat et de l'ANAH. Un bilan qualitatif très satisfaisant, mais pas d'intervention de l'office HLM. Une réponse artisanale pas ou peu adaptée.

Quelle action privilégier sur le quartier St Jacques?

Les élus et techniciens avaient conscience de l'importance d'adapter les logements aux spécificités des familles, de la difficulté d'arriver au bouclage financier des opérations et de la nécessité de travailler avec les habitants eux-mêmes sans la participation desquels rien n'était possible.

Déjà, il y avait une très grande mobilisation des services et associations sur ce quartier au travers:

- d'un comité de prévention de la délinquance extrêmement présent et efficace.
- d'une mobilisation des écoles (ZEP), de la PMI, des services sociaux, avec en particulier le service social d'aide aux émigrants.

La ville a donc opté pour trois axes d'intervention

1. Requalification du tissu social.

La ville a jugé plus prudent de préparer l'intervention sur le logement par une série d'actions en direction des populations qui entraînent dans le cadre du deuxième contrat de plan: Ville-Etat-Région. L'ARIM a alors été mandatée dans le cadre d'une MOUS (Maîtrise d'oeuvre Urbaine et Sociale) dont les objectifs étaient:

- la connaissance fine des populations et leur rapport au logement
- la mise en réseau de différents intervenants dans le secteur social et du développement. Tous les porteurs de projets ont été entendus, leur projet analysé, reformulé si besoin et mis en cohérence avec d'autres projets.

Pour exemple, quelques actions intéressantes ont été réalisées comme la formation d'un groupe de musiciens gitans du quartier, l'adaptation de classes aux enfants gitans, un chantier école avec les jeunes du quartier sur l'aménagement de la cour du collège et, enfin, des actions importantes de lutte contre la toxicomanie.

2. Requalification du tissu urbain en prenant en compte la trame moyenâgeuse des îlots.

Pour lutter contre l'insalubrité, trouver des opportunités à rétrocéder à l'Office HLM et se donner la possibilité d'aérer certains îlots. La ville s'est lancée dans une politique forte d'acquisitions foncières: 38 immeubles, soit 120 logements.

3. Requalification du quartier dans son ensemble en lui donnant une fonction par rapport au centre ville

Cette action est surtout passée par la création d'un pôle touristique, culturel et commercial et par la réalisation d'une étude paysagère d'un cheminement touristique depuis la cathédrale, en plein centre ville, jusqu'à l'extrémité du quartier St Jacques, en mettant en valeur les remparts et les bâtiments remarquables qui bordent ce quartier (anciennes casernes, chapelles, couvents...).

Une nouvelle OPAH sur les quartiers

Toute cette dynamique s'est quelque peu essoufflée au bout d'un certain temps, car aucune décision ne se prenait quant à la politique pour le logement privé. Afin d'éviter que les phénomènes de dégradation du quartier St Jacques ne s'étendent à d'autres quartiers, une OPAH sur quatre quartiers, dont trois en bordure de St Jacques, fut lancée en 1993.

Un nouveau projet fait pour le centre ville à partir de 1995

La ville relance le PLH. Elle met en place un secteur sauvegardé. L'office municipal HLM axe ses interventions sur l'acquisition et la réhabilitation de logements anciens. La Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre de Métiers essaient de redynamiser le tissu commercial du centre, très pénalisé par l'implantation de nombreuses grandes surfaces en périphérie. Les habitants prennent conscience de la dynamique lancée de réhabilitation et d'amélioration de l'environnement.

En résumé, nos méthodes d'intervention

- une proposition de financements adaptés au contexte nécessitant des négociations avec l'Etat et l'ANAH à partir de simulations financières basées sur les cas fréquemment rencontrés de coûts de travaux et de ressources de propriétaires,

- un partenariat étroit avec les services de la ville, la DDE, les professionnels de l'immobilier, les services sociaux et l'artisanat pour être en mesure de réagir de façon optimale à toutes les situations, aussi complexes soient-elles,
- la prépondérance d'un travail de terrain,
- un travail avec des relais de terrain,
- une organisation d'un service en interne, essayant de débrouiller toutes les situations qui se présentent, tant sur le plan de l'innovation technique que du montage financier,
- une assistance aux maîtres d'ouvrage tant sur les plans techniques (autoréhabilitation, liaison avec les artisans ou maîtres d'oeuvre) qu'administratifs (montage des dossiers),
- la vérification systématique de l'adéquation ménage-logement,
- être prêt, à tout moment, à innover pour adapter la réponse à un contexte très spécifique.

Aujourd'hui, cette opération est simplement en phase de démarrage

Relations transfrontalières avec Barcelone sur le thème de la réhabilitation

1986: Réalisation de conférences, par le collège d'architecture de Barcelone, sur la politique du logement en France et la méthode d'intervention de l'ARIM.

Les espagnols étaient alors confrontés à de graves problèmes d'insalubrité dans certains quartiers de Barcelone et à celui d'un patrimoine important, en voie de dégradation, pour les logements sociaux en périphérie.

1987-88: Conception d'un projet commun de cursus de formation de techniciens de la réhabilitation, pour des espagnols et des français, en liaison avec l'Université de Perpignan. Le projet, qui devait être financé par l'Europe (Erasmus), a été abandonné car les financements n'ont pu être obtenus.

Depuis, peu de contacts, sinon informels ! Barcelone s'est énormément développée avec la préparation des Jeux Olympiques. Aujourd'hui, il semblerait que la problématique de la réhabilitation des quartiers anciens se pose à nouveau. Des contacts doivent être repris. En revanche, des rapprochements existent entre les services sociaux, notamment travaillant dans le cadre du RMI, ainsi que le service social d'aide aux émigrants.

Les relations internationales

Pour information, l'Union Pact-Arim intervient au Maroc (Marrakech) et en Tunisie (Sousse) en assistance à des agences nationales déjà structurées sur des problèmes de résorption d'habitat insalubre, au cœur de la Médina. Il s'agit d'un appui méthodologique et technologique.