

La réhabilitation de la cité des 4 Tours au Blanc-Mesnil, de la concertation au contrat de ville



Les 4 Tours, photo aérienne, non datée (Source : Le mensuel du Blanc-Mesnil, n°25 juillet août 2000)

L'opération de réhabilitation de la cité des 4 Tours (1996-1997), dans les quartiers sud du Blanc-Mesnil, est particulièrement caractéristique des besoins de revalorisation du cadre bâti des grands ensembles édifiés après guerre. La concertation engagée lors des travaux de réhabilitation doit permettre aux habitants d'exprimer leurs attentes et de garantir la pertinence et le bien-fondé des opérations engagées.

La majorité de la littérature spécialisée insiste sur la place primordiale des concertations dans les opérations d'aménagement au sens large. La concertation des locataires est un moyen d'assurer le succès de la réhabilitation pour les bailleurs. De plus, la concertation serait un réel moyen d'impliquer les habitants dans une vie collective, dans une citoyenneté inexistante ou oubliée: "La réhabilitation est une occasion privilégiée pour briser la logique de la marginalisation. Encore faut-il que tous les acteurs partagent le même refus de la fatalité de l'exclusion.

[...] Cela exige également que la procédure de réhabilitation ne soit pas vécue par les habitants comme un nouvel épisode de leur dépossession d'eux-mêmes, mais comme l'accession à une nouvelle citoyenneté¹.

Il était évident que la revalorisation physique du cadre bâti des 4 Tours devenait indispensable, mais la structuration du quartier où la cité s'intègre n'était pas à remettre en cause. On ne s'étonnera donc pas que les travaux n'aient pas apporté de changement majeur dans la structure de la cité, au-delà du strict rajeunissement du cadre physique, engagé au moyen de subvention PALULOS². Les bâtiments n'ont bénéficié d'aucune restructuration morphologique : les bâtiments ont conservé leur aspect massif, imposant et cubique.

Tout l'intérêt de cette opération réside en fait dans sa **dimension sociale**. La concertation engagée à l'occasion des travaux a été utilisée comme un élément catalyseur de nouvelles dynamiques sociales, à l'échelle du quartier, à l'échelle du contrat de ville des quartiers sud du Blanc-Mesnil.

Comme la législation l'oblige³, les travaux de réhabilitation aux 4 Tours ont donc été accompagnés d'une concertation avec les habitants. Les habitants ont donc pu exprimer leurs désirs ou leurs inquiétudes sur les travaux ou leurs conséquences financières.

Considérant que les dégradations et l'insécurité sont l'expression de dysfonctionnements sociaux, le bailleur des 4 Tours a parallèlement accompagné la réhabilitation de mesures plus spécifiques. Une agence de proximité s'est installée dans un local du rez-de-chaussée de la cité a eu pour objectif de faciliter les relations entre l'OPIEVOY et ses locataires. L'OPIEVOY a également mené une politique d'augmentation des effectifs de gardiennage : l'office a voulu instaurer le quota d'un gardien pour cent logements. Il y a donc dorénavant 8 gardiens sur la cité des 4 Tours au lieu de 3 précédemment, ce qui constitue presque un triplement des effectifs...

Des actions partenariales ont également été engagées. Devant les problèmes de vandalisme observés, un partenariat entre la ville, l'office et des relais locaux c'est formé et un groupe de travail a été mis en place pour instaurer un accompagnement local fort. Des agents de proximité ont organisé des réunions avec les habitants. L'OPIEVOY, dont la municipalité souligne les efforts de concertation, a pu-elle aussi exposer ces griefs lors des réunions : pour exemple, les boîtes aux lettres, placées dans les halls des tours étaient régulièrement détruites. L'OPIEVOY a insisté sur le fait qu'elle ne remplacerait pas les boîtes tant que ces dernières seraient détruites de manière systématique.

Force est de constater que le bailleur a tout intérêt à soutenir de tels types d'actions et de dialogues, considérant les conséquences économiques des dégradations. Il faut penser que les actions de concertation, engagées en corrélation à la réhabilitation, ont remporté un succès notoire, puisque l'OPIEVOY, le bailleur des 4 Tours a souligné une certaine "normalisation" de la vie des 4 Tours.

¹ EQU, *La réhabilitation des logements sociaux*, EQU, mars 1993, p.36

² Prime à l'amélioration des logements locatifs et à occupation sociale.

³ Pour toute opération de réhabilitation, la circulaire n° 93-60 du 6 août 1993 de M. Hervé de Charrette prévoit la consultation des locataires et de ses représentants.



Les 4 Tours, Tour B réhabilitée et statuette en résines, place des enfants du monde (photo de l'auteur juin 2000)

Au-delà du cadre des bâtiments du grand ensemble, la réhabilitation fut un élément catalyseur de dynamiques sociales sur l'ensemble du quartier des 4 Tours.

La municipalité a mesuré l'opportunité d'utiliser la réhabilitation pour effectuer un travail d'insertion économique et sociale : la SICRA, maître d'œuvre des travaux de réhabilitation, a accepté d'embaucher une dizaine de personnes résidentes des 4 Tours sur le chantier. Deux d'entre elles ont poursuivi par un travail de médiateur social dans la gestion des conflits de voisinage, pour à terme obtenir un poste de gardiennage.

Élément extrêmement important souligné par la municipalité, une certaine **culture du dialogue** s'est instaurée depuis la réhabilitation. Le problème du vandalisme à la fin des travaux a amené la ville, l'OPIEVOY, et le commissaire de police à organiser des réunions avec les habitants pour échanger sur les problèmes d'insécurité. Un bon climat relationnel s'est finalement installé, et ces rencontres ont abouti à un projet de création de " lieux de parole ".

Les actions entamées grâce à la réhabilitation, doivent perdurer au-delà de l'achèvement des travaux, soutenues par le contrat de ville 2000-2006. Il semble donc pertinent s'exposer brièvement les trois principaux axes de travail suivis par la municipalité, dans le cadre du contrat de ville, tant ils semblent corrélés aux réflexions engagées lors des travaux de réhabilitation. Ainsi, octobre 1999 a vu le montage d'une réunion des habitants sur le thème de leurs attentes sur la vie des quartiers sud. Cette réunion fut un point d'orgue, un

catalyseur pour la constitution d'autres groupes de rencontres, comprenant chacun une vingtaine de personnes, dans le cadre du contrat de ville sur les quartiers sud du Blanc-Mesnil. Ainsi, un groupe s'est engagé dans le projet de la création d'une maison de quartier, un autre sur l'environnement et la propreté...Deuxièmement, un Conseil de quartier s'est organisé en mars 2000 pour créer des échanges entre habitants sur l'actualité du quartier. Enfin, la constitution d'un réseau de gardiens à l'échelle des quartiers sud du Blanc-Mesnil devrait voir le jour. En effet, les gardiens jouent un rôle pivot dans la vie des quartiers, ils constituent également un excellent réseau d'information.

Une baisse du vandalisme a traduit une amélioration des rapports sociaux. Ces actions encouragent donc les habitants à s'exprimer et à se donner les moyens d'agir pour améliorer leur environnement. Ainsi, cet exemple illustre pleinement les fruits d'une réhabilitation corrélée au développement d'une meilleure cohésion sociale. Le principal fait à retenir est la nouvelle dynamique sociale insufflée par la réhabilitation des 4 Tours.

Il apparaît que la cité des 4 Tours possède un nombre non négligeable de facteurs permettant un développement harmonieux et durable : ce secteur est bien intégré au tissu urbain avoisinant malgré les coupures architecturales présentées. De même, les équipements publics et les services y sont bien implantés. La réhabilitation des 4 Tours est devenue un modèle pour les habitants des quartiers sud du Blanc-Mesnil qui espèrent voir les autres cités de la commune réhabilitées. Il est donc possible de permettre un certain optimisme concernant le devenir de ce quartier, les structures proposées par le contrat de ville 2000-2006 devant étayer cette nouvelle dynamique.